

LÜCKING & HÄRTEL GMBH

IMMISSIONSSCHUTZ

UMWELTSCHUTZ

NATURSCHUTZ

PROJEKT: **Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“
der Gemeinde Dreiheide**

AUFTRAG: **Grünordnungsplan – Textteil**
Berichtsnummer: 1056-N-01-07.08.2023/0

PLANAUFSTELLENDENDE KOMMUNE: Gemeinde Dreiheide
Süptitz
Schulstraße 4
04860 Dreiheide

PLANVERFASSER: IBS GmbH
Pehritzsch
Mühlweg 12
04838 Jesewitz

NAME DES VERANTWORTLICHEN BEARBEITERS: B. Sc. Franziska Aurich
Name der Institution: Lücking & Härtel GmbH
Kobershain
Bergstraße 17
04889 Belgern-Schildau
Tel.: 034221 / 551 99-0
Fax: 034221 / 56829
f.aurich@luecking-haertel.de
<http://www.luecking-haertel.de>



KOBERSHAIN, DEN 07.08.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	5
1.1	Einführende Informationen	5
1.2	Bezeichnung des Vorhabens	5
1.3	Planaufstellende Kommune	5
1.4	Planverfasser B-Plan	5
1.5	Ingenieurbüro und verantwortlicher Bearbeiter	5
1.6	Standort des Vorhabens	6
1.7	Kurzbeschreibung des Vorhabens	6
2	ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	8
2.1	Topografie der Standortumgebung	8
2.2	Planungsrechtliche Nutzungsstruktur	9
2.3	Naturräumliche Gliederung	10
2.4	Schutzgebiete und besonders schutzwürdige Gebiete	10
2.4.1	Schutzstatus des Vorhabenstandortes	10
2.4.2	Naturpark „Dübener Heide“	11
2.5	Ortsbesichtigung	11
3	BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS	12
3.1	Ort des Eingriffs/Untersuchungsgebiet	12
3.2	Art, Umfang und zeitlicher Ablauf des Eingriffs	12
3.2.1	Baubedingter Eingriff	12
3.2.1.1	Baufeld	12
3.2.1.2	Erdarbeiten	12
3.2.1.3	Bauwege	12
3.2.1.4	Hochbau- und Betonarbeiten	12
3.2.2	Anlagebedingter Eingriff	12
3.2.2.1	Überbauung	12
3.2.2.2	Sichtbarkeit	13
3.2.3	Betriebsbedingter Eingriff	13
3.2.3.1	Emissionen	13
3.2.3.2	Landschaftsbild	13
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	14
4.1	Biotoptypen	14
4.1.1	Grundlagen	14
4.1.2	Biotoptyp „Intensiv genutzter Acker“	14
4.1.3	Biotoptyp „Abstandsfläche“	15
4.1.4	Biotoptyp „Gemeindestraße“	16
4.2	Boden	17
4.3	Wasser	19



4.4	Klima und Luft	20
4.5	Landschaft	20
5	EINGRIFFSBEWERTUNG.....	21
5.1	Tiere und Pflanzen/Biotoptypen	21
5.2	Boden	21
5.3	Wasser	22
5.4	Klima und Luft	22
5.5	Landschaft	22
6	VERMEIDUNG DES EINGRIFFS.....	23
6.1	Grundlagen	23
6.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	23
6.2.1	V1: Bauzeitenregelung.....	23
6.2.2	V2: Gehölzschutz und -erhalt.....	23
6.2.3	V3: Bodenschutz beim Bau.....	23
6.2.4	V4: Begrenzung der Bodenversiegelung	24
6.2.5	V5: Oberflächenwasserbehandlung	24
6.2.6	V6: Ökologisch sinnvolle Gartengestaltung	24
6.2.7	V7: Rekultivierung und gärtnerische Gestaltung von Flächen.....	24
7	KOMPENSATION DES EINGRIFFS.....	25
7.1	Grundlagen	25
7.2	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	25
7.2.1	Maßnahme A1: Entwicklung einer Mittelhecke	25
7.2.2	Maßnahme A2: Anpflanzung einer Baumgruppe.....	27
8	ANGABEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN	28
8.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	28
8.1.1	Maßnahme A1: Entwicklung einer Mittelhecke	28
8.1.2	Maßnahme A2: Anpflanzung einer Baumgruppe.....	29
9	EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ	30
10	ZUSAMMENFASSUNG	33
11	LITERATUR UND QUELLEN	34

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Festsetzungen/Flächenbilanz.....	6
Tabelle 2: Schutzstatus des Vorhabenstandortes.....	10
Tabelle 3: Überbaute Fläche	13
Tabelle 4: Formblatt FI - Ausgangswert und Wertminderung der Biotope	30
Tabelle 5: Formblatt FIII: Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich	32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“; Stand 04.08.2023 (ohne Maßstab)	7
Abbildung 2: Topografische Karte Auszug TK50 (ohne Maßstab).....	8
Abbildung 3: Auszug aus Vorentwurf-FNP der VG Torgau-Dreiheide-Pflückuff-Zinna (/1/, o. Maßstab)	9
Abbildung 4: Biototyp „Intensiv genutzter Acker“, in Stilllegung	15
Abbildung 5: Eingriffsbiototyp: „Abstandsfläche“	16
Abbildung 6: Lageplan Rammkernsondierungen im Vorhabengebiet (ohne Maßstab)	17
Abbildung 7: Versiegelungsgrad Plangeltungsbereich (aus: /5/, ohne Maßstab)	19

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Bestandsplan
- Anlage 2: Maßnahmenplan

Die Vervielfältigung bzw. Weitergabe dieser Unterlage ist nur mit Zustimmung der Lücking & Härtel GmbH gestattet.
Ausgenommen ist die bestimmungsgemäße Verwendung zur Beteiligung von Behörden im Genehmigungsverfahren.



1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

1.1 Einführende Informationen

Die Gemeinde Dreiheide plant im südwestlichen Bereich der Ortslage Weidenhain entlang der „Torgauer Straße“ (B183) und der Straße „Kleine Maasen“ die Entwicklung von Wohngrundstücken. Da sich die Fläche planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Bauplanungsrecht für diese Wohnbaufläche zu schaffen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt die naturschutzfachliche Untersuchung der für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Eingriffsregulierung wird in vorliegendem Grünordnungsplan in Text und Karten dargelegt.

1.2 Bezeichnung des Vorhabens

Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“ der Gemeinde Dreiheide

1.3 Planaufstellende Kommune

Gemeinde Dreiheide

Süptitz

Schulstraße 4

04860 Dreiheide

1.4 Planverfasser B-Plan

IBS GmbH

Pehritzsch

Mühlweg 12

04838 Jesewitz

1.5 Ingenieurbüro und verantwortlicher Bearbeiter

Name des verantwortlichen Bearbeiters: B. Sc. Franziska Aurich

Ingenieurbüro: Lücking & Härtel GmbH

Kobershain

Bergstraße 17

04889 Belgern-Schildau

f.aurich@luecking-haertel.de

<http://www.luecking-haertel.de>



1.6 Standort des Vorhabens

Das Vorhabengebiet befindet sich im Südwesten der Ortschaft Weidenhain. Der Plangeltungsbereich bezieht sich auf die Flurstücke 118/4 (Teilfläche), 122 (Teilfläche), 460 (Teilfläche) und 461 der Flur 4, Gemarkung Weidenhain, Gemeinde Dreiheide, Landkreis Nordsachsen, Freistaat Sachsen.

1.7 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Dreiheide beabsichtigt eine bislang intensiv genutzte Ackerfläche zu einem Wohngebiet umzunutzen.

Innerhalb der Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Weiterhin wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Teilfläche als „Straßenverkehrsfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft die in Tabelle 1 aufgeführten Festsetzungen mit der dort genannten Flächeninanspruchnahme.

Tabelle 1: Festsetzungen/Flächenbilanz

Festsetzung		Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)		7.305 m ²
darin:	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):	
	Mittelhecke	444 m ²
	Obstgehölze	192 m ²
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		2.040 m ²
Plangeltungsbereich		9.345 m²

In der nachfolgenden Abbildung 1 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt.

2 ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

2.1 Topografie der Standortumgebung

Die geografische Lage des Vorhabenstandortes und das weitere Umfeld sind aus Abbildung 2 (Auszug aus der Topografischen Karte TK50/Sachsen) ersichtlich. Die Koordinaten des Plangebietes (Mitte) nehmen die folgenden Werte ein:

	Rechtswert	Hochwert
UTM	33 350 606	5 714 971
Gauß-Krüger	4 558 664	5 714 949

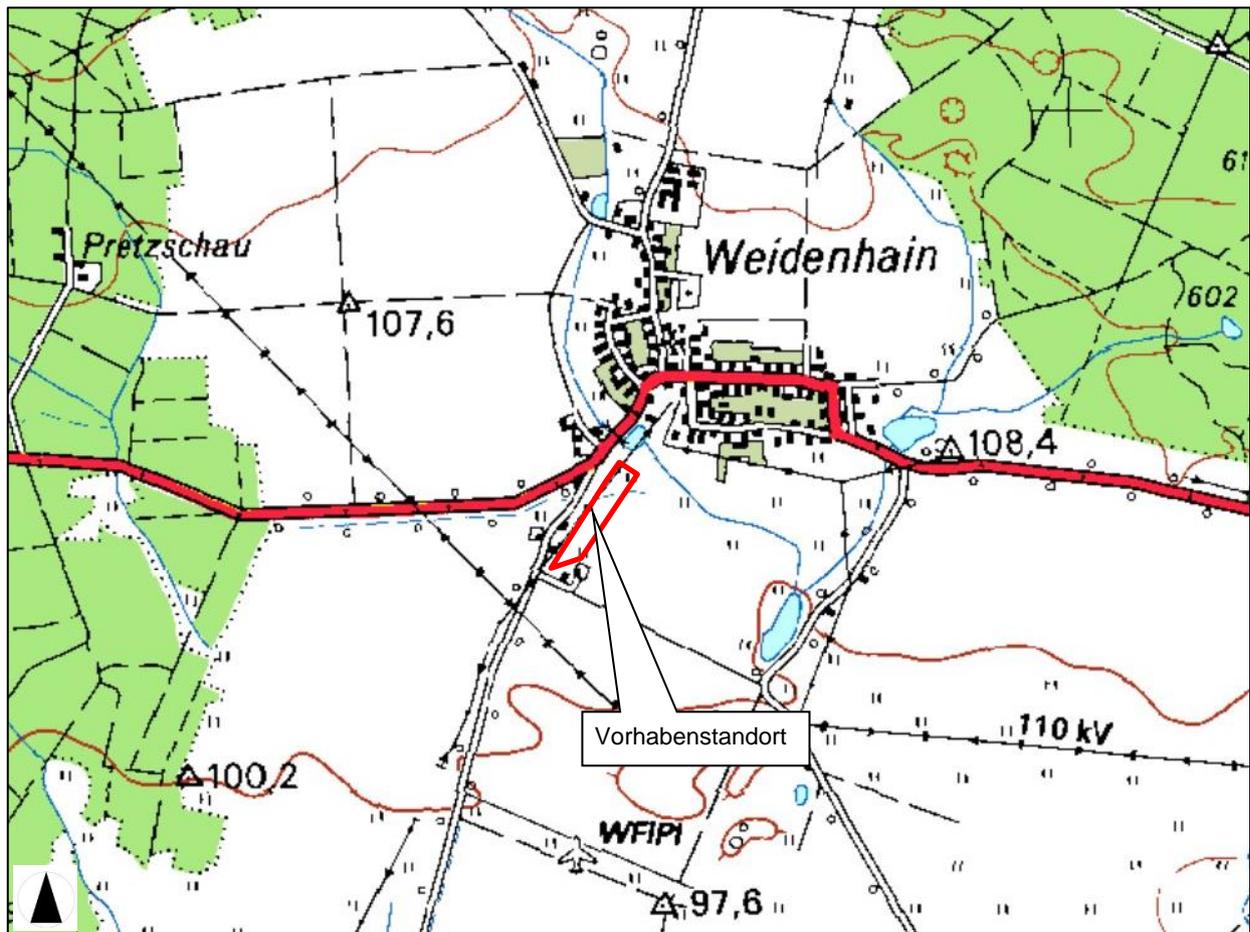


Abbildung 2: Topografische Karte Auszug TK50 (ohne Maßstab)

Das Eingriffs- bzw. Vorhabengebiet befindet sich im Südwesten der Ortschaft Weidenhain. Westlich schließen sich nach der „Torgauer Straße“ und der Straße „Kleine Maasen“ Wohnbebauungen und östlich und südlich Acker- und Grünlandflächen an den Vorhabenstandort. Im Norden befindet sich der „Schlossteich“.

Die Topografie im Standort- und Umgebungsbereich kann ebenfalls aus der Übersichtskarte (Abbildung 2) entnommen werden. Der Standort liegt auf einer Höhe von ca. 101 m über NN. Der Standort und das Beurteilungsgebiet können als ebenes Gelände beschrieben werden.

2.3 Naturräumliche Gliederung

Der Vorhabenstandort befindet sich im Naturraum Elbe-Mulde-Tiefland (D10).

2.4 Schutzgebiete und besonders schutzwürdige Gebiete

2.4.1 Schutzstatus des Vorhabenstandortes

Der Schutzstatus des Vorhabenstandortes sowie der Umgebung (Untersuchungsraum im Umfeld von 1 km in Anlehnung an die TA-Luft; für NATURA 2000-Gebiete werden die nächstgelegenen Gebiete betrachtet) kann der Tabelle 2 entnommen werden (aus /1/). Der Vorhabenstandort unterliegt keinem besonderen naturschutzrechtlichen Schutz.

Tabelle 2: Schutzstatus des Vorhabenstandortes

Schutzgebietskategorie	Schutzstatus
Naturschutzgebiete ... gem. § 23 BNatSchG	Am Standort und in der Umgebung: keine
Nationalparke und Nationale Naturmonumente ... gem. § 24 BNatSchG	Am Standort und in der Umgebung: keine
Biosphärenreservate ... gem. § 25 BNatSchG	Am Standort und in der Umgebung: keine
Landschaftsschutzgebiete ... gem. § 26 BNatSchG	Am Standort: keine. In der Umgebung: LSG „Dübener Heide“, rd. 0,25 km westlich
Naturparke ... gem. § 27 BNatSchG	Der Standort befindet sich im Naturpark „Dübener Heide“.
Naturdenkmäler ... gem. § 28 BNatSchG	Am Standort und in der Umgebung: keine
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG	Am Standort und in der Umgebung: keine
Gesetzlich geschützte Biotope ... gem. § 30 BNatSchG	Am Standort: keine In der Umgebung: <ul style="list-style-type: none">• Sonst. extensiv genutzte Weide frischer Standorte, rd. 0,46 km nördlich• (Naturnaher) Graben/Kanal, rd. 0,77 km nördlich• Seggen- u. binsenreiche Feuchtweiden u. Flutrasen, rd. 0,82 km nördlich• Hochstaudenflur sumpfiger Standorte, rd. 1,0 km nördlich• Weiden-Moor- und Sumpfgewässern, rd. 1,0 km südöstlich• Extens. genutzt. mageres Grünl. frisch. Standorte, rd. 0,66 km südöstlich• Nasswiese, rd. 0,92 km nordöstlich
FFH-Gebiete ... gem. § 32 BNatSchG	Am Standort: keine In der Umgebung: <ul style="list-style-type: none">• FFH-Gebiet „Presseler Heidewald und Moorgebiet“, rd. 1,27 km westlich• FFH-Gebiet „Roitzsch“, rd. 2,56 km nördlich• FFH-Gebiet „Großer Teich Torgau und benachbarte Teiche“, rd. 2,91 km südwestlich
Europäische Vogelschutzgebiete ... gem. § 32 BNatSchG	Am Standort: keine In der Umgebung: <ul style="list-style-type: none">• Vogelschutzgebiet „Dübener Heide“, rd. 2,41 km nördlich und 1,01 km westlich
Wasserschutzgebiet	Am Standort und in der Umgebung: keine
Überschwemmungsgebiet	Am Standort und in der Umgebung: keine

2.4.2 Naturpark „Dübener Heide“

Das Vorhabengebiet befindet sich im Naturpark „Dübener Heide“. Für das Gebiet existiert die *„Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über den „Naturpark Dübener Heide“ Teilgebiet Sachsen (Naturparkverordnung Dübener Heide)“* vom 01. Dezember 2000“ (nachfolgend Naturparkverordnung genannt, /2/).

Auf Grund der Art des Vorhabens und der dem Schutzzweck des Naturparkes (vgl. § 3 Abs. 2 Naturparkverordnung „Dübener Heide“) angepassten Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.5 Ortsbesichtigung

Es wurde ein Ortstermin am 18.04.2023 am Standort und in der Ortschaft Weidenhain durchgeführt. Im Zuge des Termins wurden der Standort und die Umgebung begangen bzw. abgefahren und eine Fotodokumentation erstellt. Es fand die Inaugenscheinnahme der vom Vorhaben betroffenen Flächen statt. Weiterhin wurden die orographischen Verhältnisse, die Biotoptypen und die Landschaftsstrukturen vor Ort erfasst.

3 BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS

3.1 Ort des Eingriffs/Untersuchungsgebiet

Der zentrale Ort des Eingriffs sind die Flurstücke 118/4 (Teilfläche), 122 (Teilfläche), 460 (Teilfläche) und 461 der Flur 4, Gemarkung Weidenhain.

Landschaftlich bedingte Eingriffe gehen über den Eingriffsort hinaus. Der Untersuchungsraum für diese Eingriffe umfasst den Sichtbereich des Standortes.

3.2 Art, Umfang und zeitlicher Ablauf des Eingriffs

3.2.1 Baubedingter Eingriff

3.2.1.1 Baufeld

Der baubedingte Eingriff besteht in der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (Boden sowie Tiere und Pflanzen/Biototypen) durch das Entfernen der Vegetationsstrukturen und der oberen Bodenschichten auf dem Baugelände.

Auf der Fläche werden in der Bauphase Bauaktivitäten stattfinden, welche sich durch die Einrichtung und Nutzung der Baustelle (Baugelände) zeigen. Die erforderliche Baustelle wird im Mittel um ca. 10 m über die Standortgrenzen der Baukörper hinausragen. Hier finden die Fahrtätigkeiten der Baufahrzeuge, das Aufstellen von Baumaschinen, Geräten und Gerüsten während der Bauphase statt, ohne dass es hier zur direkten Entfernung des Oberbodens kommt.

3.2.1.2 Erdarbeiten

Die Erdarbeiten zur Baufeldschaffung beziehen sich auf den Abtrag von Oberboden in den für die direkte Überbauung vorgesehenen Bereichen sowie die Baggerarbeiten für die Fundamente.

3.2.1.3 Bauwege

Die Anlieferung des Baumaterials erfolgt über bestehende, befestigte Zufahrtswege, welche für die Aufnahme des Anlieferverkehrs geeignet und ausreichend groß dimensioniert sind. Davon ausgehend werden für die Erschließung des Vorhabenstandortes Bauwege errichtet, die nachfolgend als Zufahrtswege genutzt und befestigt werden.

3.2.1.4 Hochbau- und Betonarbeiten

Das Landschaftsbild wird während der Bauphase temporär durch Baugeräte (Kran, Bagger, Betonmischer) und Baustelleneinrichtungen (Gerüste, Container) beeinträchtigt.

3.2.2 Anlagebedingter Eingriff

3.2.2.1 Überbauung

Anlagebedingte und bleibende Eingriffe in den Naturhaushalt werden verursacht durch die Versiegelung des Bodens mit Baukörpern, Fundamenten, Wegen und Plätzen; hier vornehmlich Einfamilienhäuser.

Die Aufschlüsselung der Flächenversiegelung kann aus Tabelle 3 entnommen werden.

Tabelle 3: Überbaute Fläche

Überbaute Flächen	Flächengröße [m ²]
Wohnbauflächen bei GRZ 0,4	2.922
Verkehrsflächen	2.040
Summe vollversiegelte Flächen	4.962

Der gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 9.345 m². Davon sind 7.305 m² als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 2.922 m².

Die anlagebedingte Versiegelung und Befestigung des Bodens ist als eingriffsrelevant zu beurteilen und wird bis zum Rückbau der Gebäude anhalten.

3.2.2.2 Sichtbarkeit

Aus der Errichtung der Wohngebäude resultiert ein verändertes Landschaftserleben in Bezug auf die konkret betroffene Fläche.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen wurden als absolute Höhen über dem Höhensystem DHHN 2016 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Firsthöhe von ca. 10 m. Die potenzielle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Sichtbarkeit der Gebäude/Anlagen und das veränderte Landschaftserleben kann bis zum Rückbau der Gebäude/Anlagen dauern.

3.2.3 Betriebsbedingter Eingriff

3.2.3.1 Emissionen

Zu betriebsbedingten Eingriffen in den Naturhaushalt kann es kommen durch Emissionen (Schadstoffe, Geräusche, optische Reize) die als Immissionen in Abhängigkeit ihrer Konzentration (Masse/m³) und Deposition (Masse/m²) bzw. ihrer Beurteilungspegel [dB(A)] oder Lichtstärke (Lux) direkte oder indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden zeigen können. Die betriebsbedingte Erhöhung von Emissionen (Schadstoffe, Geräusche, optische Reize) sind gegenüber dem Voreingriffszustand nicht zu erwarten.

3.2.3.2 Landschaftsbild

Betriebsbedingten Eingriffe in das Landschaftsbild können aufgrund der Lage des Vorhabengebietes und Art des Vorhabens im Bereich einer bestehenden Ortslage ausgeschlossen werden.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Biotoptypen

4.1.1 Grundlagen

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme am 18.04.2023 wurden die durch den Eingriff unmittelbar in Anspruch genommenen Biotoptypen und die benachbarten Biotoptypen aufgenommen. Eine Fotodokumentation ist nachfolgend in Auszügen abgebildet.

Die Einordnung und Bewertung der Eingriffsbiotope erfolgt nach der *„Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“* (Sächsisches Ministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft, 2003) in Ergänzung mit der *„Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung“* (TU Dresden und Fröhlich & Sporbeck, 2017).

In Anlage 1 ist der Biotoptypenplan des Vorhabenstandortes dargestellt.

4.1.2 Biotoptyp „Intensiv genutzter Acker“

Code:	10.01.200
FFH-Lebensraumtyp:	nein
Besonderer Biotopschutz:	nein
Wertstufe:	13

Auf dem Vorhabenstandort befindet sich Ackerland. Die Fläche wird in der Regel ackerbaulich intensiv genutzt und unterliegt im Jahresverlauf den alternierenden Veränderungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Pflügen, Grubbern, Saatbettbereitung und Saat, Düngung, Pflanzenschutzmittelausbringung, Ernte und Stoppelbearbeitung). Intensiv genutzte Flächen weisen auf der jährlichen Zeitachse betrachtet eine hohe „Nutzungsvariabilität“ und eine sehr hohe „Nutzungsdynamik“ auf und haben somit als Lebensraum von Tieren und Pflanzen nur eine geringe Bedeutung.

Bis zum 31.12.2023 handelt es sich bei der Ackerfläche des Vorhabenstandortes um eine temporäre Stilllegungsfläche. Diese Stilllegungsfläche ist bis zum o.g. Datum noch Bestandteil einer 5%igen Pflichtstilllegung je Landwirtschaftsbetrieb (Cross Compliance in der Landwirtschaft). Im Rahmen der Flächenförderung zur Stilllegung ist eine mindestens einmal jährliche Nutzung durch Mahd beauftragt. Ein sukzessiver Bewuchs konnte sich somit bislang nicht entwickeln. Vorhanden sind vorrangig ein- bis zweijährige Ackerwildkräuter und Gräser. Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen hat die Fläche aufgrund der vormals intensiven ackerbaulichen Nutzung und der Nähe zu Straßen und Gebäuden eine nachrangige Bedeutung. Gleichfalls ist eine geringe Natürlichkeit/Naturnähe anzunehmen. Es handelt sich nicht um Sonderstandorte und auch nicht um besonders schutzwürdige Biotope.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung wie FFH-Lebensraumtypen oder geschützte Biotop sind nicht vorhanden.

Die Stilllegungsmaßnahme des bewirtschaftenden Betriebes endet am 31.12.2023. Von da ab wird die Ackerfläche wieder intensiv mit Ackerfrüchten bewirtschaftet.

In Abbildung 4 ist die derzeit stillgelegte Ackerfläche ersichtlich.



Abbildung 4: Biotoptyp „Intensiv genutzter Acker“, in Stilllegung

4.1.3 Biotoptyp „Abstandsfläche“

Code:	11.03.900
FFH-Lebensraumtyp:	nein
Besonderer Biotopschutz:	nein
Wertstufe:	8

Das Vorhabengebiet wird an der nordwestlichen Grenze durch die „Torgauer Straße“ (B183) sowie die Straße „Kleine Maasen“ begrenzt. Entlang der Straßen befinden sich Abstandsflächen, welche mit Gräsern begrünt sind und intensiv gemäht werden. Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen haben diese nur eine geringe Bedeutung. Entlang der Straße „Kleine Maasen“ sind sieben junge Laubgehölze gepflanzt, welche erhalten werden sollen.

Nachfolgende Abbildung 5 verdeutlicht die Randbereiche der Straßen (links entlang der „Torgauer Straße“, rechts entlang der Straße „Kleine Maasen“).



Abbildung 5: Eingriffsbiootyp: „Abstandsfläche“

4.1.4 Biootyp „Gemeindestraße“

Code:	11.04.110
FFH-Lebensraumtyp:	nein
Besonderer Biotopschutz:	nein
Wertstufe:	0

Das Vorhabengebiet wird an der nordwestlichen Grenze durch die „Torgauer Straße“ (B183) sowie die Straße „Kleine Maasen“ begrenzt. Diese sind vollständig versiegelt und haben keine Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen (vgl. Abbildung 5).

4.2 Boden

Für den Standort wurde ein „Geotechnischer Bericht“ vom Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, Stand: 27.07.2022, vorgelegt (/6/). Zur Baugrunderkundung wurden am 28.06.2022 insgesamt 5 Rammkernsondierungen (RKS 1 bis 4 und 2a) bis in Tiefen von 1,5 bis 5,0 m unter Geländeoberkante durchgeführt (vgl. Abbildung 6).

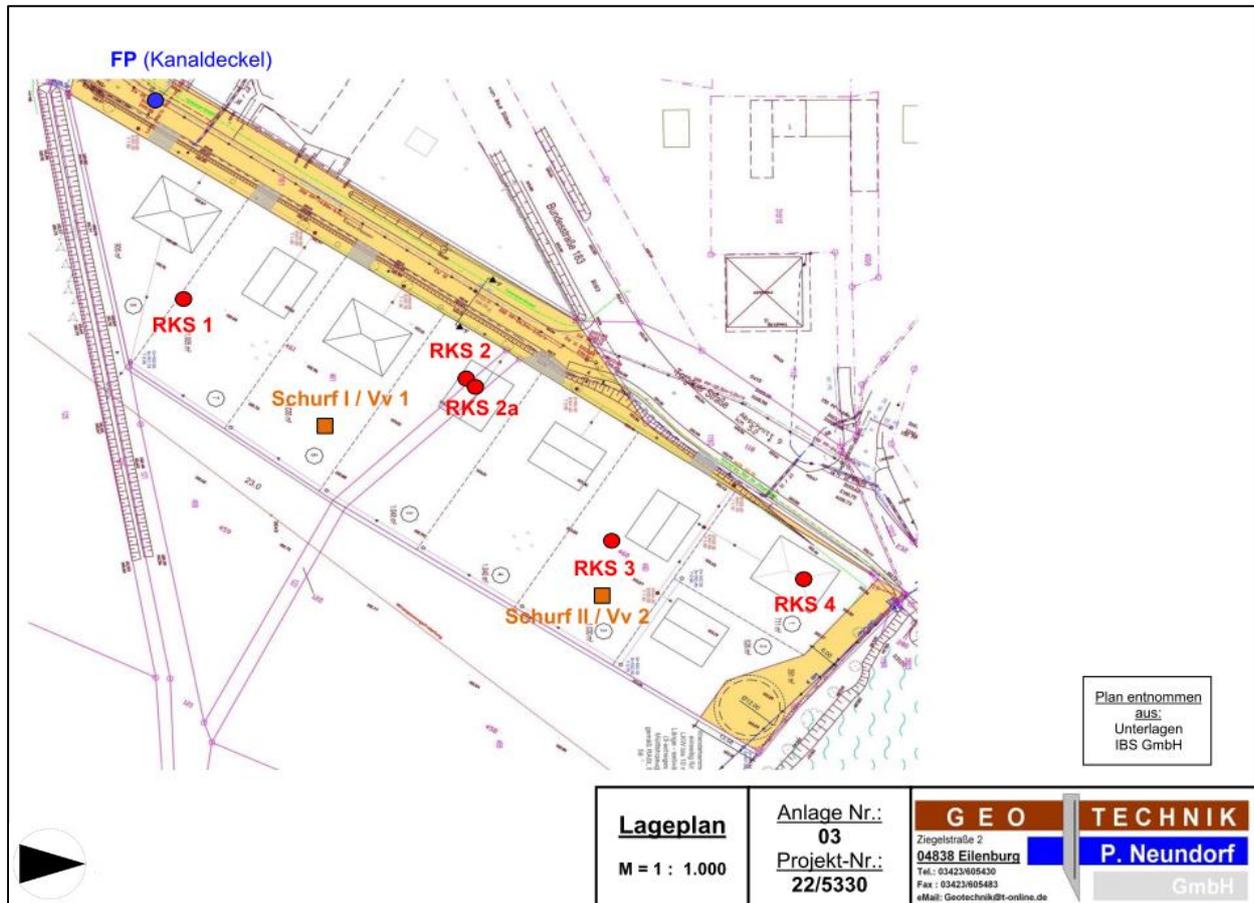


Abbildung 6: Lageplan Rammkernsondierungen im Vorhabengebiet (ohne Maßstab)

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden folgende Baugrundsichten vorgefunden:

- Begrünungszone (Schicht 0):

Die Begrünungszone besteht aus Mutterboden (Ackerboden), der hier infolge der landwirtschaftlichen Nutzung umgelagert und teilweise mit den Mineralböden (Sande) des Untergrundes vermischt wurde. Die Unterkante wurde in Tiefen zwischen 20 cm und 30 cm erreicht, wobei der Übergang zum „gewachsenen“ Untergrund bei abnehmendem Humusgehalt fließend ist.

- Talsande (Schicht 1):

Unterhalb der Begrünungszone wurden in allen Aufschlüssen Talsande angetroffen, welche bis in Tiefen von 0,5 bis 0,8 m unter Geländeoberkante reichen. Sie besitzen somit nur eine geringe Mächtigkeit. Die Talsande werden durch schluffigen, schwach humosen bis humosen, teilweise kiesigen Fein- bis Mittelsand gebildet und sind entsprechend des Bohrfortschrittes locker bis mitteldicht gelagert.

- Geschiebelehm / Geschiebesande (Schicht 2):

Die Talsande werden bis zur Endteufe aller Rammkernsondierungen durch Wechsellagerungen aus Geschiebelehm und Geschiebesanden unterlagert. Der Geschiebelehm wird durch stark sandigen, tonigen Schluff gebildet und besaß zum Zeitpunkt der Untersuchungen wechselnd eine steife bis halb feste Konsistenz. Die Kornverteilung der Geschiebesande variiert zwischen schluffigem Fein- bis Mittelsand und stark kiesigem Fein- bis Grobsand, wobei hier die schluffigen bis schwach schluffigen Fein- bis Mittelsande überwiegen. Diese Sandböden sind entsprechend des Bohrfortschrittes mitteldicht bis dicht gelagert. Die Wechsellagerung der Geschiebelehmschichten und Sandböden ist regellos. Neben Schichtdicken von mehreren Metern existiert teilweise eine Feinschichtung. Während im südlichsten Teil des Gebietes (RKS 1 / Sch I) bis in eine Tiefe von 4,0 m fast durchgängig Geschiebelehmböden aufgeschlossen wurden, sind in den weiteren Rammkernsondierungen nur vereinzelte Geschiebelehmschichten vorhanden.

Der Geschiebelehm (Probe 1/3, RKS 1) ist nach DIN 18130, Teil 1 „schwach durchlässig“. Dieser Boden ist hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit nicht für eine Versickerung geeignet.

Die Geschiebesande mit allenfalls geringen Schlämmkornanteilen (Proben 2a/2, RKS 2a, und 4/2, RKS 4) sind nach gleicher Vorschrift „durchlässig“. Diese Sande sind hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit gut für eine Versickerung geeignet. Die Wasserdurchlässigkeit der Sande variiert leicht mit dem Schlämmkornanteil.

Der Plangeltungsbereich bezieht sich auf eine rd. 9.345 m² große Fläche. Davon sind rd. 2.040 m² bereits durch Straßen versiegelt. In Abbildung 7 ist der Versiegelungsgrad des Plangeltungsbereiches im Bestand ersichtlich (25 m-Raster).

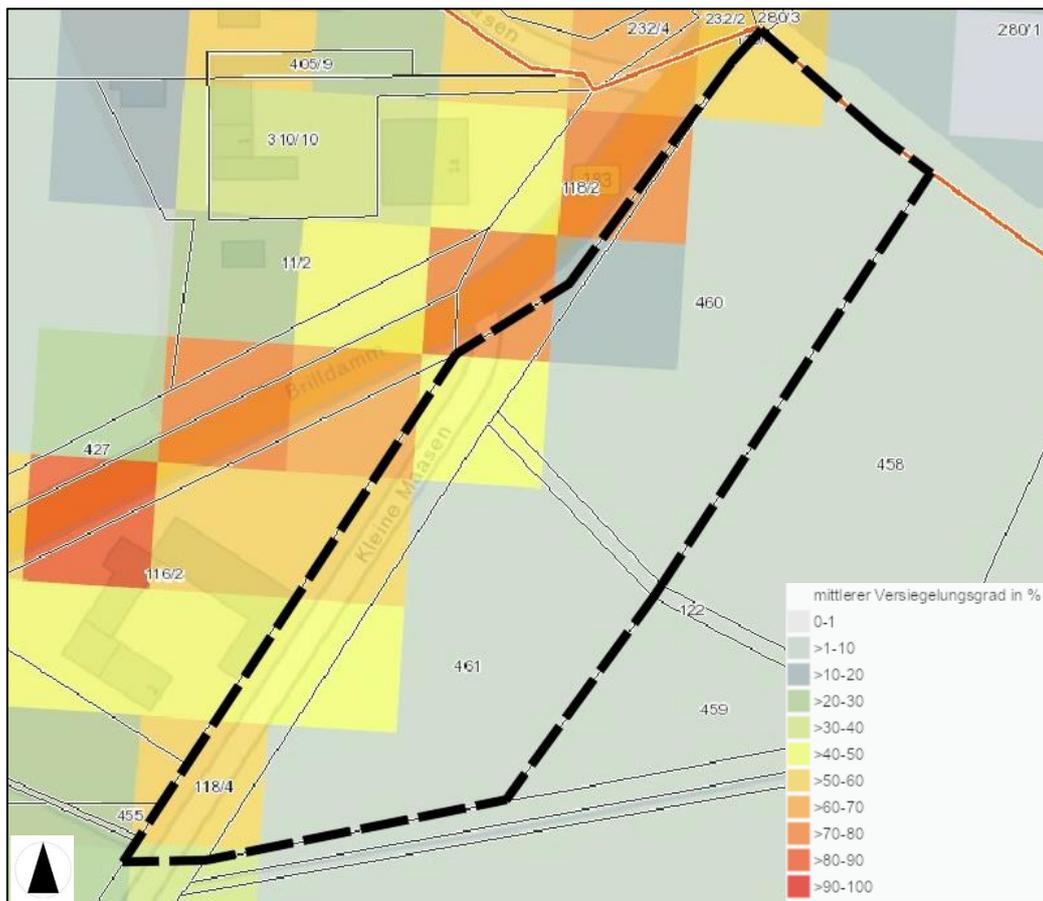


Abbildung 7: Versiegelungsgrad Plangeltungsbereich (aus: /5/, ohne Maßstab)

Der Plangeltungsbereich ist bisher nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. Somit liegt für diesen gegenwärtig kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen entsprechend § 2 Abs. 3 - 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor.

4.3 Wasser

Das geplante Baugebiet befindet sich zwischen einem rechten Zufluss zum Weidenhainer Bach (Gewässer 2. Ordnung, offen) und dem Umfluter des Weidenhainer Baches (Gewässer 2. Ordnung, verrohrt) bzw. dem Schlossteich.

Während der Baugrunduntersuchung wurde in allen Rammkernsondierungen das Grundwasser angeschnitten. Der Grundwasseranschnitt erfolgte teilweise ungespannt innerhalb der Geschiebesande und teilweise gespannt an der Unterkante von Geschiebelehmschichten.

Die Ruhewasserspiegel wurden in den Aufschlüssen in Tiefen zwischen 1,38 m und 1,53 m unter Geländeoberkante eingemessen. Der Wasserspiegel im angrenzenden Teich lag oberhalb des Grundwasserspiegels. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in südliche Richtung.

Der höchste Grundwasserstand des Hauptgrundwasserleiters wird in Ermangelung konkreter Messstellendaten auf einer geodätischen Höhe von ca. 102,5 m ü.HN (südlicher Teil) bis 103,0 m

ü.HN (nördlicher Teil) angesetzt. Somit ist ein Ansteigen des Grundwassers bis in Nähe der Geländeoberkante möglich.

Der für die Bemessung von Versickerungsanlagen relevante mittlere höchste Grundwasserspiegel kann auf einer geodätischen Höhe von ca. 101,9 m ü.HN (südlicher Teil) bis 102,4 m ü.HN (nördlicher Teil) und demnach ca. 1,0 m unterhalb der Geländeoberkante angenommen werden.

Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden zwei Handschürfe (Schurf I und II) bis in eine Tiefe von 0,70 m bzw. 0,60 m ausgehoben und innerhalb diesen jeweils ein Versickerungsversuch (Vv 1 und Vv2) durchgeführt. Es ergeben sich folgende Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte:

- Vv 1– Geschiebelehm (Schluff, stark sandig, tonig): $k_f = 1,5 \times 10^{-7}$ m/s und
- Vv 2 – Fein- bis Mittelsand, kiesig, schwach schluffig): $k_f = 2,0 \times 10^{-5}$ m/s

Somit ist der Geschiebelehm nach DIN 18130, Teil 1, als "schwach durchlässig" einzuordnen und hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit nicht für eine geordnete Versickerung geeignet. Der Geschiebesand bei Vv 2 ist nach gleicher Vorschrift als „durchlässig“ zu charakterisieren und für die Versickerung von Niederschlägen geeignet.

Der Standort liegt nicht in einem Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet. Er liegt weiterhin nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwasserentstehungsgebiet.

4.4 Klima und Luft

Der geplante Vorhabenstandort befindet sich nicht in Gebieten mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen und auch nicht in Gebieten, welche als Luftaustauschbahnen bedeutsam sind.

4.5 Landschaft

Die Landschaft am Vorhabenstandort wird geprägt durch die gleichbleibende Topografie (eben) und die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. Der Eingriffsort wird als Intensivackerland genutzt und ist allseits einsehbar. Nordwestlich grenzen auf den gegenüber liegenden Straßenseiten Wohnbebauungen der Ortschaft Weidenhain an das Vorhabengebiet.

In einer Entfernung von ca. 1,0 bis 1,7 km nördlich, westlich und südlich erstreckt sich das Waldgebiet der Dübener Heide. Die landwirtschaftlich geprägte Landschaft wird durch kleinere Feldgehölze sowie Feldhecken strukturiert.

Die Landschaft hat eine allgemeine Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Den bestehenden Gehölzbeständen kommt eine hohe Bedeutung für die Strukturierung der Landschaft zu.



5 EINGRIFFSBEWERTUNG

5.1 Tiere und Pflanzen/Biototypen

Bau- und anlagebedingt werden die unter 4.1 genannten Biototypen zu einem Wohnstandort umgewandelt. Die zukünftigen Biototypen werden nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen aufweisen. Es resultieren Qualitätsverluste, welche als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten sind.

Aufgrund der Nähe zur Straße und der intensiven Nutzung der Fläche ist nicht mit Beeinträchtigungen bzw. dem Verlust von Lebensstätten bedeutsamer Tierarten zu rechnen.

Die Zerschneidung von Lebensräumen und funktionalen Beziehungen wertgebender Arten, die den langfristigen Erhalt der betreffenden Populationen sowie deren Entwicklungs- und Ausbreitungsmöglichkeiten gefährden, sind nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigung von Biotopverbindungselementen kann ausgeschlossen werden, weil am Standort keine überregional bedeutsamen Lebensraumkorridore betroffen sind.

Die möglicherweise aus den Bautätigkeiten (Lärm, Staub etc.) resultierenden Störungen sind auf einen kurzen Zeitraum begrenzt. Anlagebedingte (dauerhafte) Beeinträchtigungen in Populationen und/oder Biotopen durch Geräusche, Licht oder Schadstoffe (Abgase) auf wertbestimmende Arten oder Biotope können aufgrund der Art des Vorhabens mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Grundwasserabsenkungen oder Wasserstandänderungen bei Oberflächengewässern sowie dadurch verursachte Beeinträchtigungen auf Biotope können ausgeschlossen werden.

In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB, Lücking & Härtel GmbH, 08/2023) wurde die vorliegende Planung auf das Vorliegen artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote überprüft. Für die relevanten Arten können über artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion Schädigungs- und Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 vermieden bzw. auf ein nicht signifikantes Maß reduziert werden.

5.2 Boden

Insbesondere aus der Versiegelung des Bodens resultieren erhebliche Beeinträchtigungen. Die betroffenen Flächen verlieren ihre Funktionen für den Naturhaushalt vollkommen. Der Verlust der Bodenfunktionen aus der Überbauung ist als erheblicher Eingriff zu bewerten. Weiterhin kann es durch Baustellenfahrzeuge zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können.

5.3 Wasser

In Bereiche mit besonderen Wert- und Funktionsverbindungen für den Grundwasserhaushalt wird nicht eingegriffen.

Es ist geplant das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser vor Ort zu versickern, um Beeinträchtigungen des Grundwassers aus einer im Vergleich zum Bestand verringerten Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Da aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse im südlichen Bereich nur eine geringe Versickerungsfähigkeit vorhanden ist, ist ggf. eine Einleitung in den vorbeiführenden Zufluss zum Weidenhainer Bach erforderlich. Dadurch kann es zu einem erhöhte Abflussverhalten des Gewässers bei Starkregenereignissen kommen.

Belastetes Oberflächenwasser fällt bei der geplanten Umnutzung generell nicht an. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.

5.4 Klima und Luft

In die Schutzgüter Klima und Luft, insbesondere in Bereiche besonderer Bedeutung, wird nicht eingegriffen.

5.5 Landschaft

Die Errichtung der Wohngebäude führt zu einer veränderten Sichtbarkeit im angrenzenden, bislang nicht entsprechend abgeschirmten, landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum. Hieraus resultieren erhebliche Eingriffe, welche anlagebedingt auf der Fläche verbleiben. Betroffen ist ein allgemeinwertiger Landschaftsraum.

Es wird nicht in Landschaftsbereiche besonderer Bedeutung eingegriffen. Strukturen von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und Strukturen zur Einbindung in die Landschaft werden erhalten.

Aus Erfahrungswerten mit vergleichbaren Rahmenbedingungen kann abgeschätzt werden, dass akustische Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens/Erholungswertes der Landschaft durch gegenüber dem Voreingriffszustand wesentlich erhöhten Beurteilungspegel oder infolge der Überschreitung bestimmter Immissionsrichtwerte oder Überschreitung fachlich anerkannter Standards ausgeschlossen werden können.

Eine Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit der Landschaft, v.a. durch die Beseitigung/Zerschneidung von Wegen oder Errichtung baulicher Anlagen, kann ausgeschlossen werden.

6 VERMEIDUNG DES EINGRIFFS

6.1 Grundlagen

Im Zusammenhang der geplanten Errichtung von Wohngebäuden am Standort Weidenhain werden die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Eingriffe aus der Sichtbarkeit in der Landschaft und aus der Versiegelung des Bodens können hierdurch nicht vermieden werden, so dass zusätzlich Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

6.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

6.2.1 V1: Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn der vorbereitenden Arbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Herstellung der Fundamente, Schaffung der Zuwegungen etc.) soll nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober des Jahres bis zum 01. März des Folgejahres erfolgen. Sofern der Baubeginn im o. g. Zeitfenster liegt, kann eine Bautätigkeit ohne Unterbrechungen in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden.

Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt.

Um Bruten zu vermeiden, sind ergänzend weitere Maßnahmen zur Vergrämung durchzuführen (z. B. Aufhängen von Flatterbändern oder reflektierender Scheiben).

Alternativ kann die Vergrämung durch das tägliche Schleppen oder Harken des Baufeldes ab Beginn der Brutzeit (Anfang März) erfolgen.

6.2.2 V2: Gehölzschutz und -erhalt

Die vorhandene Baumreihe entlang der Straße ist bei der Baudurchführung sowie bei der Verwendung von Baumaschinen in der Nähe der Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 „*Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*“ anzuwenden. Baubedingte Beeinträchtigungen der Gehölze werden somit vermieden.

6.2.3 V3: Bodenschutz beim Bau

Beeinträchtigungen des Bodens aus Baustelleneinrichtungen sollen über die Sicherung und fachgerechte Lagerung von Oberboden, die Trennung von Ober- und Unterboden, die Sicherung der Umgebung vor Befahren und Ablagerung, die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen usw. vermieden werden. Bei den Bautätigkeiten sind die DIN 18915 – Bodenarbeiten sowie DIN 18300 – Erdarbeiten anzuwenden.



6.2.4 V4: Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung soll auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß begrenzt werden. Vollständig befestigte Wege und Flächen werden nur dort errichtet, wo dies erforderlich ist. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden minimiert.

6.2.5 V5: Oberflächenwasserbehandlung

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend vor Ort versickert werden. Somit werden Beeinträchtigungen aus einer verringerten Grundwasserneubildungsrate minimiert.

Eine schadlose Versickerung ist sicherzustellen, indem die Dimensionierung der Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 bemessen wird. Des Weiteren ist für die Versickerungsanlagen eine Bewertung nach DWA-M 153 zu erstellen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

Sofern die Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich ist, ist dies nur über die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung gem. DWA-A 117 zu realisieren. Dadurch wird eine Erhöhung des Abflussverhaltens des Gewässers bei einem Starkregenereignis vermieden.

6.2.6 V6: Ökologisch sinnvolle Gartengestaltung

Schotter- und Kiesflächen zur Gartengestaltung sind nicht zugelassen, da diese nur wenige, ausgewählte Pflanzen beheimaten sowie Tieren keine Verstecke und Insekten keine Nahrung bieten. Weiterhin wird eine Beeinträchtigung des Kleinklimas und die landschaftsuntypische Gestaltung der Grundstücke vermieden.

6.2.7 V7: Rekultivierung und gärtnerische Gestaltung von Flächen

Baustellenflächen, die nachfolgend keiner direkten Überbauung und Nutzung unterliegen, werden rekultiviert und der Gartennutzung zugeführt. Bodenverdichtungen werden aufgehoben und ein Saatplanum geschaffen. Die Flächen sind vollständig und dauerhaft zu begrünen und mit einheimischen Baum- und Straucharten gärtnerisch zu gestalten. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden somit minimiert.

7 KOMPENSATION DES EINGRIFFS

7.1 Grundlagen

Durch die vorgenannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig vermieden werden, sodass Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

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 verpflichtet.

Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG soll die Kompensation im betroffenen Naturraum erfolgen. Die nachfolgend genannten Maßnahmen werden in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Eingriffsort und im betroffenen Naturraum „Elbe-Mulde-Tiefland (D10)“ vorgenommen, so dass die Anforderung erfüllt wird.

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

Gem. Entsiegelungserlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 30.07.2009 ist stets prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen. Die Möglichkeiten zur Entsiegelung bzw. Gebäuderückbau wurden geprüft. Der Gemeinde stehen keine Flächen für den Abriss oder die Entsiegelung zur Verfügung.

7.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

7.2.1 Maßnahme A1: Entwicklung einer Mittelhecke

Auf den Vorhabenflurstücken 460 und 461, Flur 4, Gemarkung Weidenhain, sollen die Wohngrundstücke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches mit einer naturnahen Mittelhecke eingegrünt werden. Diese weist eine Gesamtlänge von rd. 148 m, eine Breite von rd. 3 m und eine Fläche von rd. 444 m² auf. Innerhalb der Maßnahmenfläche soll eine 2-3-reihige Hecke realisiert werden. Die Lage und Abgrenzung der Maßnahme ist in der Anlage 2, Grünordnungsplan, ersichtlich.

Es ist geplant, in dem vorgenannten Bereich eine Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Entwicklungsziel ist es, durch diese Maßnahme einen Teilbereich der derzeitigen Ackerfläche in eine mesophile Hecke umzuwandeln sowie die Grundstücke einzugrünen. Darüber hinaus werden Standorte für heimische Gehölzarten geschaffen, welche wiederum Nahrungslebensraum für heimische Tiere (z.B. Bienenweide und Beeren und andere Früchte für Vögel und Säuger) sind. Die Gehölze können außerdem als Singwarte für heimische Vögel dienen und bieten darüber hinaus Rückzugs- und Brutlebensräume für Vögel und Säuger. Des



Weiteren entsteht durch die extensive Bodennutzung eine Fläche mit ungestörten Bodenfunktionen und somit auch natürlichem Grundwasserhaushalt. Dadurch wird eine Verbesserung für die Boden- und Grundwassersituation erzielt.

Es sind heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten in Form von extensiven Pflegemaßnahmen mit Verzicht auf Dünggeeintrag und Pflanzbehandlungsmitteln.

Die Pflanzung der Sträucher soll in Gruppenpflanzung erfolgen, d.h. mehrere Sträucher der gleichen Art in kleinen Gruppen (3-5 Stk.). Als durchschnittlicher Pflanzabstand sollte 1,50 m gewählt werden. Die Bäume sind in Abständen von 8 m bis 10 m einzeln zueinander zu pflanzen.

Als Pflanzenarten und -qualitäten werden empfohlen:

- Bäume als leichte Heister, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm:
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obsthochstämme (Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne)
- Sträucher als leichter Strauch, 2triebzig, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm:
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsröse (*Rosa canina*)

Zur Pflege der Hecke kann alle 10-25 Jahre ein abschnittsweiser Rückschnitt der Hecke im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Hierzu sollen die Sträucher auf den Stock gesetzt werden. Ein seitlicher Rückschnitt soll unterbleiben. Die Pflegeabschnitte sollen sich auf max. 15 - 25 m Länge der Hecke pro 2-4 Jahre beziehen, d.h. es ist eine Pflegepause von 2-4 Jahren einzuhalten, bis der nächste Abschnitt auf den Stock gesetzt wird. Die Pflegeabschnitte sind so zu wählen, dass sie durch ältere Stadien voneinander getrennt sind. Die Bäume sind nicht zurückzuschneiden und als Überhälter zu erhalten. Saumbereiche sollen von Gehölzaufwuchs freigehalten werden.

Ggf. ist der Schutz der Pflanzung vor Verbiss durch einen Verbisschutzzaun oder eine Grundstückseinfriedung erforderlich. Eine mögliche Grundstückseinfriedung ist so auszuführen, dass zwischen Erdoberkante und Zaun 15 cm Abstand eingehalten werden.

Die Maßnahme ist dauerhaft zu sichern.

Für die Maßnahme A1 gilt der Maßnahmenbeginn – ein Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes auf dem jeweiligen Grundstück.

7.2.2 Maßnahme A2: Anpflanzung einer Baumgruppe

Auf den Baugrundstücken sollen in den Gärten je drei Obstgehölze gepflanzt werden. Die Lage der Bäume je Grundstück ist frei wählbar.

Entwicklungsziel ist es, Nahrungslebensraum für heimische Tiere (z.B. Bienenweide und Früchte für Vögel) zu schaffen.

Es sollen regionaltypische Apfel-, Birnen- oder Süßkirschensorten (nach Möglichkeit alte Streuobstsorten) verwendet werden. Als Pflanzqualität sollen mind. leichte Hochstämme 2xv aus weitem Stand mit einem StU von 8 bis 10 cm und einer Höhe von 180 cm verwendet werden.

Die Pflanzung ist im Spätherbst/Winterhalbjahr durchzuführen und Frostperioden zu meiden. Der Baum soll in einer ausreichend dimensionierten Pflanzgrube gepflanzt werden, die bei Ballenware mind. 30 cm breiter und 20 cm tiefer ist als der Ballen. Bei Wurzelware soll die Grube mind. dem Wurzelumfang entsprechen. Bei der Pflanzung soll ein Pflanzschnitt (Krone und Wurzel) durchgeführt werden. Zur Stabilisierung des Baumes beim Anwachsen soll dieser nach der Pflanzung an einen oder zwei Pfähle angebunden werden. Nach der Pflanzung wird ein Gießrand im Boden zum Wässern ausgebildet.

In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung soll der Baum in Trockenperioden regelmäßig gewässert werden. In den ersten fünf Jahren kann ein jährlicher Erziehungsschnitt durchgeführt werden. In den darauffolgenden Jahren können jährliche Pflegeschnitte erfolgen. Wenigstens alle 2 bis 5 Jahre soll ein Baumschnitt durchgeführt werden. Der Schnitt soll sich an den allgemein bekannten Regeln des Obstbaumschnitts bzw. der guten fachlichen Praxis orientieren.

Im Kronentraufbereich sollen keine Befestigungen oder Versiegelungen sowie Bodenauf- und -abträge vorgenommen werden.

Das Grünland im Bereich der Gehölze soll einer ein- bis zweischürigen Mahd mit einem ersten Schnitt nicht vor dem 15. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes unterzogen werden. Die Schnitthöhe sollte nicht zu gering sein und > 6 cm betragen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Düngung soll unterbleiben. Die Fläche soll mit Holzpflocken vom intensiv genutzten Gartenbereich abgegrenzt werden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Maßnahme A2 gilt der Maßnahmenbeginn – ein Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes auf dem jeweiligen Grundstück.

8 ANGABEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN

In den Bebauungsplan sind folgende Flächen zu übernehmen:

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1.1 Maßnahme A1: Entwicklung einer Mittelhecke

Entwicklung einer Mittelhecke auf 444 m² östlich der Wohngrundstücke auf den Flurstücken 460 und 461, Flur 4, Gemarkung Weidenhain.

Die Pflanzung der Maßnahme A1 erfolgt in 2-3 Reihen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,50 m. Pflanzung der Sträucher erfolgt in artgleichen Gruppen zu 3 - 5 Stück. Pflanzung der Baumarten erfolgt in wuchsspezifischen Abständen (8 - 10 m) zueinander. Zur Pflege und zum Erhalt ist wässern, mulchen und ggf. ein Verbisschutzzaun oder eine Grundstückseinfriedung erforderlich. Eine mögliche Grundstückseinfriedung ist so auszuführen, dass zwischen Erdoberkante und Zaun 15 cm Abstand eingehalten werden.

Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Auf den Stock setzen erfolgt in Abständen von 10 bis 25 Jahren im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar. Maßnahmenbeginn – ein Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes auf dem jeweiligen Grundstück.

Pflanzenarten/-qualitäten (empfohlen):

- Bäume als leichte Heister, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm:
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obsthochstämme (Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne)
- Sträucher als leichter Strauch, 2triebzig, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm:
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*)

8.1.2 Maßnahme A2: Anpflanzung einer Baumgruppe

Anpflanzung einer Baumgruppe aus drei klein- bis mittelkronigen Obstgehölzen auf jedem Bau-
grundstück des Bebauungsplanes.

Für die Pflanzung der Gehölze soll von den angrenzenden Grundstücksgrenzen ein Abstand von
1 m eingehalten werden. Zueinander sollen die Bäume einen Abstand von 7 m halten. Pflanzung
im Spätherbst/Winterhalbjahr, Frostperioden meiden. Der Baum soll in einer ausreichend dimen-
sionierten Pflanzgrube gepflanzt werden, die bei Ballenware mind. 30 cm breiter und 20 cm tiefer
ist als der Ballen. Bei Wurzelware soll die Grube mind. dem Wurzelumfang entsprechen. Pflanz-
schnitt (Krone und Wurzel) bei Pflanzung. Anbinden an einen oder zwei Pfähle zur Stabilisierung
des Baumes beim Anwachsen. In den ersten drei Jahren nach der Pflanzung in Trockenperioden
regelmäßig wässern. In den ersten fünf Jahren jährlicher Erziehungschnitt. In darauffolgenden
Jahren jährliche Pflegeschnitte. Wenigstens alle 2 bis 5 Jahre ein Baumschnitt. Bei Abgang von
Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Im Kronentraufbereich keine Befestigungen oder Ver-
siegelungen sowie Bodenauf- und -abträge. Ein- bis zweischürige Mahd auf Grünland im Kronen-
traufbereich. Erster Schnitt nicht vor 15. Juli mit Abfuhr Mahdgut. Schnitthöhe > 6 cm. Auf Pflan-
zenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten. Fläche mit Holzpflocken vom intensiv genutzten
Gartenbereich abgrenzen. Die Maßnahme ist dauerhaft zu sichern. Maßnahmenbeginn – ein Jahr
nach Fertigstellung des Wohngebäudes auf dem jeweiligen Grundstück.

Verwendung von regionaltypischen Apfel-, Birnen-, Pflaumen- oder Süßkirschensorten.
Pflanzqualität mind. leichte Hochstämme 2xv, StU 8-10 cm, Höhe 180 cm.

9 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

In der nachfolgenden Bilanzierung erfolgt eine Gegenüberstellung des Zustandes vor Eingriff (Ausgangswert) mit dem Nach-Eingriffs-Zustand (Zustandswert zur Ermittlung der Wertminderung). Die Methode orientiert sich an: TU Berlin, im Auftrag des SMUL, Dresden 2003: „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ i.V.m. TU Dresden und Froelich & Sporbeck 2017: „Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung“ (/3/ und /4/).

Die Ermittlung des Ausgangswertes der Flächeneinheiten und der durch den Biotopverlust verursachten Wertminderung erfolgt mit Hilfe des Formblattes FI (Tabelle 4).

Tabelle 4: Formblatt FI - Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (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	10.01.200	Intensivacker	5	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,4)	0	5	0,2902	1,451	A	1,45	
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,6)	8	-3	0,4353	-1,306	A	-1,31	
				11.04.120	Gemeindestraße	0	5	0,0285	0,143	A	0,14	
2	11.03.900	Abstandsfläche	8	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,4)	0	8	0,0020	0,016	A	0,02	
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,6)	8	0	0,0030	0,000	A	0,00	
				11.04.120	Gemeindestraße	0	8	0,0695	0,556	A	0,56	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (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})
3	11.04.120	Gemeindestraße	0	11.04.120	Gemeindestraße	0	0	0,1060	0,000	A	0,00	
WE_{Mind.} (Gesamt) Σ											0,86	0,00

Das Formblatt FI zeigt eine Gegenüberstellung des Zustandes Eingriff (Ausgangswert) mit dem Nach-Eingriffs-Zustand (Zustandswert) zur Ermittlung der Wertminderung (WE_{Mind.}). Aus der Durchführung der Planung resultiert ein Ausgleichsbedarf von WE_{Mind.} = 0,86 WE.

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

Das Formblatt FIII (Tabelle 5) dient der Gegenüberstellung ausgleichbarer Wertminderungen mit den durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erzielten Wertsteigerungen.

Tabelle 5: Formblatt FIII: Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	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 (Sp. 38-30)	
1	10.01.200	Intensivacker	0,29	A1	10.01.600	A: Einzelanwesen - Garten	8						
2	11.03.900	Abstandsfläche	0,57		02.02.120	Z: Mittelhecke		23	15	0,0444	0,67		
3	11.04.120	Gemeindestraße	0,00	A2	10.01.600	A: Einzelanwesen - Garten	8						
					02.02.430	Z: Einzelbaum, Baumgruppe		21	13	0,0192	0,25		
∑ WE Mind. A			0,86	≤							∑	0,92	0,06

Die Tabelle 5, Formblatt FIII, ist eine Gegenüberstellung des Ausgangszustandes vor Kompensation (Ausgangswert) mit dem prognostizierten Zustand nach der Kompensation (Planungswert) zum Nachweis der erforderlichen biotopbezogenen, durch Ausgleichsmaßnahmen zu leistenden Wertsteigerung. Die Tabelle zeigt, dass eine Wertsteigerung von 0,92 durch die geplanten Maßnahmen A1 und A2 erzielt wird.

Durch die Maßnahmen erfolgt der vollständige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, sodass keine Ersatzmaßnahmen (Formblatt FIV) erforderlich sind. Es verbleibt ein rechnerisches Plus von 0,06 Werteinheiten, welche in ein Ökokonto eingestellt werden können.

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

10 ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Dreiheide plant im südwestlichen Bereich der Ortslage Weidenhain entlang der „Torgauer Straße“ (B183) und der Straße „Kleine Maasen“ die Entwicklung von Wohngrundstücken. Um diese baulichen Maßnahmen zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“ auf. Die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden untersucht.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Bereich einer intensiv genutzten Ackerfläche sowie von Straßen mit begrünter Abstandsflächen. Der Eingriff bezieht sich auf eine rd. 0,94 ha große Fläche. Für Tiere und Pflanzen bedeutet er den teilweisen Totalverlust der v.g. Biotoptypen.

Eingriffe in den Boden und Biotopverluste ergeben sich aus der Voll- und Teilversiegelung und dem damit einhergehenden Funktionsverlust der offenen Bodenbereiche. Diese werden über die geplante Eingrünung des Wohngebietes mit einer Mittelhecke östlich teilweise kompensiert. Zum vollständigen Ausgleich werden außerdem je drei Obstgehölze in den Wohngrundstücken gepflanzt.

Um weitere Eingriffe zu vermeiden, sollen über die v.g. Kompensationsmaßnahmen hinaus Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, u.a. der Brutvogelschutz sowie Bodenschutz, berücksichtigt werden.

Über die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation ist u.E. eine für Natur und Landschaft verträgliche Realisierung des Vorhabens möglich.

bearbeitet:



F. Aurich
B. Sc. Umweltmonitoring

geprüft:



D. Härtel
Assessor des Höheren Dienstes
Umweltgutachter (DE-V-0283)

11 LITERATUR UND QUELLEN

- /1/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2023 (www.rapis.sachsen.de): Schutzgebietsdaten, Bauleitplanung, Stand: 06/2023
- /2/ Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über den „Naturpark Dübener Heide“ Teilgebiet Sachsen (Naturparkverordnung Dübener Heide) vom 01. Dezember 2000
- /3/ Sächsisches Ministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (2003): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen
- /4/ TU Dresden und Froelich & Sporbeck (2017): Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung, Stand: 25.01.2017
- /5/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida): Daten zum Thema Boden und Wasser, Stand: 06/2023
- /6/ Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH (2022): Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung nach DIN 4020), Stand: 27.07.2022
- /7/ Lücking & Härtel GmbH (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 08/2023
- /8/ Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.12.2022
- /9/ BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022
- /10/ SächsNatSchG – Sächsisches Naturschutzgesetz vom 06.06.2013, zuletzt geändert am 20.12.2022
- /11/ WHG – Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 04.01.2023
- /12/ BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25.02.2021
- /13/ BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999, zuletzt geändert am 19.06.2020



LEGENDE

- Biotypen Bestand**
- 02.02.410 Baumreihe
 - 10.01.200 Intensiv genutzter Acker
 - 11.03.900 Abstandsfläche
 - 11.04.120 Gemeindestraße

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - geplante Grundstücksteilungen
 - Einfahrtsbereiche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 - Flurstücksnummer lt. Kataster
 - Flurstücksgrenzen lt. Kataster
 - Flurgrenze
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandene Zäune
 - Böschungen
 - Baumbestand
 - Hecken/Sträucher
 - Gewässer

WA	II
GRZ 0,4	o ED
FH max 114 m	

LÜCKING & HÄRTEL GmbH
IMMISSIONSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ NATURSCHUTZ

Kobershain
 Bergstraße 17
 04889 Belgern-Schildau
 Telefon 034221 55 199 0
 Telefax 034221 55 199 80
 www.luecking-haertel.de

Projekt
Bebauungsplan der Gemeinde Dreiheide
 "Wohnbebauung Kleine Maassen, Weidenhain"
 Planaufstellende Kommune
 Gemeinde Dreiheide
 Süptitz
 Schulstraße 4
 04860 Dreiheide

Flur	118/4, 122, 460, 461	Gemarkung	Weidenhain
Plan Grünordnungsplan			
Bearbeiter	F. Aurich	Darstellung / Blatt	Anlage 1: Bestandsplan
Datum	07. August 2023		
Maßstab / Blattgröße / Ausf.	1:750 / A3 / 1. Ausf.	Berichtsnummer	1056-N-01-07.08.2023/0





- LEGENDE**
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - geplante Grundstücksteilungen
 - Einfahrtbereiche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 - Flurstücksnummer lt. Kataster
 - Flurstücksgrenzen lt. Kataster
 - Flurgrenze
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandene Zäune
 - Böschungen
 - Baumbestand
 - Hecken/Sträucher
 - Gewässer

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) :

Maßnahme A1:
444 m² Entwicklung einer Mittelhecke

Maßnahme A2:
 192 m² Anpflanzung einer Baumgruppe

WA	II
GRZ 0,4	o ED
FH max 114 m	

LÜCKING & HÄRTEL GmbH
IMMISSIONSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ NATURSCHUTZ

Kobershain
 Bergstraße 17
 04889 Belgern-Schildau
 Telefon 034221 55 199 0
 Telefax 034221 55 199 80
 www.luecking-haertel.de

Projekt
Bebauungsplan der Gemeinde Dreiheide
 "Wohnbebauung Kleine Maassen, Weidenhain"

Planaufstellende Kommune
 Gemeinde Dreiheide
 Süptitz
 Schulstraße 4
 04860 Dreiheide

Flur 4	Flurstück 118/4, 122, 460, 461	Gemarkung Weidenhain
-----------	-----------------------------------	-------------------------

Plan
 Grünordnungsplan

Bearbeiter F. Aurich	Darstellung / Blatt Anlage 2: Maßnahmenplan
Datum 07. August 2023	Berichtsnummer 1056-N-01-07.08.2023/0

Maßstab / Blattgröße / Ausf.
1:750 / A3 / 1. Ausf.