

# LÜCKING & HÄRTEL GMBH

IMMISSIONSSCHUTZ

UMWELTSCHUTZ

NATURSCHUTZ

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

**AUFTRAG:** **Grünordnungsplan – Textteil**  
Berichtsnummer: 1056-N-01-10.04.2024/1

**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>BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b>	<b>5</b>
1.1	Einführende Informationen	5
1.2	Standort des Vorhabens	5
1.3	Kurzbeschreibung des Vorhabens	5
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DER ÖRTLICHEN VERHÄLTNISSE</b>	<b>7</b>
2.1	Topografie und Standortumgebung	7
2.2	Planungsrechtliche Nutzungsstruktur	8
2.3	Naturräumliche Gliederung	9
2.4	Schutzgebietskulisse	9
2.4.1	Schutzstatus des Vorhabenstandortes	9
2.4.2	Naturpark „Dübener Heide“	10
2.5	Ortsbesichtigung	10
2.6	Festgesetzte Kompensationsmaßnahmen am Standort	10
2.7	Untersuchungsrahmen/Werte und Funktionen	10
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS</b>	<b>12</b>
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
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>14</b>
4.1	Tiere und Pflanzen/Biototypen	14
4.1.1	Grundlagen	14
4.1.2	Biototyp „Intensiv genutzter Acker“	14
4.1.3	Biototyp „Abstandsfläche“	15
4.1.4	Biototyp „Gemeindestraße“	16
4.2	Boden	17
4.3	Wasser	19
4.4	Klima und Luft	20
4.5	Landschaft	20



<b>5</b>	<b>EINGRIFFSBEWERTUNG</b> .....	<b>21</b>
5.1	Tiere und Pflanzen/Biototypen .....	21
5.2	Boden .....	21
5.3	Wasser .....	22
5.4	Klima und Luft .....	22
5.5	Landschaft .....	22
<b>6</b>	<b>VERMEIDUNG DES EINGRIFFS</b> .....	<b>23</b>
6.1	Grundlagen .....	23
6.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	23
<b>7</b>	<b>KOMPENSATION DES EINGRIFFS</b> .....	<b>25</b>
7.1	Grundlagen .....	25
7.2	Kompensationsmaßnahmen.....	25
7.2.1	Maßnahme E1: Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes.....	25
7.3	Gestaltungsmaßnahmen.....	26
7.3.1	Maßnahme G1: Anpflanzung einer Baumgruppe .....	26
<b>8</b>	<b>EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ</b> .....	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>ANGABEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b> .....	<b>31</b>
9.1	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB).....	31
9.1.1	Maßnahme E1: Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes.....	31
9.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	31
9.2.1	Maßnahme G1: Anpflanzung einer Baumgruppe .....	31
<b>10</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>32</b>
<b>11</b>	<b>LITERATUR UND QUELLEN</b> .....	<b>33</b>



## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Festsetzungen/Flächenbilanz.....	5
Tabelle 2: Schutzstatus des Vorhabenstandortes.....	9
Tabelle 3: Betroffenheit von Werten und Funktionen.....	10
Tabelle 4: Überbaute Fläche.....	13
Tabelle 5: Formblatt FI – Ausgangswert und Wertminderung der Biotope.....	28
Tabelle 6: Formblatt FII – Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz.....	29
Tabelle 7: Formblatt IV – Nicht ausgleichbare Wertminderungen und biotopbezogener Ersatz.....	30

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: geänderter Entwurf Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“; Stand 10.04.2024 (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 2: Topografische Karte Auszug TK50 (ohne Maßstab).....	7
Abbildung 3: Auszug aus Vorentwurf-FNP der VG Torgau-Dreiheide-Pflückuff-Zinna (/3/, o. Maßstab).....	8
Abbildung 4: Biototyp „Intensiv genutzter Acker“.....	15
Abbildung 5: Eingriffsbiototyp: „Abstandsfläche“.....	16
Abbildung 6: Lageplan Rammkernsondierungen im Vorhabengebiet (ohne Maßstab).....	17
Abbildung 7: Versiegelungsgrad Plangeltungsbereich (aus: /8/, ohne Maßstab).....	19

## **ANLAGENVERZEICHNIS**

- Anlage 1: Bestandsplan
- Anlage 2: Maßnahmenplan A
- Anlage 3: Maßnahmenplan B

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



# 1 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.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen, SG Abfall/Bodenschutz sowie SG Naturschutz, vom 27.11.2023 zur Beteiligung im Bauleitverfahren Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“ der Gemeinde Dreiheide ist die Anpassung des Grünordnungsplanes vom 07.08.2023 (Berichtsnummer: 1056-N-01-07.08.2023/0) erforderlich. Dies erfolgt in dem vorliegenden Grünordnungsplan in Text und Karten.

## 1.2 Standort des Vorhabens

Das Vorhabengebiet befindet sich im Südwesten der Ortschaft Weidenhain. Der Geltungsbereich 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.

## 1.3 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 <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>

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

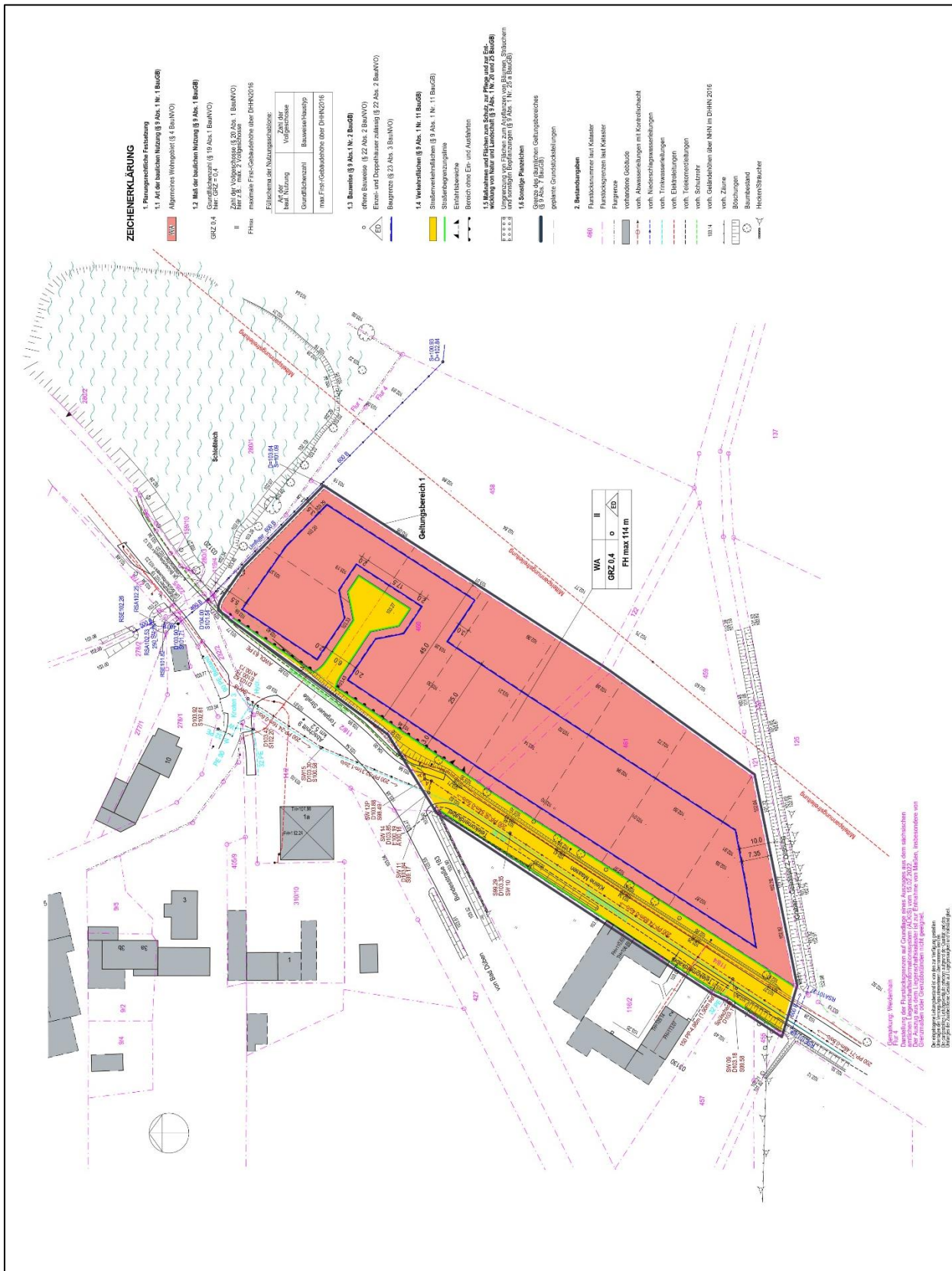


Abbildung 1: geänderter Entwurf Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“; Stand 10.04.2024 (ohne Maßstab)



## 2 BESCHREIBUNG DER ÖRTLICHEN VERHÄLTNISSE

### 2.1 Topografie und 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

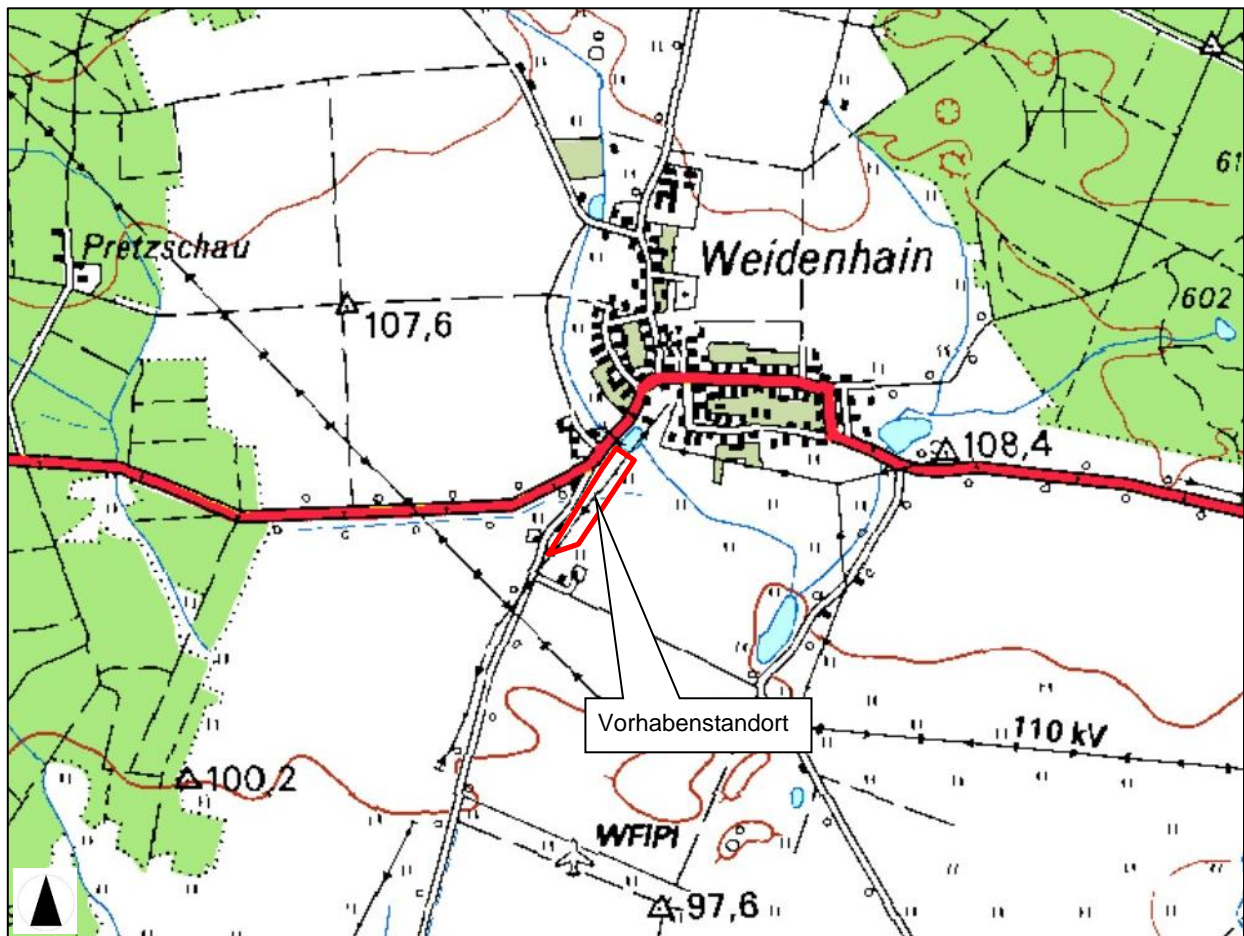


Abbildung 2: Topografische Karte Auszug TK50 (ohne Maßstab)

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.



## 2.2 Planungsrechtliche Nutzungsstruktur

Für das Vorhabengebiet existiert der Vorentwurf eines Flächennutzungsplanes (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Torgau-Dreiheide-Pflückuff-Zinna mit Stand von 10/2005. Ein Ausschnitt aus dem Vorentwurf des FNP wird in Abbildung 3 dargestellt.



Abbildung 3: Auszug aus Vorentwurf-FNP der VG Torgau-Dreiheide-Pflückuff-Zinna (1/3, o. 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.

Bebauungspläne in unmittelbarer Umgebung des Vorhabengebietes sind nicht existent. Der hier aufzustellende Bebauungsplan setzt die beanspruchten Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO fest.



## 2.3 Naturräumliche Gliederung

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

## 2.4 Schutzgebietskulisse

### 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 /3/). 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"><li>• Sonst. extensiv genutzte Weide frischer Standorte, rd. 0,46 km nördlich</li><li>• (Naturnaher) Graben/Kanal, rd. 0,77 km nördlich</li><li>• Seggen- u. binsenreiche Feuchtweiden u. Flutrasen, rd. 0,82 km nördlich</li><li>• Hochstaudenflur sumpfiger Standorte, rd. 1,0 km nördlich</li><li>• Weiden-Moor- und Sumpfgewächsbüsche, rd. 1,0 km südöstlich</li><li>• Extens. genutzt. mageres Grünl. frisch. Standorte, rd. 0,66 km südöstlich</li><li>• Nasswiese, rd. 0,92 km nordöstlich</li></ul>
FFH-Gebiete ... gem. § 32 BNatSchG	Am Standort: keine In der Umgebung: <ul style="list-style-type: none"><li>• FFH-Gebiet „Presseler Heidewald und Mooregebiet“, rd. 1,27 km westlich</li><li>• FFH-Gebiet „Roitzsch“, rd. 2,56 km nördlich</li><li>• FFH-Gebiet „Großer Teich Torgau und benachbarte Teiche“, rd. 2,91 km südwestlich</li></ul>
Europäische Vogelschutzgebiete ... gem. § 32 BNatSchG	Am Standort: keine In der Umgebung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Vogelschutzgebiet „Dübener Heide“, rd. 2,41 km nördlich und 1,01 km westlich</li></ul>
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, /4/).

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 sowie am 07.03.2024 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.

## 2.6 Festgesetzte Kompensationsmaßnahmen am Standort

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine rechtlich festgesetzte Kompensationsmaßnahmen aus vorangegangenen Planungen.

## 2.7 Untersuchungsrahmen/Werte und Funktionen

Gem. „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (/4/) kann bei einer Betroffenheit von Werten und Funktionen allgemeiner Bedeutung der Untersuchungsumfang auf eine reduzierte Erfassung begrenzt werden. Die Schutzgüter wurden auf das Vorliegen besonderer Werte und Funktionen gem. Anlage 3 (A3) der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen überprüft und die Ergebnisse werden nachfolgend in der Tabelle 3 dargelegt.

Tabelle 3: Betroffenheit von Werten und Funktionen

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

Schutzgut	Ausprägung	Betroffenheit von Werten und Funktionen besonderer Bedeutung (gem. A3)
<b>Boden</b>	<p>Angaben aus /8/:</p> <p>Bodentyp gem. BÜK 50:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im nördlichen Plangeltungsbereich: Regosol aus gekipptem Kies führenden Sand</li> <li>• Im südlichen Plangeltungsbereich: Gley aus periglaziärem Sand über tiefem periglaziärem Sand</li> </ul> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im nördlichen Plangeltungsbereich: mittel</li> <li>• Im südlichen Plangeltungsbereich: gering</li> </ul> <p>Wasserspeichervermögen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im nördlichen Plangeltungsbereich: mittel</li> <li>• Im südlichen Plangeltungsbereich: gering</li> </ul> <p>Filter- und Puffereigenschaften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im gesamten Plangeltungsbereich: gering</li> </ul> <p>Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches sind besonders nasse und feuchte Böden vorhanden (Gley-Böden). Keine landschaftsgeschichtliche Bedeutung.</p>	ja, Gley-Böden südlich sind Böden mit besonderen Standorteigenschaften
<b>Wasser</b>	<p>Angaben aus /8/:</p> <p>Nördlich angrenzend „Schlossteich“; südlich angrenzend Entwässerungsgraben. Kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Kein Überschwemmungsgebiet.</p>	nein
<b>Klima</b>	-	nein
<b>Landschaftsbild</b>	<p>Kein Erholungsschwerpunkt. Kein Vorkommen landschaftstypischer, eigenartsbestimmender Landschaftselemente oder kulturhistorisch bedeutsamer Landschaften.</p>	nein

Gem. Anlage A3 der Handlungsempfehlung sind Werte und Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Die südlich anstehenden Gley-Böden weisen sich aufgrund ihrer Nässe/Feuchtigkeit als Böden mit besonderen Standorteigenschaften aus. Es handelt sich um Böden mit einer hohen Verdichtungsempfindlichkeit.

Gem. Abb. 1 der Handlungsempfehlung zur „Festlegung des Umfangs der gutachterlichen Darlegung“ ist somit eine vollständige Erfassung der biotischen und abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes sowie deren besondere Funktionen erforderlich.

### **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 4 entnommen werden.

Tabelle 4: Überbaute Fläche

Überbaute Flächen	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]
Wohnbauflächen bei GRZ 0,6 (0,4 + Nebenanlagen)	4.383
Verkehrsflächen	2.040
<b>Summe vollversiegelte Flächen</b>	<b>6.423</b>

Der gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 9.345 m<sup>2</sup>. Davon sind 7.305 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 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. Daraus ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 4.383 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>3</sup>) und Deposition (Masse/m<sup>2</sup>) 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 Tiere und Pflanzen/Biototypen

#### 4.1.1 Grundlagen

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme am 18.04.2023 sowie am 07.03.2024 wurden die durch den Eingriff unmittelbar in Anspruch genommenen Biototypen und die benachbarten Biototypen aufgenommen. Eine Fotodokumentation ist nachfolgend in Auszügen abgebildet.

Die Einordnung und Bewertung der Eingriffsbiootope erfolgt nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (/4/) in Ergänzung mit der „Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung“ (/5/).

In Anlage 1 ist der Biototypenplan des Vorhabenstandortes dargestellt.

#### 4.1.2 Biototyp „Intensiv genutzter Acker“

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

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.

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

In Abbildung 4 ist die Ackerfläche ersichtlich.



Abbildung 4: Biotoptyp „Intensiv genutzter Acker“

#### 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: Eingriffsbiooptyp: „Abstandsfläche“

#### 4.1.4 Biooptyp „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

Gem. Bodenkarte BK50 (/8/) 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 den Standort wurde ein „Geotechnischer Bericht“ vom Büro für Geotechnik P. Neundorf GmbH, Stand: 27.07.2022, vorgelegt (/1/). 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).

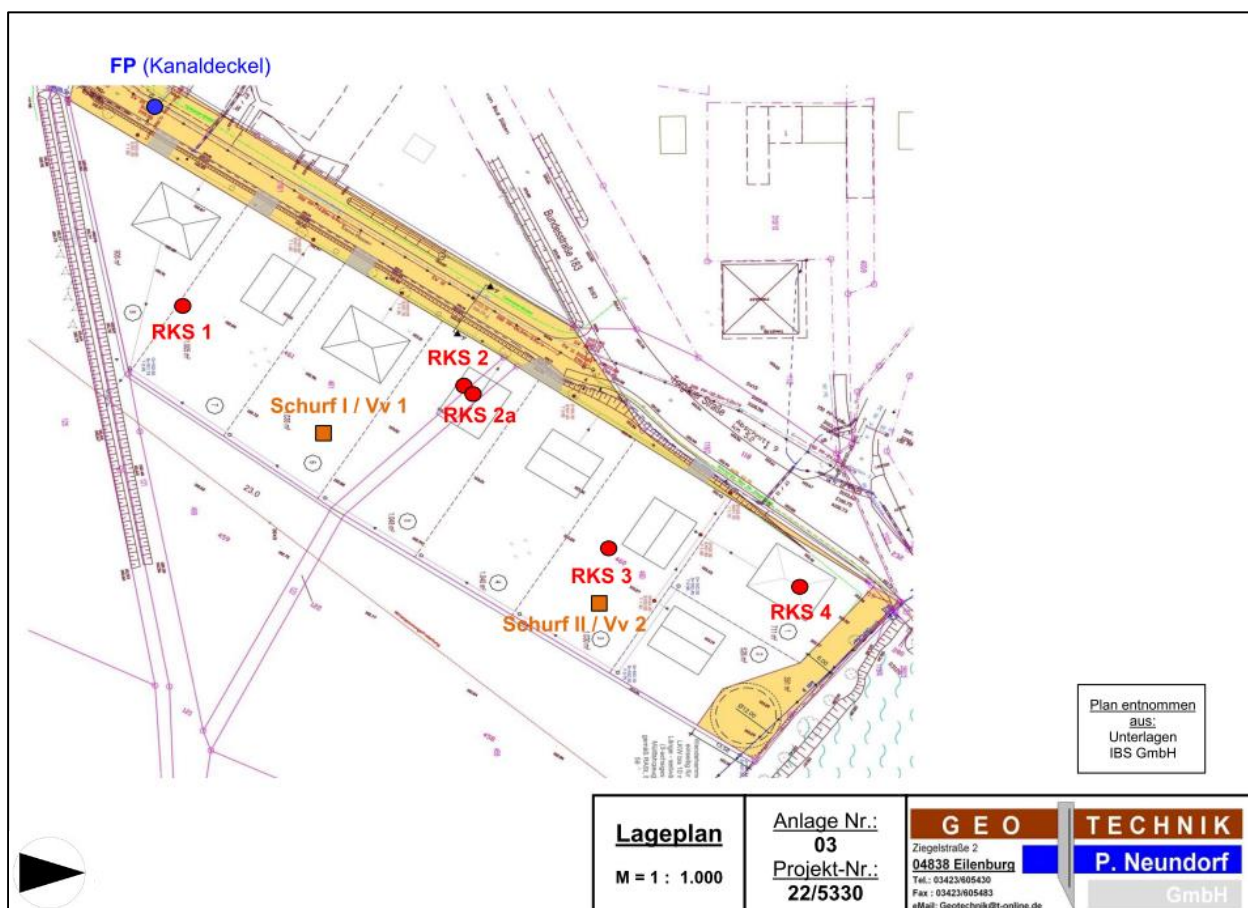


Abbildung 6: Lageplan Rammkernsondierungen im Vorhabengebiet (ohne Maßstab)

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 m<sup>2</sup> große Fläche. Davon sind rd. 1.060 m<sup>2</sup> bereits durch Straßen versiegelt. In Abbildung 7 ist der Versiegelungsgrad des Plangeltungsbereiches im Bestand ersichtlich (25 m-Raster).



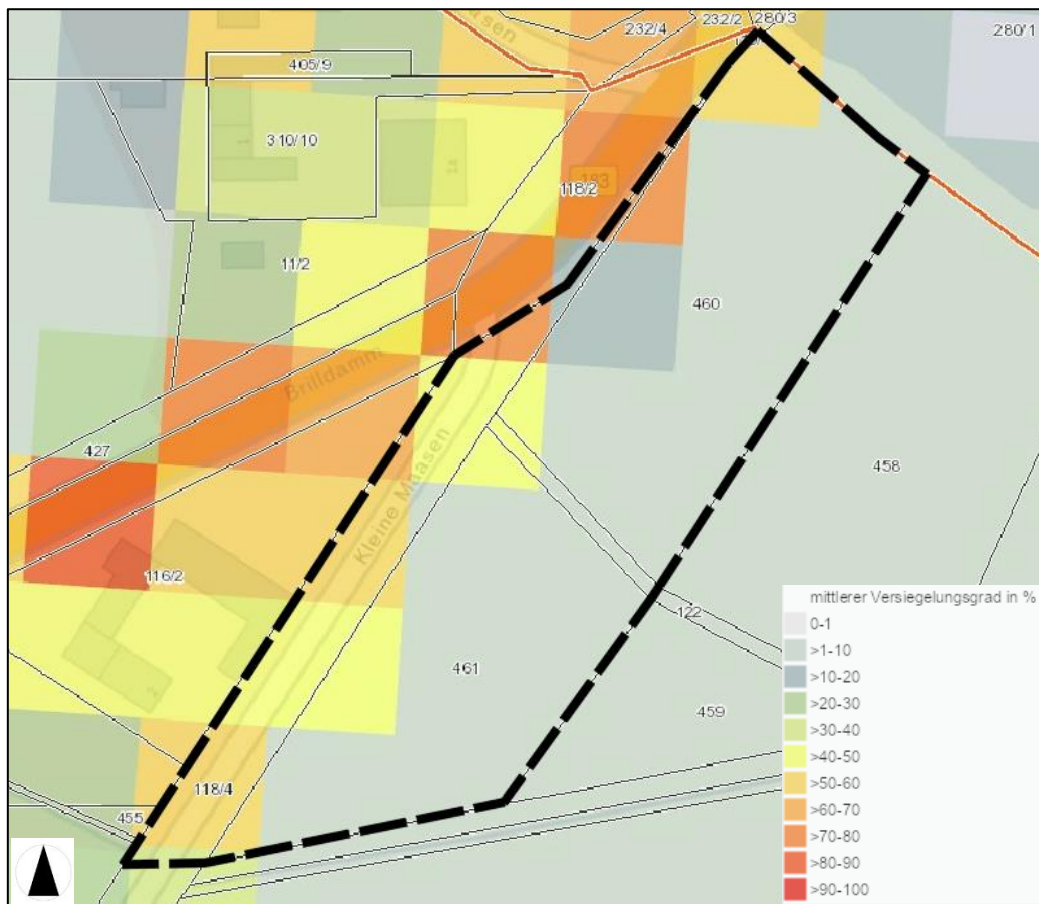


Abbildung 7: Versiegelungsgrad Plangeltungsbereich (aus: /8/, ohne Maßstab)

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 Geschiebelehmsschichten.

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 (/3/) wurde die vorliegende Planung auf das Vorliegen artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote überprüft. Für die relevanten Arten können über art-spezifische 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**

#### 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 sowie bei trockenen Witterungsverhältnissen 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.

#### 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.

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



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

#### 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.

#### 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.

#### 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.

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 Kompensationsmaßnahmen**

#### **7.2.1 Maßnahme E1: Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes**

Auf dem Flurstück 8, Flur 5, Gemarkung Weidenhain, im Geltungsbereich 2 soll auf einer dem Wald vorgelagerten Ackerfläche ein Eichenmischwald entwickelt werden. Für die v.g. Fläche liegt eine Erstaufforstungsgenehmigung mit Datum 07.12.2023, Az.: 043/Re/780.00 – Reg.-Nr. 3/2023, vor. Im räumlichen Anschluss grenzt diese Fläche im Osten an eine bereits 2019 von Nadelholz zu Laubholz umgebaute Waldfläche an. Als Kompensationsfläche aus dem Flurstück 8 stehen 5.500 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Mischwälder sind als vielfältiger Lebensraum sehr wertvoll. Sie bieten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten eine Vielzahl an ökologischen Nischen und können so eine große Artenvielfalt beherbergen. Des Weiteren unterstützen sie den Klimaschutz durch vermehrte Speicherung von Kohlenstoff. Durch die intensive Bodendurchwurzelung weisen sie nicht nur eine große Stabilität auf, sondern können zudem das Nährstoff- und Wasserangebot des Bodens optimal nutzen. Somit sind sie resistenter gegen umweltbedingte Herausforderungen wie Trockenheit oder Schädlingsbefall.

Die Unterlagen zur Genehmigung sehen die Aufforstung mit 1.900 Stück Traubeneiche und als Mischbaumarten 380 Stück Winterlinde sowie auf der Fläche verteilt 25 Stück Lärche vor. Nach 2 Seiten soll der Aufforstung ein 6 m breiter Waldsaum vorgelagert werden. Die fachlichen Vorgaben schlagen hier für die 6 m breite Strauchschicht 25 Stück Hundsrose, 25 Stück Heckenkirsche, 100 Stück Schlehe, 100 Stück Weißdorn, 25 Stück Holunder und im Übergang zum Hauptbestand 50 Stück Feldahorn, 45 Stück Hainbuche und 25 Stück Wildobst vor.

Um die Aufforstung vor Wildschäden zu schützen, ist um diese Fläche ein rd. 300 m langer und 1,60 m hoher Forstschutzzaun vorgesehen, welcher nach Kultursicherung von ca. 6 Jahren wieder abgebaut wird. Zur Wuchssicherung der gepflanzten Pflanzenarten sind weiterhin Kulturpflegemaßnahmen für 5 Jahre, welche zweimal jährlich durchzuführen sind, nötig.

Bei Pflanzenausfällen sind diese bis zur Erreichung der Kultursicherung mit anerkannten Pflanzengut nachzubessern.

Die Pflanzung ist im Spätherbst/Winterhalbjahr durchzuführen und Frostperioden zu meiden.

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

Für die Maßnahme E1 gilt der Maßnahmenbeginn – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

## **7.3 Gestaltungsmaßnahmen**

### **7.3.1 Maßnahme G1: Anpflanzung einer Baumgruppe**

Auf den Baugrundstücken (Flurstücke 122 (Teilfläche), 460 (Teilfläche) und 461, Flur 4, Gemarkung Weidenhain) im Geltungsbereich 1 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.

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

Für die Maßnahme G1 gilt der Maßnahmenbeginn – ein Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes auf dem jeweiligen Grundstück.



## 8 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

Die Methode der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung orientiert sich an: TU Berlin, im Auftrag des SMUL, Dresden 2003: „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (/4/) 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“ (/5/).

Die Ermittlung des Ausgangswertes der Flächeneinheiten und der durch den Biotopverlust verursachten Wertminderung erfolgt mit Hilfe des Formblattes FI (Tabelle 5).

Tabelle 5: Formblatt FI – Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biototyp	Ausgangswert (AW)	Code	Biototyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp.4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE Mind. (Sp.8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind.A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind.E)
1	10.01.200	Intensivacker	5	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	5	0,4353	2,177	A	2,18	
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	-3	0,2902	-0,871	A	-0,87	
				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 0,6)	0	8	0,0030	0,024	A	0,02	
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	0	0,0020	0,000	A	0,00	
				11.04.120	Gemeindestraße	0	8	0,0695	0,556	A	0,56	
3	11.04.120	Gemeindestraße	0	11.04.120	Gemeindestraße	0	0	0,1060	0,000	A	0,00	
<b>WE Mind. (Gesamt) ∑</b>											<b>2,03</b>	<b>0,00</b>

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  $WE_{Mind.} = 2,03$  WE.

Mit Hilfe von Formblatt FII – Wertminderung Funktionen und Ausgleich bzw. Ersatz (Tabelle 6) werden Werte und Funktionen besonderer Bedeutung aufgeführt und bilanziert. Räumliche Bezugsgröße sind die jeweiligen Funktionsräume. In der Tabelle wird nach ausgleichbaren und nicht ausgleichbaren Funktionsminderungen unterschieden.

Tabelle 6: Formblatt FII – Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Funktionsraum-Nr.	Funktion (vgl. A2)	Funktionsminderungsfaktor (FM)	Fläche [ha]	$WE_{Mind.}$ Funkt. A bzw. E (Sp. 16x17)	Funktionsraum Kompensation Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche [ha]	$WE_{Aufwert.}$ Funkt. A (Sp. 21x22)	$WE_{Aufwert.}$ Funkt. E (Sp. 21x22)	$WE$ Funktionsausgleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt. A (Sp. 23-18A)	$WE$ Funktionsausgleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt. E (Sp. 24-18E)
Ausgleich				18A								
FR1	Verlust Biotopentwicklungsfunktion	1,5	0,3318	0,50	FR <sub>A1</sub>	Entwicklung Eichen-Mischwald: Verbesserung Wasser-speicher-, Filter- und Puffer-vermögen, Verbesserung Lebensraumfunktion	1,0	0,550	0,550			
				Σ						Σ	0,05	
Ersatz				18E								
				Σ							Σ	0,00

Das Formblatt II zeigt, dass sich ein Kompensationsbedarf aus dem Eingriff in Böden mit besonderen Standorteigenschaften von rechnerisch 0,50 Werteinheiten ergibt. Die in Formblatt FIV (Tabelle 7) aufgeführte Maßnahme erzeugt Mehrfachwirkungen bezüglich der Kompensation des Eingriffs. So kann mit Hilfe der Kompensationsmaßnahme neben dem Eingriff in den Boden durch Flächenverlust auch der Verlust der Bodenfunktionen ausgeglichen werden. Es wird ein Ausgleichsüberschuss von 0,05 WE erzielt.



Das Formblatt III zur Darlegung der Wertminderung und des biotopbezogenen Ausgleichs ist nicht erforderlich, da keine Ausgleichsmaßnahmen am Vorhabenstandort umgesetzt werden. Es wird eine Ersatzmaßnahme an einem externen Standort durchgeführt. Somit kommt das Formblatt IV zur Verwendung. Im nachfolgenden Formblatt IV, Tabelle 7, erfolgt die Gegenüberstellung des Ausgangszustands vor Kompensation mit dem prognostizierten Zustand nach der Kompensation (Planungswert) zum Nachweis der biotopbezogenen, durch Ersatzmaßnahmen zu leistenden Wertsteigerung.

Tabelle 7: Formblatt IV – Nicht ausgleichbare Wertminderungen und biotopbezogener Ersatz

40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
FE-Nr.	Code	Biotoptyp	Übertrag summe WE Mind. E (Gesamt) (Sp. 13)	Maßn. Nr (E1 bis x)	Code	Maßnahme (A=Ausgangsbiotop/; Z=Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche [ha]	WE Ersatz	Übertrag WE Funkt. A (Sp. 25)	Übertrag WE Funkt. E (Sp. 26)	Übertrag WE Ausgleich Über./Def. (Sp. 39)	WE Ersatz (Gesamt) (Fall A: Sp. 51+54 Fall B: Sp. 51+52+53+54)
1	10.01.200	Intensivacker	1,45	E1	10.01.200	A: Intensivacker	5								
2	11.03.900	Abstandsfläche	0,58		01.05.420	Z: Sonstiger bodensaurer Eichen-Mischwald des Tieflandes		22	17	0,550	9,35				
3	11.04.120	Gemeindestraße	0,00												
										Σ	9,35	0,05	0,00	-2,03	
			<b>2,03</b>												<b>7,37</b>

Durch die geplante Maßnahme E1 erfolgt der vollständige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Es verbleibt ein rechnerisches Plus von 7,37 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.

## **9 ANGABEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN**

### **9.1 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)**

#### **9.1.1 Maßnahme E1: Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes**

Geltungsbereich 2: Entwicklung von 0,55 ha Eichen-Mischwald auf dem Flurstück 8, Flur 5, Gemarkung Weidenhain.

Aufforstung mit 1.900 Stück Traubeneiche, 380 Stück Winterlinde sowie 25 Stück Lärche. Nach 2 Seiten soll der Aufforstung ein 6 m breiter Waldsaum vorgelagert werden. Die fachlichen Vorgaben schlagen hier für die 6 m breite Strauchschicht 25 Stück Hundsrose, 25 Stück Heckenkirsche, 100 Stück Schlehe, 100 Stück Weißdorn, 25 Stück Holunder und im Übergang zum Hauptbestand 50 Stück Feldahorn, 45 Stück Hainbuche und 25 Stück Wildobst vor. Die Pflanzung ist im Spätherbst/Winterhalbjahr durchzuführen und Frostperioden zu meiden. Forstschutzzaun als Schutz der Aufforstung vor Wildschäden. Zur Wuchssicherung der gepflanzten Pflanzenarten sind Kulturpfllegemaßnahmen für 5 Jahre, welche zweimal jährlich durchzuführen sind, nötig. Kultursicherung von ca. 6 Jahren. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Maßnahmenbeginn – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

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

#### **9.2.1 Maßnahme G1: Anpflanzung einer Baumgruppe**

Geltungsbereich 1: Anpflanzung einer Baumgruppe aus drei klein- bis mittelkronigen Obstgehölzen auf jedem Baugrundstück des Bebauungsplanes (Flurstücke 122 (Teilfläche), 460 (Teilfläche) und 461, Flur 4, Gemarkung Weidenhain). Die Lage der Bäume je Grundstück ist frei wählbar.

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 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. Pflanzschnitt (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 Erziehungsschnitt. 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 Versiegelungen sowie Bodenauf- und -abträge. 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.



## 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 begrünten 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. Zum vollständigen Ausgleich wird eine bislang als Acker intensiv genutzte Fläche in einen Eichen-Mischwald umgewandelt (Geltungsbereich 2).

Am Vorhabenstandort (Geltungsbereich 1) wird außerdem die Pflanzung von je drei Obstgehölzen in den Wohngrundstücken als Gestaltungsmaßnahme festgesetzt.

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

### Fachgutachten / sonstige Dokumentationen:

- /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): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Stand: 10.04.2024
- /4/ Sächsisches Ministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (2003): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen; Stand Mai 2009
- /5/ 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

### Stellungnahmen:

- /6/ Stellungnahmen des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.12.2022 und 27.11.2023

### Fachinformationssysteme (online):

- /7/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen ([www.rapis.sachsen.de](http://www.rapis.sachsen.de)): Schutzgebietsdaten, Bauleitplanung, Stand: 02/2024
- /8/ 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





### Fachgesetze /Verordnungen:















- /9/ BauGB – Baugesetzbuch; Stand vom 20.12.2023
- /10/ BauNVO – Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke; Stand vom 03.07.2023
- /11/ BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten; Stand vom 25.02.2021
- /12/ BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung; Stand vom 09.07.2021
- /13/ BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege; Stand vom 08.12.2022
- /14/ SächsNatSchG – Sächsisches Naturschutzgesetz; Stand vom 20.12.2022



- /15/ UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Stand vom 04.12.2023
- /16/ Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über den „Naturpark Dübener Heide“ Teilgebiet Sachsen (Naturparkverordnung Dübener Heide) vom 01. Dezember 2000
- /17/ WHG – Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts; Stand vom 22.12.2023



- 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 Dreieide**  
 "Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain"

Planaufstellende Kommune  
 Gemeinde Dreieide  
 Süptitz  
 Schulstraße 4  
 04860 Dreieide

Flur	Flurstück	Gemarkung
4	118/4, 122, 460, 461	Weidenhain
5	8	

Plan  
 Grünordnungsplan

Bearbeiter	Darstellung / Blatt
F. Aurich	Anlage 1: Geltungsbereich 1 Bestandsplan
Datum	
10. April 2024	

Maßstab / Blattgröße / Ausf.	Berichtsnummer
1:750 / A3 / 2. Ausf.	1056-N-01-10.04.2024/1



- 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
  - Einfahrtsbereiche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
  - Flurstücksnummer lt. Kataster
  - Flurstücksgrenzen lt. Kataster
  - Flurgrenze
  - vorhandene Gebäude
  - vorhandene Zäune
  - Böschungen
  - Baumbestand
  - Hecken/Sträucher
  - Gewässer

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

- Maßnahme G1:
- 231 m<sup>2</sup> 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	Flurstück	Gemarkung
4	118/4, 122, 460, 461	Weidenhain
5	8	

Plan  
 Grünordnungsplan

Bearbeiter F. Aurich	Darstellung / Blatt Anlage 2: Geltungsbereich 1 Maßnahmenplan A
Datum 10. April 2024	

Maßstab / Blattgröße / Ausf. 1:750 / A3 / 2. Ausf.	Berichtsnummer 1056-N-01-10.04.2024/1
---	--



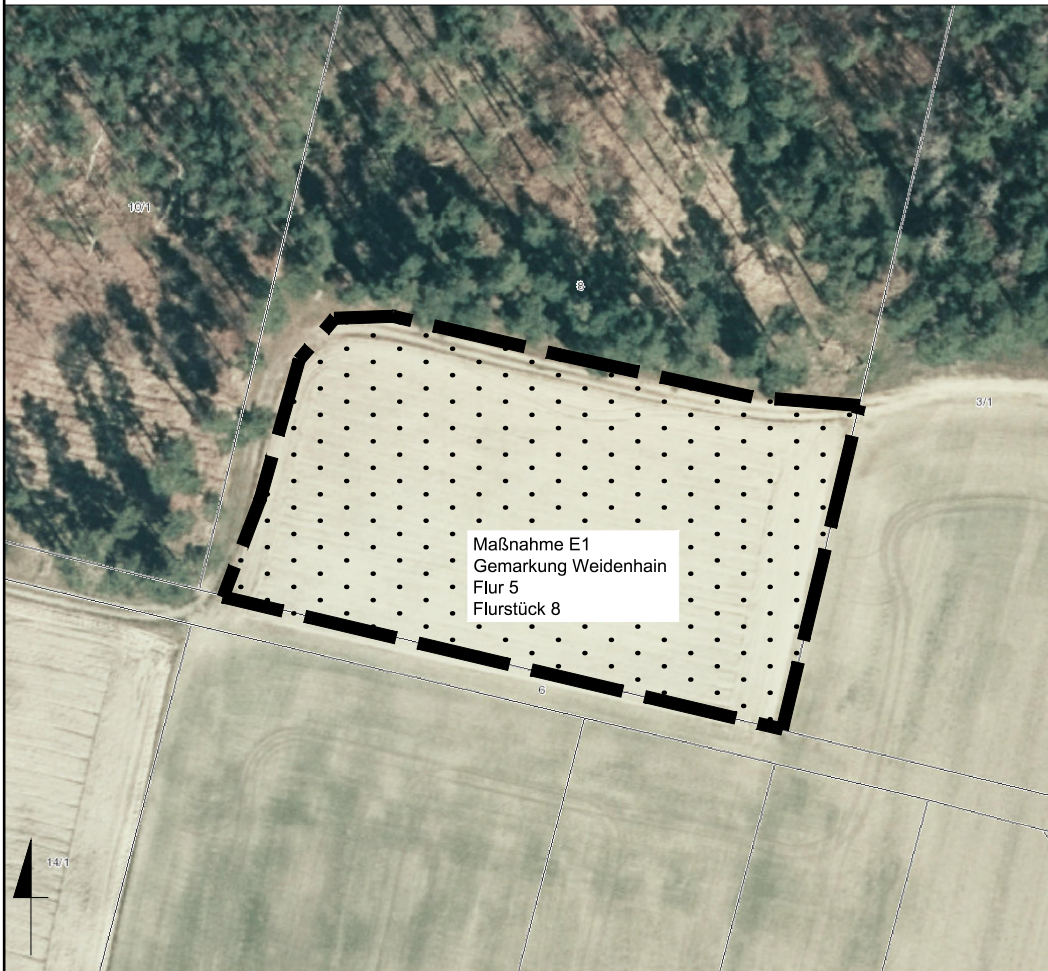
# Geltungsbereich 2

## LEGENDE



- Flächen für Wald  
( § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB ) :
- Maßnahme E1: 5.500 m<sup>2</sup>
  - Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes
  - Flst. 8 ( Teilbereich)
  - Flur 5,
  - Gemarkung Weidenhain

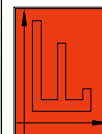
Lage der Maßnahme E1 mit Bezug zum Vorhabengebiet  
M 1:15.000



Maßnahme E1  
Gemarkung Weidenhain  
Flur 5  
Flurstück 8

Geobasisdaten:  
DTK10, DTK25, DTK50, DTK100,  
ATKIS-DOP®  
Staatsbetrieb Geobasisinformation und  
Vermessung Sachsen 2024  
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013  
( Daten verändert )

**LÜCKING & HÄRTEL GmbH**  
IMMISSIONSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ NATURSCHUTZ



Kobershain  
Bergstraße 17  
04889 Belgern-Schildau  
Telefon 034221 551990  
Telefax 034221 5519980  
www.luecking-haertel.de

Projekt  
**Bebauungsplan der Gemeinde Dreiheide  
"Wohnbebauung Kleine Maasen,  
Weidenhain"**

Planaufstellende Kommune  
Gemeinde Dreiheide  
Süptitz  
Schulstraße 4  
04860 Dreiheide

Flur	Flurstück	Gemarkung
4	118/4, 122, 460, 461	Weidenhain
5	8	

Plan  
Grünordnungsplan

Bearbeiter F. Aurich	Darstellung / Blatt Anlage 3: Geltungsbereich 2 Maßnahmenplan B
Datum 10. April 2024	Berichtsnummer 1056-N-01-10.04.2024/1

Abgrenzung des Geltungsbereiches 2 und der Maßnahme E1  
M 1:1.250

Maßstab / Blattgröße / Ausf.  
s. Einzelpläne/A4/1. Ausf.