

# LÜCKING & HÄRTEL GMBH

IMMISSIONSSCHUTZ

UMWELTSCHUTZ

NATURSCHUTZ

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

**AUFTRAG:** **Teil II: Umweltbericht**  
Berichtsnummer: 1056-N-02-10.04.2024/1

**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](mailto:f.aurich@luecking-haertel.de)  
<http://www.luecking-haertel.de>



KOBERSHAIN, DEN 10.04.2024

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Veranlassung der Bauleitplanung und des Umweltberichtes</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Inhalt und Ziele der Planung</b> .....	<b>4</b>
1.2.1	Angaben zum Standort .....	4
1.2.2	Art des Vorhabens und der Festsetzungen .....	4
1.2.3	Bedarf an Grund und Boden .....	7
<b>1.3</b>	<b>Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und-Plänen sowie deren Berücksichtigung</b> .....	<b>7</b>
1.3.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan / Regionalplan .....	8
1.3.2	Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan .....	9
1.3.3	Flächennutzungsplan .....	9
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>10</b>
<b>2.1</b>	<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)</b> .....	<b>10</b>
<b>2.2</b>	<b>Schutzgut Fläche</b> .....	<b>11</b>
<b>2.3</b>	<b>Schutzgut Boden</b> .....	<b>12</b>
<b>2.4</b>	<b>Schutzgut Wasser</b> .....	<b>13</b>
<b>2.5</b>	<b>Schutzgut Klima/Luft</b> .....	<b>14</b>
<b>2.6</b>	<b>Schutzgut Landschaft</b> .....	<b>14</b>
<b>2.7</b>	<b>Schutzgut Mensch</b> .....	<b>15</b>
<b>2.8</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b> .....	<b>16</b>
<b>2.9</b>	<b>Wechselwirkungen</b> .....	<b>17</b>
<b>2.10</b>	<b>Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen</b> .....	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</b> .....	<b>19</b>
<b>4.1</b>	<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)</b> .....	<b>19</b>
<b>4.2</b>	<b>Schutzgut Fläche</b> .....	<b>19</b>
<b>4.3</b>	<b>Schutzgut Boden</b> .....	<b>20</b>
<b>4.4</b>	<b>Schutzgut Wasser</b> .....	<b>20</b>
<b>4.5</b>	<b>Schutzgut Klima/Luft</b> .....	<b>20</b>
<b>4.6</b>	<b>Schutzgut Landschaft</b> .....	<b>21</b>
<b>4.7</b>	<b>Schutzgut Mensch</b> .....	<b>21</b>
<b>4.8</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b> .....	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zum Ausgleich</b> .....	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Planalternativen</b> .....	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>23</b>
<b>7.1</b>	<b>Grundlagen/Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</b> .....	<b>23</b>
7.1.1	Fachgutachten zu den Belangen des Umweltschutzes .....	23
7.1.2	Umweltrelevante Stellungnahmen .....	23
<b>7.2</b>	<b>Monitoring nach Anlage 1 Nr. 3 b BauGB</b> .....	<b>24</b>
<b>7.3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>24</b>
<b>7.4</b>	<b>Referenzliste der Quellen</b> .....	<b>26</b>

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Festsetzungen/Flächenbilanz .....	7
Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	7

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: geänderter Entwurf Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“; Stand: 10.04.2024 (ohne Maßstab) .....	6
Abbildung 2: Auszug aus Vorentwurf-FNP der VG Torgau-Dreiheide-Pflückuff-Zinna (ohne Maßstab).....	9

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 Aufstellungsverfahren.



# **1 Einleitung**

## **1.1 Veranlassung der Bauleitplanung und des Umweltberichtes**

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 Planfläche planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Baurecht für diese Wohnbaufläche zu schaffen.

Der vorliegende Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar (Teil II), in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

## **1.2 Inhalt und Ziele der Planung**

### **1.2.1 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Außenbereich der Ortschaft Weidenhain auf der östlichen Seite von der Erschließungsstraße „Kleine Maasen“. Der Plangeltungsbereich für das Vorhaben 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.

Östlich und südlich grenzen Ackerflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet. Westlich schließen sich nach der „Torgauer Straße“ (Bundesstraße B 183) und der Straße „Kleine Maasen“ Wohnbebauungen an den Vorhabenstandort. Im Norden grenzt der Schlossteich an das Plangebiet.

### **1.2.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen**

Die Gemeinde Dreiheide beabsichtigt einen bislang als Ackerfläche genutzten Standort zu einem Wohngebiet umzunutzen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zufahrt mit Anbindung an die B 183 sowie die Straße „Kleine Maasen“.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO sowie als „Straßenverkehrsfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

Im Plangebiet zugelassen sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe. Weiterhin zulässig sind Anlagen für erneuerbare Energien (z.B. Sonnenenergie und Geothermie).

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 5 BauNVO (durch Garagen und Anlagen -soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) soll zugelassen werden. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei. Die maximale First-/Gebäudehöhe wird mit 114 m über DHHN2016 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine maximale Firsthöhe von ca. 10 m.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des „Allgemeinen Wohngebietes“ ist die Pflanzung von drei Obstgehölzen je Grundstück als Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

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



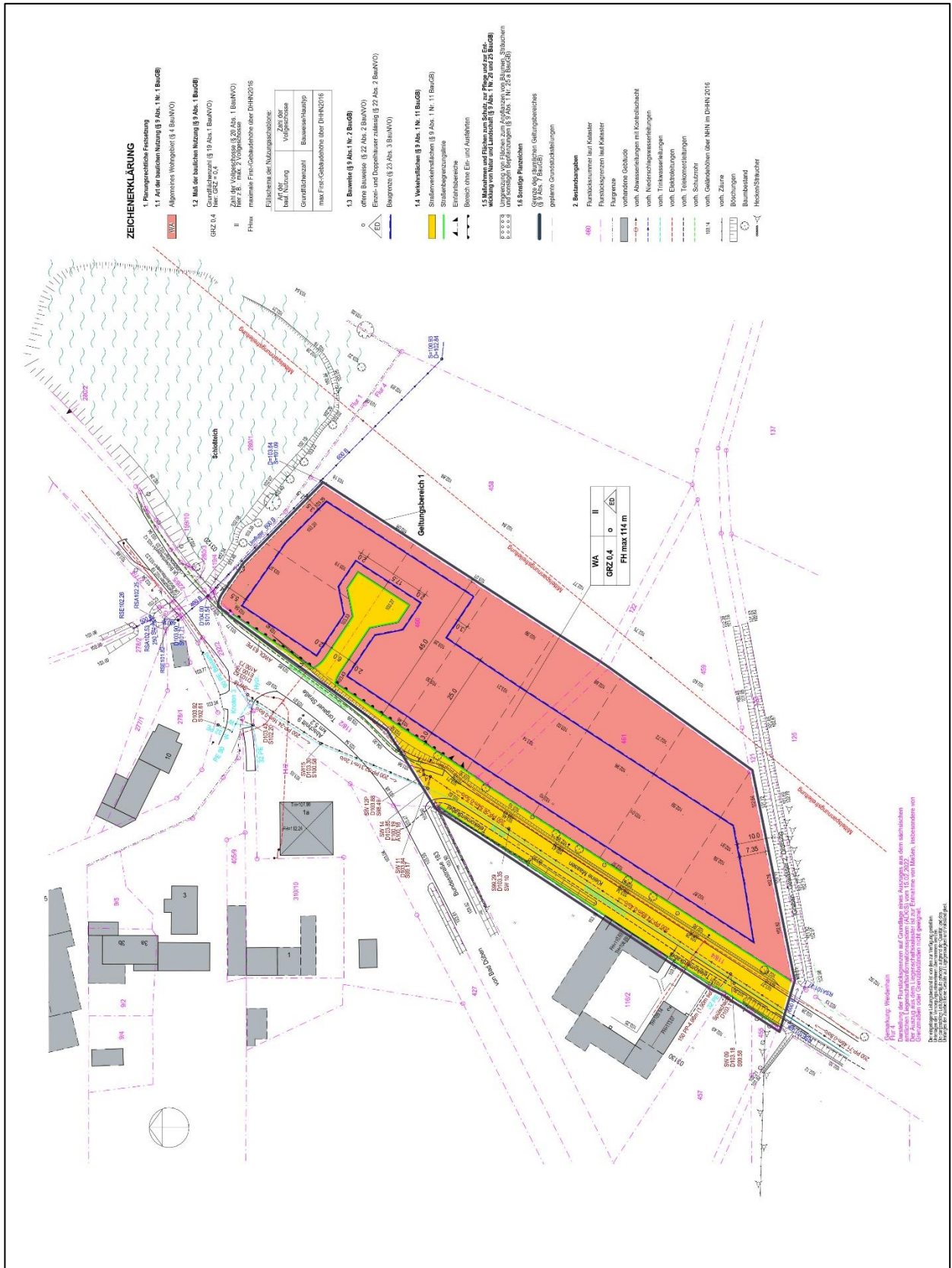


Abbildung 1: geänderter Entwurf Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“; Stand: 10.04.2024 (ohne Maßstab)

### 1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich bezieht sich auf eine rd. 9.345 m<sup>2</sup> große Fläche. 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 <sup>2</sup>
darin:	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):	
	Obstgehölze	231 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		2.040 m <sup>2</sup>
<b>Plangeltungsbereich</b>		<b>9.345 m<sup>2</sup></b>

### 1.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und-Plänen sowie deren Berücksichtigung

Die Anlage 1 Nr. 1.b) BauGB fordert die Berücksichtigung von Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, welche für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind. Nachfolgend werden die Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen, welche für die hier vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind, dargelegt und deren Art bzw. Erforderlichkeit der Berücksichtigung im Verfahren dargestellt.

Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung im Verfahren
§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Erstellen eines Umweltberichtes
§1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Erstellen eines Grünordnungsplans für den Vorhabenstandort
§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Erstellen eines Umweltberichtes - Erstellen eines Grünordnungsplans sowie Artenschutzfachbeitrages für den Vorhabenstandort
§1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	- Erstellen eines Grünordnungsplans für den Vorhabenstandort
§1a Abs. 3 BauGB und §18 Abs. 1 BNatSchG	Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	- Erstellen eines Grünordnungsplans für den Vorhabenstandort
§1a Abs. 5 BauGB	Erfordernisse des Klimaschutzes	- Erstellen eines Umweltberichtes
§1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist	- Erstellen eines Umweltberichtes - Erstellen eines Grünordnungsplans sowie Artenschutzfachbeitrages für den Vorhabenstandort
§13 BNatSchG	Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu kompensieren.	- Erstellen eines Grünordnungsplans für den Vorhabenstandort

<b>Fachgesetz</b>	<b>Ziel(e)</b>	<b>Berücksichtigung im Verfahren</b>
§33 Abs. 1 <b>BNatSchG</b>	Verbot von erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von NATURA2000 Gebieten	- keine Berücksichtigung, aufgrund der fehlenden Betroffenheit
§44 <b>BNatSchG</b>	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Erstellen eines Artenschutzfachbeitrages
§1 <b>BBodSchG</b>	nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktion	- Erstellen eines Grünordnungsplans für den Vorhabenstandort
§1 Abs. 1 Nr. 4 <b>BBodSchG</b>	Anforderungen zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen	- Erstellen eines Umweltberichtes
§1 <b>KreislaufwirtschaftsG</b>	Schonung der natürlichen Ressourcen Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen	- Erstellen eines Umweltberichtes
§27 Abs.1 und 2 <b>WHG</b> und §44 <b>WHG</b>	oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden	- Erstellen eines Umweltberichtes
§47 Abs.1 und 2 <b>WHG</b>	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird und alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden	- Erstellen eines Umweltberichtes
§1 Abs. 1 <b>DSchG</b>	Schutz, Pflege und Erhalt von Denkmälern	- Erstellen eines Umweltberichtes
§1 i.v.m. §5 <b>BImSchG</b>	Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft	- Erstellen eines Umweltberichtes
§50 <b>BImSchG</b> i.v.m. §3 <b>12. BImSchV</b>	Verhinderung von Störfällen	- keine Berücksichtigung, da kein Vorkommen von störfallrelevanten Stoffen
§35 Abs.1 <b>UVPG</b>	SUP-Pflicht bei Plänen und Programmen	- entspricht dem Umweltbericht

### 1.3.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsens (/19/) und dem Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2021 (/20/).

In den vorgenannten Plänen liegt das Plangebiet im ländlichen Raum.

Der Regionale Planungsverband Leipzig-West-sachsen macht in seiner Stellungnahme vom 30.11.2022 (/9/) deutlich, dass Weidenhain als Gassengruppendorf zu den in ihrer historischen Siedlungsform besterhaltenen Siedlungen in der Planungsregion Leipzig-West-sachsen gehört. Gemäß Regionalplan Leipzig-West-sachsen G 2.2.2.4 sollen Siedlungen mit gut erhaltenen



historischen Siedlungsformen in ihrer Struktur bewahrt und in ihrer Bausubstanz aufgewertet werden. Weiterhin ist im Regionalplan Leipzig-West Sachsen das Vorhabengebiet als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz festgelegt. Die Festlegungen des Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz sind in Verbindung mit den Zielvorgaben des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Bei Berücksichtigung der o.g. Zielvorgaben stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten dem Vorhaben nicht entgegen.

### 1.3.2 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der Regionalplan übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsrahmenplanes.

### 1.3.3 Flächennutzungsplan

Für das Vorhabengebiet existiert der Vorentwurf eines Flächennutzungsplanes (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Torgau-Dreiheide-Pflückuff-Zinna von 10/2005. Ein Ausschnitt aus dem Vorentwurf des FNP wird in Abbildung 2 dargestellt.

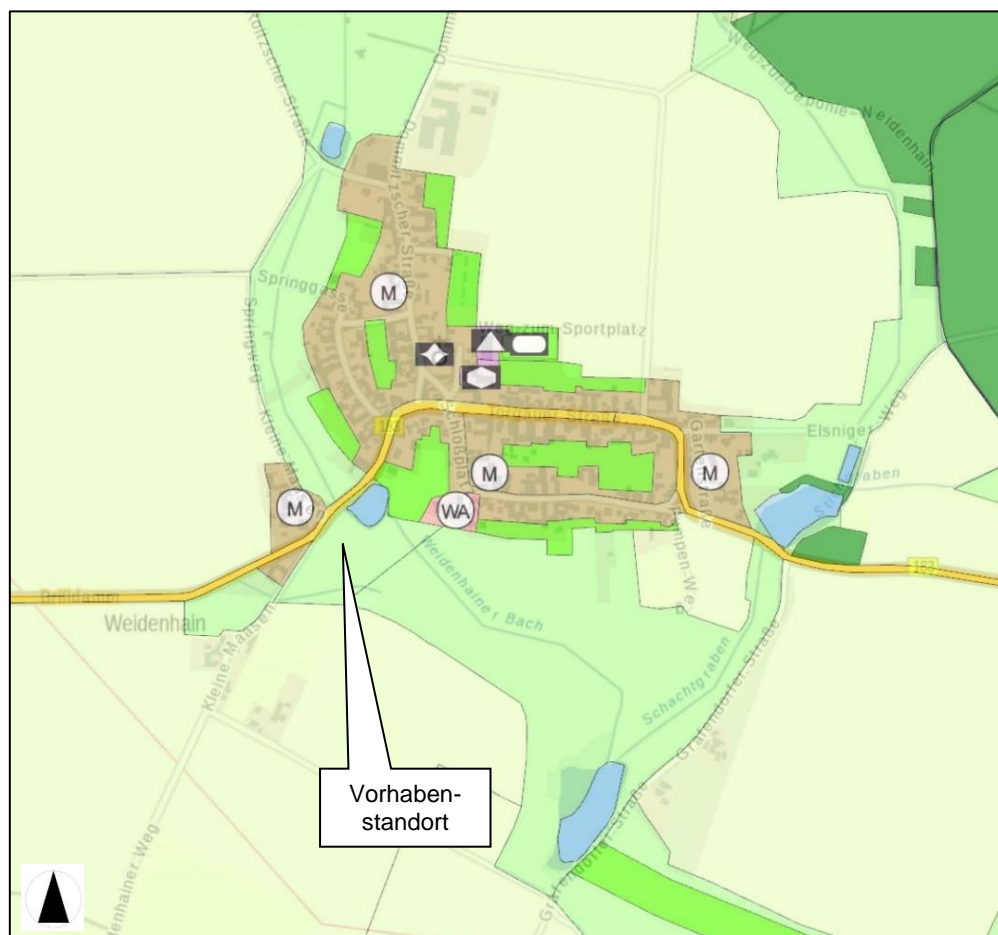


Abbildung 2: Auszug aus Vorentwurf-FNP der VG Torgau-Dreiheide-Pflückuff-Zinna (ohne Maßstab)

Der Vorhabenstandort ist im Entwurf des FNP als „Fläche für die Landwirtschaft und Wald“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a und b BauGB dargestellt und liegt somit im baurechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

## **2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)**

#### Beschreibung:

Auf dem Vorhabenstandort befindet sich Ackerland. Die Fläche wird 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. Gleichfalls ist eine geringe Natürlichkeit/Naturnähe anzunehmen. Es handelt sich nicht um Sonderstandorte und auch nicht um besonders schutzwürdige Biotope.

Gehölze im Plangebiet beschränken sich auf einige junge Baumpflanzungen entlang der Straße „Kleine Maasen“. Prägante, besonders erhaltenswerte Bäume fehlen im gesamten Plangebiet. Während im Westen des Plangebietes (Wohn-)bebauung angrenzt, geht das Gebiet im Osten und Süden in die offene Feldflur über. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Schlossteich und an der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft der Zufluss zum Weidenhainer Bach. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Biotopstrukturen von besonderer ökologischer Wertigkeit.

Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (/4/) erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Ausstattung des Plangebietes und näheren Umfeldes, fehlender artspezifischer und essenzieller Habitatbestandteile sowie vorhandener Störeinflüsse infolge von Verkehr, Licht und menschlicher Betriebsamkeit durch das Vorhaben keine Störung erfolgt, die sich negativ auf die Überlebenschance, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg lokaler Populationen europäisch geschützter Arten auswirkt. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko kann ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten. Durch das Planvorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

### Auswirkungsprognose:

Die geplante Bebauung führt zu einem (Teil-)Lebensraumverlust von Pflanzen und Tieren. Ökologisch wertvolle Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Die Gehölze an der Straße „Kleine Maasen“ sowie der direkt angrenzende Zufluss zum Weidenhainer Bach mit seinen Ufer- und Grünstrukturen bleiben erhalten. Gem. Grünordnungsplan (/3/) ist im „Allgemeinen Wohngebiet“ pro Grundstücksfläche die Anpflanzung von drei klein- bis mittelkronigen Obstgehölzen vorgesehen. Mit Anlage der Privatgärten im Zuge der Planrealisierung entstehen neue Biotopstrukturen, die insbesondere von Arten mit Bindung an den Lebensraum „Garten“ besiedelt werden können. Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit der Planung nicht zu erwarten.

### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind insgesamt Umweltwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **2.2 Schutzgut Fläche**

### Beschreibung:

Die Fläche des Geltungsbereiches wird Intensivackerfläche genutzt. Es handelt sich um eine offene Fläche. Im westlichen Randbereich befindet sich eine Baumreihe entlang der Straße „Kleine Maasen“.

### Auswirkprognose:

Während der Bauphase kann es zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von Flächen durch Lagerung von Baumaterialien oder durch den Bau von Baustraßen kommen.

Grundsätzlich kommt es zu einem Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Dreiheide, während es zu einem Verlust von Freiraumflächen kommt.

### Ergebnis:

Eine Nutzung des Vorhabengebietes als Wohngebiet führt zur zusätzlichen, quantitativen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Gemeindegebiet Dreiheide.

Insgesamt ist von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Boden

### Beschreibung:

Das Plangebiet ist weitestgehend unversiegelt und wird als Ackerfläche intensiv genutzt. Der Ackerboden wurde infolge der landwirtschaftlichen Nutzung umgelagert und teilweise mit den Mineralböden (Sande) des Untergrundes vermischt.

Gem. Bodenkarte BK50 (/18/) steht als Bodentyp im nördlichen Plangeltungsbereich Regosol aus gekipptem Kies führenden Sand (RQn) und im südlichen Plangeltungsbereich Gley aus periglaziärem Sand über tiefem periglaziärem Sand (GGn) an. Es handelt sich um Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten bzw. Böden aus Flugsand über Fest- oder Lockergestein.

Der Boden am Standort besitzt eine mittlere bis sehr geringe (N-S) natürliche Bodenfruchtbarkeit, ein mittleres bis geringes (N-S) Wasserspeichervermögen und geringe Filter- und Puffereigenschaften (gesamtes Gebiet). Die im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches anstehenden Gley-Böden sind Böden mit besonderen Standorteigenschaften, da es sich um besonders nasse und feuchte Böden handelt und diese besonders verdichtungsempfindlich sind.

Für das Vorhabengebiet wurde ein „Geotechnischer Bericht“ (/1/) vorgelegt. Dieses ergab, dass der Untergrund des Plangebietes unter der Begrünungszone aus Talsanden über Geschiebelehm/Geschiebesanden besteht. Aufgrund der Nässe verfügen die Böden über ein sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial.

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### Auswirkungsprognose:

Mit der geplanten Wohnbebauung lässt sich eine Versiegelung von Boden nicht vermeiden. Die betroffenen Flächen verlieren ihre Funktionen für den Naturhaushalt vollkommen. Die Ausgleichsplanung für den Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (/3/).

### Ergebnis:

Insgesamt ist von Umweltauswirkungen hohen Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Beschreibung:

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 (/1/) wurde in allen Rammkernsondierungen das Grundwasser angeschnitten. Der Grundwasseranschnitt erfolgte teilweise ungespannt innerhalb der Geschiebesande und teilweise gespannt an der Unterkante von Geschiebelehmschichten.

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.

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurden zwei Handschürfe im südlichen (Schurf I) und nördlichen (Schurf II) durchgeführt. Hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit ist der südliche Bereich als „schwach durchlässig“ zu charakterisieren und damit nicht für die Versickerung geeignet. Daher ist Ableitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter erforderlich. Der nördliche Bereich ist als „durchlässig“ zu charakterisieren und damit für die Versickerung von Niederschlägen geeignet.

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

### Auswirkungsprognose:

Infolge der künftig zulässigen Versiegelung und der vorgesehenen Abführung des anfallenden Niederschlagswassers durch teilweise Einleitung in den vorhandenen Vorfluter wird dem Plangebiet Niederschlagswasser entzogen. Der genannte Vorfluter mündet im weiteren Verlauf in den Weidenhainer Bach. Durch die Einleitung in den Vorfluter kann es zu einem erhöhten Abflussverhalten des Gewässers bei Starkregenereignissen kommen. Eine Einleitungserlaubnis gem. § 8 WHG für die Einleitung der zusätzlich anfallenden Niederschlagsmengen ist zu beantragen.

Stoffeinträge in das Grundwasser sind im Zusammenhang mit der angestrebten Wohnnutzung nicht zu befürchten.

### Ergebnis:

Insgesamt sind für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.5 Schutzgut Klima/Luft

### Beschreibung:

Im Plangeltungsbereich bestehen keine erheblichen Vorbelastungen der Luft. Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht in Gebieten mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen und auch nicht in Gebieten, welche als Luftaustauschbahnen bedeutsam sind. Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Luftkurorten.

### Auswirkungsprognose:

Die Durchführung der Planung führt nicht zu grundlegenden Veränderungen lokalklimatischer Verhältnisse (Verlust oder Einschränkung klimatischer Ausgleichsfunktion). Die Planung hat keine Auswirkungen auf die großräumigen Klimakennzahlen. Die Errichtung der Einfamilienwohnhäuser erfolgt nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) respektive nach den zum Zeitpunkt der gestellten Bauanzeigen geltenden Gesetzesgrundlagen für Gebäude z.B. Gebäudeenergiegesetz. Die Ziele des Klimaschutzes werden berücksichtigt.

Infolge der Versiegelung und Bebauung von Flächen gehen kleinklimatische Änderungen im Hinblick auf Oberflächenerwärmung und marginale Einschränkung des Luftaustausches des angrenzenden Siedlungsraumes einher. Eine Verschlechterung der Luftqualität infolge von Anwohnerverkehr und Hausbrand ist nicht vermeidbar. Großräumige signifikante Klimaänderungen sind mit der künftigen Nutzung nicht zu erwarten.

Mit Realisierung der Planung sind keine gravierenden Änderungen der bestehenden Situation zu erwarten.

### Ergebnis:

Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

## 2.6 Schutzgut Landschaft

### Beschreibung:

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.

Landschaftsprägende Objekte befinden sich nicht im Plangebiet. Den bestehenden Gehölzbeständen der Umgebung kommt eine hohe Bedeutung für die Strukturierung der Landschaft zu.

Die Landschaft hat eine allgemeine Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

### Auswirkungsprognose:

Mit der Planung erfolgt eine Ausdehnung der Wohnnutzung. Die Schaffung von Wohnraum ist bundespolitisches Ziel. Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ mit zulässigen ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern und einer beabsichtigten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO fügt sich in das vorhandene Ortsbild ein und erfüllt die politischen Zielsetzungen.

### Ergebnis:

Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **2.7 Schutzgut Mensch**

### Beschreibung:

Dem Plangebiet kommt als Ackerfläche, welche intensiv genutzt wird, keine besondere Bedeutung für die Naherholung zu. Auch die Zufahrtswege sind keine regional oder überregional bedeutsamen Erholungs- oder Wanderwege.

Lärmvorbelastungen bestehen aufgrund den von Torgauer Straße (B 183) ausgehenden Verkehrslärmemissionen. Wesentliche Vorbelastungen aus Gerüchen sowie anderen Luftschadstoffen gibt es für das Vorhabengebiet nicht.

### Auswirkungsprognose:

Aus dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind nur nutzungsbedingte Geräuschemissionen in geringem Umfang zu erwarten; ggf. durch Luft-Wärme-Aggregate.

Mit der geplanten Wohnnutzung bleiben die Anforderungen an ein gesundes Wohnen sowohl für die künftige Nutzung als auch im Hinblick auf die bestehende angrenzende Wohnbebauung gewahrt.

Zur Bewertung des Verkehrslärmes wurde durch das Landratsamt Nordsachsen überschlägig mittels der Software IMMI 2021 geprüft, ob durch die Verkehrslärmmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 eingehalten werden (vgl. /6/). Im Ergebnis der überschlägigen Berechnung wurde festgestellt, dass sich innerhalb des nordwestlichen Plangebietes im Tagzeitraum Beurteilungspegel  $L_r$  von maximal ca. 62 dB(A) und im Nachtzeitraum von maximal 55 dB(A) ergeben. Mit stetiger Entfernung zur Bundesstraße nehmen die Geräuschemissionen ab.

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden somit überschritten und es bedarf der Abwägung durch die Gemeinde Dreieide, ob das Vorhaben am Standort zulässig ist.

Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung für Verkehrslärm liegt bei Tagwerten von 70 dB(A) bzw. Nachtwerten von etwa 60 dB(A) und wird nicht überschritten.

Im Rahmen der erforderlichen Bauanzeigen (Bauantrag) für die jeweiligen Wohnhäuser ist der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt hohe Umweltwirkungen zu erwarten.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Beschreibung:

Gem. der Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen, SG-Denkmalschutz, vom 07.12.2022 (/6/) sind im Vorhabenbereich nach der aktuellen Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen keine Gebäude oder baulichen Anlagen als Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG registriert. Archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (Neuzeitliche Befestigung [81810-04]) belegen die archäologische Relevanz des Vorhabenareals.

### Auswirkungsprognose:

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Daher sind archäologische Denkmale nicht auszuschließen. Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigungspflicht für das Vorhaben ergibt sich dabei aus § 14 SächsDschG:

„(1) Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

1. Erdarbeiten, Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, ausführen will,
2. die bisherige Bodennutzung von Grundstücken, von denen bekannt ist, dass sie im Boden Kulturdenkmale bergen, ändern will.“

Die Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen, sofern das Vorhaben keiner Baugenehmigung oder bauordnungsrechtlichen Zustimmung bedarf.

### Ergebnis:

Insgesamt sind für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.



## **2.9 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen unter den Schutzgütern bestehen im Rahmen ihrer allgemeinen ökologischen und physikalischen Funktionszusammenhänge (z.B. Struktur- und Artenvielfalt, Boden- und Wasserhaushalt). Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über allgemeine Funktionszusammenhänge hinausgehen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechenden Sonderbiotopen), lassen sich für das Plangebiet nicht ableiten.

## **2.10 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

### Beschreibung:

Auf dem Vorhabenstandort ist die Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern geplant. Störfallrelevante Anlagen befinden sich nicht in der Umgebung des Vorhabenstandortes.

### Auswirkprognose:

Eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen mit Risiken für die menschliche Gesundheit ist hinsichtlich der Lage und Nutzung des geplanten Wohngebietes nicht erkennbar. Die Erschließung muss Zufahrten für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge gewährleisten. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Löschwassernachweis zu erbringen.

### Ergebnis:

Hinsichtlich der Anlagensicherheit sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Flächen weiterhin als Intensivackerland mit mäßiger Bedeutung für Natur und Umwelt genutzt werden.

Bei einer Beibehaltung der aktuellen Nutzung blieben die Entwicklungsmöglichkeiten bzw. die Aufwertung durch Baum- und Strauchpflanzungen in den Gärten des Gesamtgeländes unwahrscheinlich.

Die Flächen würden zumindest teilweise Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen aufnehmen können.

Der Landschaftsblick bliebe erhalten.

Die Errichtung eines Wohngebietes wäre ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes unzulässig.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

### **4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)**

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.

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.

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.

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 der Kleinklimas und die landschaftsuntypische Gestaltung der Grundstücke vermieden.

### **4.2 Schutzgut Fläche**

Gesonderte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Schutzgüter Vegetation und Boden, müssen nicht erbracht werden.

### **4.3 Schutzgut Boden**

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, DIN 18300 – Erdarbeiten sowie DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben anzuwenden.

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. Die Begrenzung der Bodenversiegelung erfolgt über die Festsetzung der GRZ. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden minimiert.

### **4.4 Schutzgut Wasser**

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.

### **4.5 Schutzgut Klima/Luft**

Nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange Klima/Luft werden vermieden. Die Standortwahl bezieht sich auf einen Bereich, der keinen klimatischen Sonderstandort oder Kaltluftabflüsse mit Wirkungen auf Wohngebiete bzw. belastete Gebiete aufweist. Über die Nachverdichtungen werden Auswirkungen oder Veränderungen des Mikroklimas vermieden.

Gesonderte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen müssen, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Schutzgüter Vegetation, Boden und Wasser, nicht erbracht werden.

#### **4.6 Schutzgut Landschaft**

Im Bebauungsplan sind Einfamilienwohngebäude mit den dazugehörigen typischen Hausgärten geplant. Unter Berücksichtigung der Lage gegenüber bestehender Wohngrundstücke innerhalb der Ortslage Weidenhain sind keine gesonderten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich.

#### **4.7 Schutzgut Mensch**

##### Auf das Plangebiet wirkende Emissionen:

Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind die Anforderungen an Schallschutz der Gebäude in den jeweiligen Bauanzeigeverfahren explizit zu prüfen. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 für die geplanten Einfamilienhäuser müssen eingehalten werden.

Dabei ist eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen und geeignete schalldämmende Lüftungsanlagen zu installieren, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Luftzufuhr zu gewährleisten. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Anforderungen an das gesunde Wohnen sind für das hier projektierte Allgemeine Wohngebiet zu wahren und zu berücksichtigen.

##### Emissionen aus dem Plangebiet:

Geräuschemissionen sind nur in geringem Umfang zu erwarten. Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Luft-Wärmepumpen an den Wohnhäusern sind die im LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten gegebenen Hinweise (/13/) zu berücksichtigen.

Die geplanten Nutzungen führen nicht zu wesentlichen Geruchs-, Staub oder Luftschadstoffemissionen. Daher sind keine Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich.

#### **4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen, SG-Denkmalschutz (/6/), müssen vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

## 5 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich

Mit der Planung wird ein Eingriff gem. § 14 BNatSchG vorbereitet, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist.

Die naturschutzfachliche Untersuchung der für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft und die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfes erfolgt in einem Grünordnungsplan (/3/). Die Bilanzierung orientiert sich an der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ i.V.m. der „Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung“ (/14/ und /15/).

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 Umwandlung von 0,55 ha einer bislang als Acker intensiv genutzten Fläche in einen Eichen-Mischwald im Geltungsbereich 2 (Maßnahme E1) kompensiert. Weiterhin ist die Pflanzung von je drei Obstgehölze in den Wohngrundstücken im Geltungsbereich 1 als Gestaltungsmaßnahme (Maßnahme G1) festgesetzt (vgl. /3/).

Aus der Durchführung der Planung resultiert gem. Formblatt FI des GOP ein Ausgleichsbedarf von 2,03 WE. Zusätzlich ist gem. Formblatt FII des GOP ein funktionsbezogener Ausgleich aufgrund besonderer Standorteigenschaften von 0,50 WE erforderlich. Formblatt FII zeigt außerdem, dass durch die geplante Ersatzmaßnahme E1 eine Wertsteigerung von 0,55 WE erzielt wird. In Formblatt FIV des GOP wird deutlich, dass durch die Ersatzmaßnahme E1 die vollständige Kompensation des Eingriffes erfolgt. Es verbleibt ein rechnerisches Plus von 7,37 Werteinheiten, welche in ein Ökokonto eingestellt werden können.

Im Bebauungsplan dargestellte Maßnahmen bzw. Anpflanzungsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser und Landschaftsbild festgesetzt.

## 6 Planalternativen

Planalternativen für den Vorhabenstandort bestehen nicht, da die Gemeinde Dreiheide aufgrund des durch junge Familien angemeldeten Bedarfes bereits mehrere Jahre geeignete Standorte für die Errichtung von Eigenheimen sucht. Weiterhin führen andere potenzielle Flächen im Außenbereich zur Zerschneidung der Landschaft und zur Abkehr der Ziele der Regionalplanung.

Für das Plangebiet ist die Erschließungsstraße „Kleine Maasen“ bereits ausgebaut und die Hauptver- und Entsorgungsleitungen liegen entlang dieser Straße. Eine Flächenverfügbarkeit wurde durch Kauf geklärt. Standortalternativen gibt es deshalb nicht.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Grundlagen/Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

#### **7.1.1 Fachgutachten zu den Belangen des Umweltschutzes**

Für den Umweltbericht wurden die folgenden Prognosen und Prüfungen vorgelegt und nach den genannten technischen Verfahren und Grundlagen bearbeitet:

- /1/ Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH (2022): Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung nach DIN 4020), Stand: 27.07.2022
- /2/ IBS GmbH (2024): Begründung zum geänderten Entwurf und Planzeichnung; Stand 10.04.2024
- /3/ Lücking & Härtel GmbH (2024): Grünordnungsplan, Stand: 10.04.2024
- /4/ Lücking & Härtel GmbH (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 10.04.2024

#### **7.1.2 Umweltrelevante Stellungnahmen**

Für die Umweltprüfung wurden im Rahmen des Verfahrens folgende umweltrelevante Stellungnahmen berücksichtigt:

- Zu den Belangen des Fluglärms, Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, natürliche Radioaktivität, Fischartenschutz und Fischerei sowie Geologie:
  - /5/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 08.11.2022
- Zu den Fachgebieten: Bauplanungsrecht/Koordinierung, Denkmalschutz, Bauordnungsrecht, Abfall/Bodenschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Brandschutz, Landwirtschaft
  - /6/ Landratsamt Landkreis Nordsachsen, Schreiben vom 07.12.2022 und 27.11.2023
  - /7/ Verein Dübener Heide e.V., Schreiben vom 30.11.2022
  - /8/ BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Schreiben vom 30.11.2022
- Zu den Zielen der Raumordnung:
  - /9/ Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Schreiben vom 30.11.2022
  - /10/ Landesdirektion Sachsen, Schreiben vom 29.11.2022
- Zu den Belangen des Denkmalschutzes insbesondere hinsichtlich Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmalen:
  - /11/ Landesamt für Archäologie, Schreiben vom 10.11.2022
- Zur Wasser- und Abwasserbewirtschaftung:
  - /12/ Zweckverband zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau-Westelbien, Schreiben vom 24.11.2022

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine wesentlichen Kenntnislücken oder Daten-defizite auf.



## **7.2 Monitoring nach Anlage 1 Nr. 3 b BauGB**

Die zu errichtenden Eigenheime sind im Rahmen von Bauanzeigen bei der zuständigen Bauordnungsbehörde zu beantragen. Die Bauausführung sowie die ordnungsgemäße Ausführung der technischen Einrichtungen werden durch die Genehmigungs- und Fachbehörden überprüft.

Die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgt durch die untere Wasserbehörde als Sonderordnungsbehörde. Durch diese erfolgt ebenfalls die Überprüfung der Belange des Gewässerschutzes.

Die für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen sollen durch die Gemeinde wie folgt überwacht werden:

1. Die Durchführung der Maßnahmen sollen der Gemeinde schriftlich angezeigt werden. Erfolgt dies nicht innerhalb der festgesetzten Frist, so sind die Maßnahmen anzumahnen.
2. Erfolgskontrollen durch Sichtkontrolle sollen durch die Gemeinde direkt nach der in 1. genannten Anzeige auf Durchführung sowie zwischen dem 5. und 10. Jahr durchgeführt werden.
3. Erfolgskontrollen bzw. die Abnahme sollen durch die Gemeinde nach 3 Jahren durch Begehung mit dem Vorhabenträger erfolgen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Fall des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

## **7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“ sollen auf einer Fläche von ca. 9.345 m<sup>2</sup> die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) auf einer intensiv genutzten Ackerfläche geschaffen werden. Hiermit soll dem Ziel Rechnung getragen werden, das Wohnraumangebot in der Ortschaft Weidenhain zu erweitern.

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der auszugleichen ist. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist einen Kompensationsüberschuss in Höhe von 7,37 Werteinheiten auf. Als Kompensationsmaßnahme (Ausgleich) wird im Bebauungsplan, Geltungsbereich 2, eine Erstaufforstungsfläche von 0,55 ha zur Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes festgesetzt.

Weiterhin wird die Pflanzung von je drei Obstgehölzen auf jedem Baugrundstück als Gestaltungsmaßnahme im Geltungsbereich 1 festgesetzt.

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop- oder Objekte sowie ökologisch wertvolle Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit der Planung nicht zu erwarten.



Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte löst die Nachweisführung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 für die geplanten Einfamilienhäuser aus. Dieser Nachweis ist je Bauanzeige für die Einfamilienhäuser im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend vor Ort versickert werden. Sofern die Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich ist, ist dies nur über die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung gem. DWA-A 117 zu realisieren. Eine Einleitungserlaubnis gem. § 8 WHG für die Einleitung der zusätzlich anfallenden Niederschlagsmengen wird beantragt.

Vor Beginn von Bodeneingriffen müssen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht aufzunehmen und zu dokumentieren. Bauverzögerungen sind nicht auszuschließen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Mit dem Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

bearbeitet:



---

F. Aurich  
B. Sc. Umweltmonitoring

geprüft:



---

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

## 7.4 Referenzliste der Quellen

### Sonstige Dokumentationen:

- /13/ LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, Stand 24.03.2020
- /14/ Sächsisches Ministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (2003): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen
- /15/ 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
- /16/ Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft Freistaat Sachsen: Programm Sachsens Biologische Vielfalt 2030 – Einfach machen! vom Oktober 2022

### Fachinformationssysteme (online):

- /17/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen ([www.rapis.sachsen.de](http://www.rapis.sachsen.de)): Raumplanungsinformationssystem, Stand: 02/2024
- /18/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ([www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida)): Daten zum Thema Boden und Wasser, Stand: 02/2024

### Fachpläne:

- /19/ Landesentwicklungsplan 2013, verbindlich seit 31.08.2013
- /20/ Regionalplan Leipzig-West Sachsen, verbindlich seit 16.12.2021

### Fachgesetze/Verordnungen:

- /21/ BauGB – Baugesetzbuch; Stand vom 20.12.2023
- /22/ BauNVO – Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke; Stand vom 03.07.2023
- /23/ BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten; Stand vom 25.02.2021
- /24/ BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung; Stand vom 09.07.2021
- /25/ BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge; Stand vom 26.07.2023
- /26/ BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege; Stand vom 08.12.2022



- /27/ KrWG – Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen; Stand vom 02.03.2023
- /28/ SächsDSchG – Sächsisches Denkmalschutzgesetz -Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen; Stand vom 20.12.2022
- /29/ SächsKrWBodSchG – Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz; Stand vom 22.02.2019
- /30/ SächsNatSchG – Sächsisches Naturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen; Stand vom 20.12.2022
- /31/ SächsWG – Sächsisches Wassergesetz; Stand vom 20.12.2022
- /32/ UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung; Stand vom 22.03.2023
- /33/ WHG – Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts; Stand vom 03.07.2023