

LÜCKING & HÄRTEL GMBH

IMMISSIONSSCHUTZ

UMWELTSCHUTZ

NATURSCHUTZ

PROJEKT: **Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Weinberg“
der Gemeinde Elsnig**

AUFTRAG: **Grünordnungsplan – Textteil**
Berichtsnummer: 1099-N-01-30.04.2025/1

PLANAUFSTELLENDEN KOMMUNE: Gemeinde Elsnig
Bahnhofstraße 6
04880 Elsnig

VORHABENTRÄGER: Gemeinde Elsnig
Bahnhofstraße 6
04880 Elsnig

PLANVERFASSER: IBS GmbH
Pehritzsch
Mühlweg 12
04838 Jesewitz

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



Management
System
ISO 9001:2015

www.tuv.com
ID 9108614409

KOBERSHAIN, DEN 30.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	5
1.1	Einführende Informationen	5
1.2	Standort	5
1.3	Kurzbeschreibung	5
2	ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	7
2.1	Topografie und Standortumgebung	7
2.2	Planungsrechtliche Nutzungsstruktur	8
2.3	Naturräumliche Gliederung	8
2.4	Schutzgebietskulisse	9
2.4.1	Schutzgebiete und besonders schutzwürdige Bereiche	9
2.5	Ortsbesichtigung	10
2.6	Festgesetzte Kompensationsmaßnahmen am Standort	10
2.7	Untersuchungsrahmen/Werte und Funktionen	10
3	BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS	12
3.1	Ort des Eingriffs/Untersuchungsgebiet	12
3.2	Art, Umfang und zeitlicher Ablauf des Eingriffs	12
3.2.1	Baubedingter Eingriff	12
3.2.1.1	Baufeld	12
3.2.1.2	Erdarbeiten	12
3.2.1.3	Bauwege	12
3.2.1.4	Hochbau- und Betonarbeiten	12
3.2.2	Anlagebedingter Eingriff	13
3.2.2.1	Überbauung	13
3.2.2.2	Sichtbarkeit	13
3.2.3	Betriebsbedingter Eingriff	14
3.2.3.1	Emissionen	14
3.2.3.2	Landschaftsbild	14
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	15
4.1	Tiere und Pflanzen/Biotoptypen	15
4.1.1	Grundlagen	15
4.1.2	Biototyp „Mäßig artenreiches Grünland“ und „Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte“ 15	
4.1.3	Biototyp „Kleingarten“	16
4.1.4	Biototyp „Unbefestigter Weg“ / „Sonstiger befestigter Weg“	17
4.2	Boden	17
4.3	Wasser	18
4.4	Klima und Luft	18
4.5	Landschaft	18



5	EINGRIFFSBEWERTUNG.....	19
5.1	Tiere und Pflanzen/Biotoptypen	19
5.2	Boden	20
5.3	Wasser	20
5.4	Klima und Luft	20
5.5	Landschaft	20
6	VERMEIDUNG DES EINGRIFFS.....	21
6.1	Grundlagen	21
6.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	21
7	KOMPENSATION DES EINGRIFFS.....	23
7.1	Grundlagen	23
7.2	Kompensationsmaßnahmen.....	23
7.2.1	Maßnahme E1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese	23
7.2.2	Maßnahme E2: Initialpflanzung Uferbereich Auengraben	24
8	EINGRIFFS-AUSGLEICH-BILANZ	25
9	ANGABEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN	28
9.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB).....	28
9.1.1	Maßnahme E1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese	28
9.1.2	Maßnahme E2: Initialpflanzung Uferbereich Auengraben	28
10	ZUSAMMENFASSUNG	29
11	LITERATUR UND QUELLEN	30



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Festsetzungen/Flächenbilanz	5
Tabelle 2: Schutzgebietskulisse um den Vorhabenstandort	9
Tabelle 3: Betroffenheit von Werten und Funktionen	10
Tabelle 4: Überbaute Fläche	13
Tabelle 5: Formblatt FI – Ausgangswert und Wertminderung der Biotope	25
Tabelle 6: Formblatt IV – Nicht ausgleichbare Wertminderungen und biotopbezogener Ersatz	27

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Weinberg“ Neiden; Stand 30.04.2025 (ohne Maßstab)	6
Abbildung 2: Topografische Karte Auszug TK50 (ohne Maßstab)	7
Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der VG Dommitzsch-Elsnig-Trossin (/2/, ohne Maßstab)	8
Abbildung 4: Biotoptyp „Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte“ westlich (links) und „Mäßig artenreiches Grünland“ östlich (rechts)	16
Abbildung 5: Eingriffsbiotoptyp: „Kleingarten“	16
Abbildung 6: Eingriffsbiotoptyp: „Unbefestigter Weg“ / „Sonstiger befestigter Weg“	17

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Bestandsplan	
Anlage 2: Maßnahmenplan 1	
Anlage 3: Maßnahmenplan 2	

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 Elsnig plant im östlichen Bereich der Ortslage Neiden 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 Naturschutz, vom 03.12.2024 zur Beteiligung im Bauleitverfahren Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Weinberg“ der Gemeinde Elsnig ist die Anpassung des Grünordnungsplanes vom 11.10.2024 (Berichtsnummer: 1099-N-01-11.10.2024/0) erforderlich. Dies erfolgt in dem vorliegenden Grünordnungsplan in Text und Karten.

1.2 Standort

Das Vorhabengebiet befindet sich im Osten der Ortschaft Neiden. Der Geltungsbereich bezieht sich auf die Flurstücke 46/3, 46/10 (Teilfläche), 46/33, 46/34, 46/50, 46/51 und 46/52 (Teilfläche), Flur 3, Gemarkung Neiden, Gemeinde Elsnig, Landkreis Nordsachsen, Freistaat Sachsen.

1.3 Kurzbeschreibung

Die Gemeinde Elsnig beabsichtigt eine bislang intensiv genutzte Grünlandfläche sowie Gartengrundstücke 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 „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie eine Teilfläche als „Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 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) (§ 4 BauNVO)	4.805 + 4.507 = <u>9.312 m²</u>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	1.570 m²
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	241 m²
Plangeltungsbereich	11.123 m²



Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Weinberg“ Neiden; Stand 30.04.2025 (ohne Maßstab)



2 ÖRTLICHE 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:

	Ostwert	Nordwert
UTM	33 358 525	5 718 491

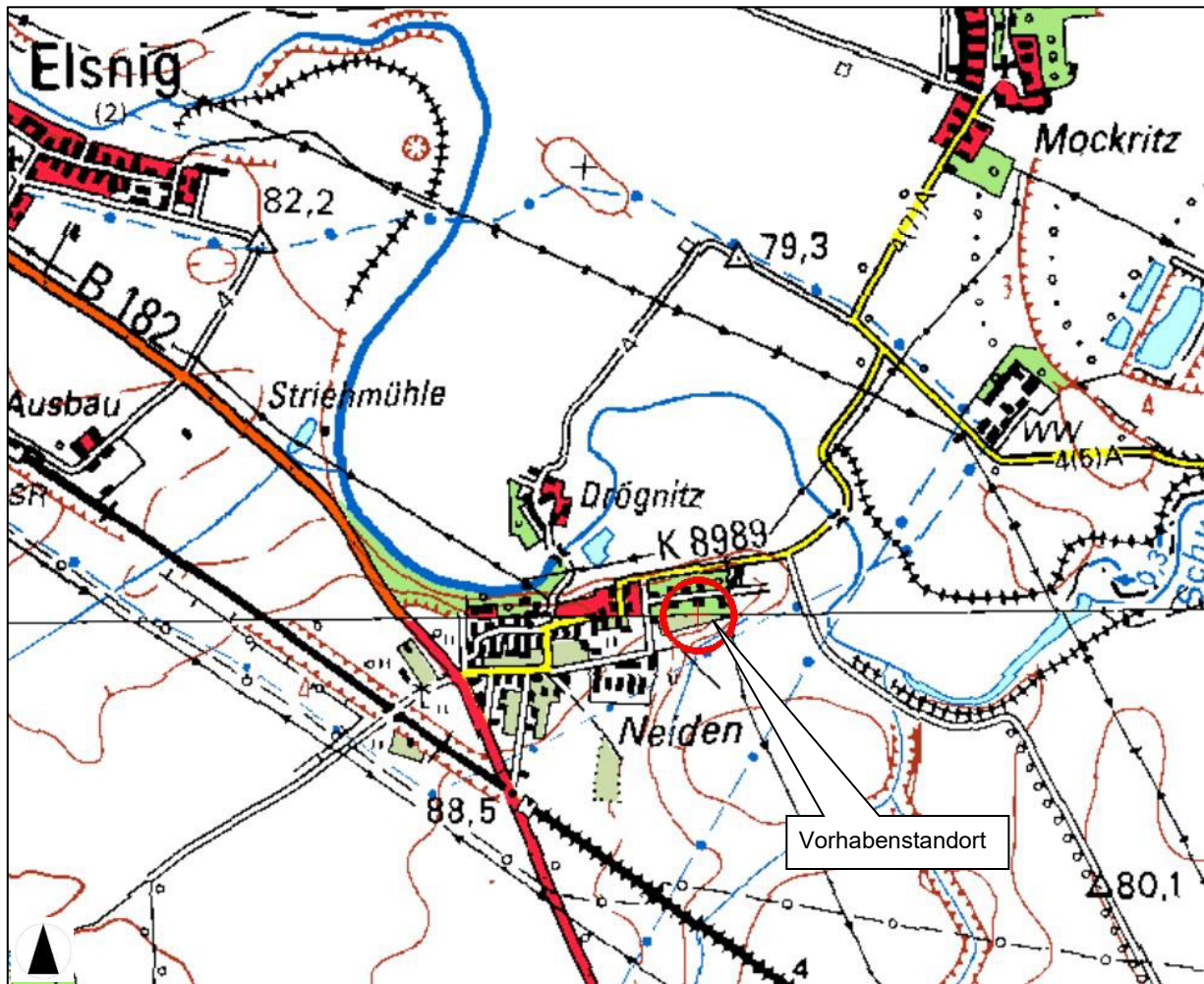


Abbildung 2: Topografische Karte Auszug TK50 (ohne Maßstab)

Das Eingriffs- bzw. Vorhabengebiet befindet sich im Osten der Ortschaft Neiden. Westlich schließen sich Wohnbebauungen an der Straße „Am Weinberg“ an. Östlich und südlich befinden sich Grünlandflächen.

Die Topografie im Standort- und Umgebungsbereich kann ebenfalls aus der Übersichtskarte (Abbildung 2) entnommen werden. Der Standort liegt auf einer Höhe von ca. 87 m über NN. Der Standort und das Beurteilungsgebiet können als ebenes Gelände beschrieben werden.

2.2 Planungsrechtliche Nutzungsstruktur

Für das Vorhabengebiet existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Dommitzsch, der Gemeinde Elsnig und der Gemeinde Trossin mit Stand vom 16.05.2014. Ein Ausschnitt aus dem FNP wird in Abbildung 3 dargestellt.

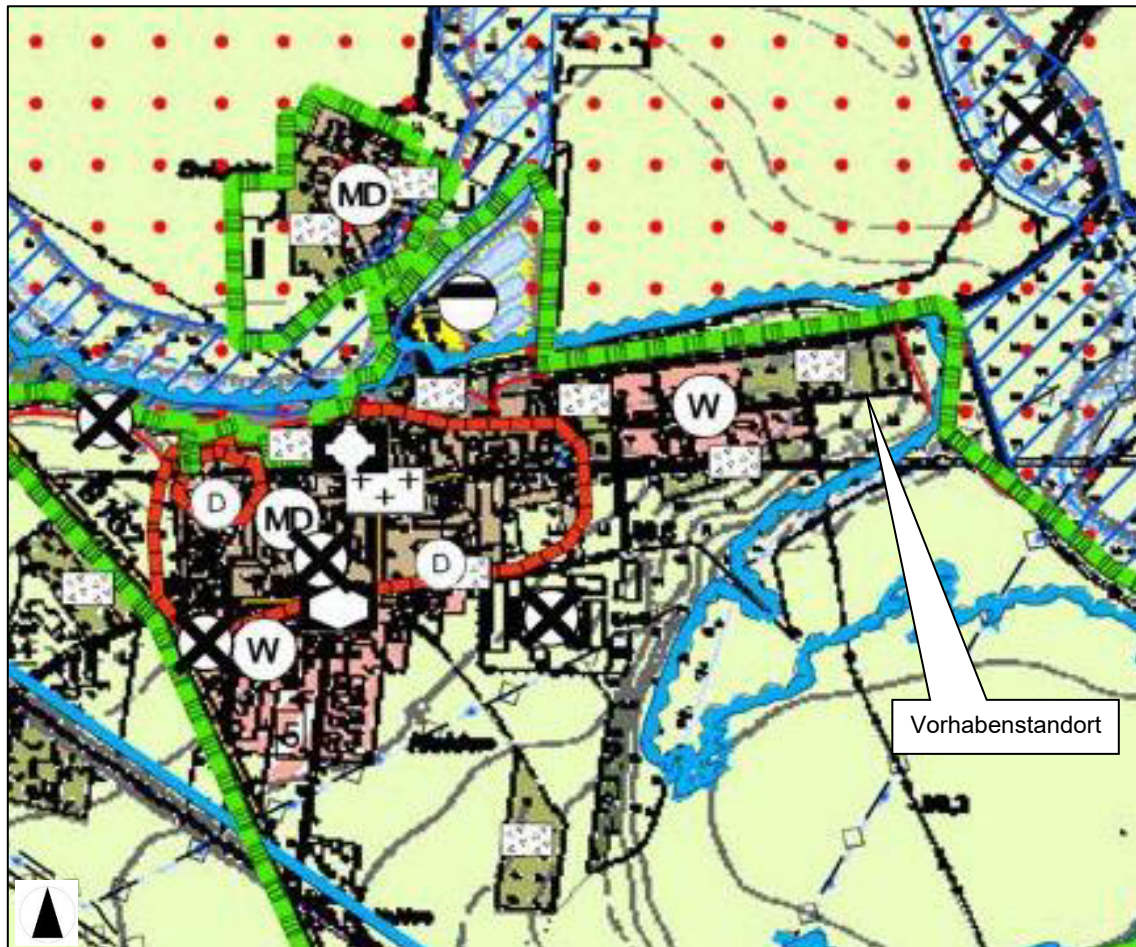


Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der VG Dommitzsch-Elsnig-Trossin (/2/, ohne Maßstab)

Der Vorhabenstandort ist im FNP als „Garten(-brache)/Grabeland“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie 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 Schutzgebiete und besonders schutzwürdige Bereiche

Schutzgebiete oder besonders schutzwürdige Bereiche wurden in einem Umkreis von ≤ 1 km um den Vorhabenstandort in Anlehnung an die TA Luft (/21/) betrachtet. Für Beeinträchtigungen von NATURA 2000 – Gebieten werden die nächstgelegenen Gebiete herangezogen.

Der Schutzstatus des Vorhabenstandortes sowie der Umgebung kann der Tabelle 2 entnommen werden (aus /8/ und /9/). Der Vorhabenstandort unterliegt keinem besonderen naturschutzrechtlichen Schutz.

Tabelle 2: Schutzgebietskulisse um den Vorhabenstandort

Schutzgebietskategorie	Art und Lage
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 „Elbaue“, rd. 4,5 m östlich
Naturparke ... gem. § 27 BNatSchG	Am Standort: keine In der Umgebung: • Naturpark „Dübener Heide“, rd. 820 m westlich
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: • „Streuobstwiese Neiden“, direkt westlich angrenzend • „Naturnaher sommerwarmer Bach (Tieflandbach)“, rd. 405 m nordwestlich • „Sonstige extensiv genutzte Frischwiese“, rd. 350 m südöstlich, 490 m nordwestlich und 860 m östlich • „Magere Frischwiese“, rd. 130 m südöstlich und 950 m westlich
FFH-Gebiete ... gem. § 32 BNatSchG	Am Standort: keine In der Umgebung: • FFH-Gebiet DE 4342-301 „Elbtal zwischen Mühlberg und Greudnitz“, rd. 70 m östlich
Europäische Vogelschutzgebiete ... gem. § 32 BNatSchG	Am Standort: keine In der Umgebung: • SPA-Gebiet DE 4342-452 „Elbaue und Teichgebiete bei Torgau“, direkt östlich angrenzend
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Mockritz-Elsnig, Zone III A.
Überschwemmungsgebiet	Am Standort: keine In der Umgebung: • ÜSG „Elbe“, rd. 4,5 m östlich

2.5 Ortsbesichtigung

Es wurde ein Ortstermin am 01.08.2024 am Standort und in der Ortschaft Neiden 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*“ (I/4) sowie der „*Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung*“ kann bei einer Betroffenheit von Werten und Funktionen allgemeiner Bedeutung der Untersuchungsumfang auf eine reduzierte Erfassung begrenzt werden. Die Schutzgüter wurden auf das Vorliegen besonderer Werte und Funktionen gemäß Anlage 3 (A3) der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen überprüft und die Ergebnisse werden nachfolgend in der Tabelle 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 Lebensräume 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)
Boden	Angaben aus /10/: Bodentyp gem. BÜK 50: - Im westlichen Plangeltungsbereich: Regosol aus gekipptem Kies führenden Sand - Im östlichen Plangeltungsbereich: Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Kies führenden Sand über periglaziärem Kies führenden Lehm Natürliche Bodenfruchtbarkeit: - Im gesamten Plangeltungsbereich: mittel Wasserspeichervermögen: - Im westlichen Plangeltungsbereich: mittel - Im östlichen Plangeltungsbereich: gering Filter- und Puffereigenschaften: - Im westlichen Plangeltungsbereich: gering - Im östlichen Plangeltungsbereich: mittel Keine landschaftsgeschichtliche Bedeutung.	nein
Wasser	Angaben aus /10/: Rd. 500 m östlich des Vorhabenstandortes verläuft die Weinske, ein Gewässer 1. Ordnung. Südlich des Vorhabenstandortes befindet sich ein Zulauf zur Weinske, ein Gewässer 2. Ordnung (Entwässerungsgraben). Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Mockritz-Elsnig, Zone III A. Das Überschwemmungsgebiet „Elbe“ befindet sich rd. 25 m südlich oder 4,5 m östlich (je nach BPlan-Grenze) zum Vorhabengebiet. Kein Heilquellenschutzgebiet.	nein
Klima	Keine besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnisse. Keine Luftaustauschbahnen.	nein
Landschaftsbild	Kein Erholungsschwerpunkt. Kein Vorkommen landschaftstypischer, eigenartsbestimmender Landschaftselemente oder kulturhistorisch bedeutsamer Landschaften.	nein

Nach Anlage A3 der Handlungsempfehlung (/4/) sind nur Werte und Funktionen allgemeiner Bedeutung betroffen. Es erfolgt nachfolgend gemäß der Abbildung 1 „Festlegung des Umfangs der gutachterlichen Darlegung“ der o.g. Handlungsempfehlung eine reduzierte und auf die Biotoptypen und zugehörige Arten begrenzte Erfassung.

3 BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS

3.1 Ort des Eingriffs/Untersuchungsgebiet

Der zentrale Ort des Eingriffs sind die Flurstücke 46/3, 46/10 (Teilfläche), 46/33, 46/34, 46/50, 46/51 und 46/52 (Teilfläche), Flur 3, Gemarkung Neiden.

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/Biotoptypen) 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 ²]
Wohnbauflächen bei GRZ 0,6 (0,4 + Nebenanlagen)	5.587
Verkehrsflächen	1.570
Summe vollversiegelte Flächen	7.157

Der gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 11.123 m². Davon sind 9.312 m² als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal GRZ 0,6 überschritten werden. Dabei sind die erforderlichen Flächen für die Regenwasserversickerung (Muldenversickerung) zu beachten. Daraus ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 5.587 m².

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

3.2.2.2 Sichtbarkeit

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen wurden als absolute Höhen über dem Höhensystem DHHN 2016 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Firsthöhe von ca. 10 m bis 11 m. Die potenzielle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Sichtbarkeit der Gebäude und das veränderte Landschaftserleben kann bis zum Rückbau der Gebäude 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^3) und Deposition (Masse/m^2) 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

Betriebsbedingte 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 01.08.2024 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 Eingriffsbiotope 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 „Mäßig artenreiches Grünland“ und „Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte“

Code: 06.02.230

FFH-Lebensraumtyp: nein

Besonderer Biotopschutz: nein

Wertstufe: östlicher Bereich: 20 (Interpolation zwischen Maximalwert für mäßig artenreiches Grünland (25 WP) und mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte (16 WP)

westlicher Bereich: 16

Auf dem Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Bereich Grünland. Die Fläche wird intensiv genutzt. Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung. 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.

Bei einer Biototypenfeststellung am 28.11.2024 durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen wurde festgestellt, dass es sich im südöstlichen Bereich um etwas höherwertiges Grünland als im südwestlichen Bereich handelt. Daher erfolgt auch eine Wertpunkteanpassung bei Einteilung der Wertstufe.

In Abbildung 4 sind die Grünlandflächen ersichtlich.



Abbildung 4: Biotoptyp „Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte“ westlich (links) und „Mäßig artenreiches Grünland“ östlich (rechts)

4.1.3 Biotoptyp „Kleingarten“

Code: 11.03.420
 FFH-Lebensraumtyp: nein
 Besonderer Biotopschutz: nein
 Wertstufe: 10

Im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes befinden sich Gärten, welche durch Obst- und Ziergehölze, Stauden- sowie Gemüsebeete und intensiv gemähte Rasenflächen charakterisiert sind. Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen haben diese nur eine geringe Bedeutung.

In nachfolgender Abbildung 5 sind die Gärten ersichtlich.



Abbildung 5: Eingriffsbioptyp: „Kleingarten“

4.1.4 Biototyp „Unbefestigter Weg“ / „Sonstiger befestigter Weg“

Code: 09.07.130 / 11.04.150

FFH-Lebensraumtyp: nein

Besonderer Biotopschutz: nein

Wertstufe: 0 / 6

Die Zufahrtsstraße zur Erschließung der Wohngrundstücke ist im westlichen Bereich vollständig asphaltiert. Zu Beginn der neu zu erschließenden Grundstücke geht diese in einen unbefestigten Weg über. Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen hat die Zufahrt keine Bedeutung.

In nachfolgender Abbildung 6 ist die Zufahrtsstraße ersichtlich.



Abbildung 6: Eingriffsbiototyp: „Unbefestigter Weg“ / „Sonstiger befestigter Weg“

4.2 Boden

Nach den Angaben aus der Bodenkarte BK50 (/10/) steht als Bodentyp im westlichen Plangeltungsbereich Regosol aus gekipptem Kies führenden Sand (RQn) und im östlichen Plangeltungsbereich Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Kies führenden Sand über periglaziärem Kies führenden Lehm (LL-SS) an. Es handelt sich um Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten bzw. Böden aus periglaziären Lagen über glazialen Ablagerungen.

Der Boden am Standort besitzt eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit (gesamtes Gebiet), ein mittleres bis geringes (W->O) Wasserspeichervermögen und geringe bis mittlere Filter- und Puffereigenschaften (W->O). Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder landschaftsgeschichtlicher Bedeutung sind nicht vorhanden.

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

Rund 500 m östlich des Vorhabenstandortes verläuft die Weinske, ein Gewässer 1. Ordnung und rund 40 m südlich des Vorhabenstandortes ein Zulauf zur Weinske, ein Gewässer 2. Ordnung (Entwässerungsgraben).

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Mockritz-Elsnig, Zone III A.

Der Standort liegt nicht in einem Heilquellenschutzgebiet, 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 Grünland sowie Gartenland genutzt und ist von Osten und Süden einsehbar. Westlich grenzen Wohnbebauungen der Ortschaft Neiden an das Vorhabengebiet.

In einer Entfernung von ca. 820 m westlich 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 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 (/2/) wurde die Planung auf das Vorliegen artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote überprüft. Für die relevanten Arten können über artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion Schädigungs- und Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 vermieden bzw. auf ein nicht signifikantes Maß reduziert werden.

In einer NATURA 2000 – Erheblichkeitsabschätzung (/3/) wurde dargelegt, ob das geplante Vorhaben aufgrund seiner Lagebeziehung zur NATURA 2000 – Gebietskulisse (FFH-Gebiet DE 4342-301 „Elbtal zwischen Mühlberg und Greudnitz“ rd. 70 m östlich und SPA-Gebiet DE 4342-452 „Elbaue und Teichgebiete bei Torgau“ direkt östlich angrenzend) und ggf. durch seine Auswirkungen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen auslösen könnte respektive wurde dargestellt unter welchen Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Die Erheblichkeitsabschätzung zeigt, dass die für die beurteilten Gebiete maßgeblichen Bestandteile und geschützten Arten nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Kohärenz des Netzes NATURA 2000 wird nicht beeinträchtigt.

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

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. Weiterhin ist die Bebauung der Grundstücke ohne Keller auszuführen, um einen ausreichenden Grundwasserschutz und somit das Gefährdungspotenzial der rd. 1 km entfernten Wasserfassung des Wasserwerkes Mockritz zu gewährleisten.

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 Neiden 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. Rodung von Gehölzen, 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.

V2: Gehölzschutz und -erhalt

Auf den Grundstücken verbleibende Gehölze sind 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 Grundflächenzahl (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.

V6: Grundwasserschutz

Um einen ausreichenden Grundwasserschutz zu gewährleisten, erfolgt die Bebauung auf den Flurstücken ohne Keller. Weiterhin werden zur Vermeidung der Verletzung grundwasserschützender Deckschichten keine Geothermieanlagen (Erdwärmesondenanlagen, Wasser-Wärmepumpenanlagen) am Standort errichtet.

V7: 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.

V8: Installation Nistkästen / Nisthilfen

Es sind je Grundstück 2 Nistkästen / Nisthilfen für Höhlen-/Halbhöhlenbrüter zu installieren.

V9: 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 einer extensiv genutzten Frischwiese

Auf dem Flurstück 120/1, Flur 1, Gemarkung Neiden, Geltungsbereich 2, soll auf einem bislang intensiv genutzten Acker mit einer Flächengröße von rd. 5.400 m² extensives Grünland entwickelt werden. Die Lage und Abgrenzung der Maßnahme ist im Maßnahmenplan 2, Anlage 3, dargestellt.

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

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



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

Das Grünland soll einer ein- bis zweischürigen Mahd (magere Wiesen 1x, Fettwiesen bis zu 3x) mit einem ersten Schnitt nicht vor dem 15. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes unterzogen werden. Bei nur einer jährlichen Mahd sollte diese nach der Samenreife im September durchgeführt werden. Die Schnitthöhe sollte nicht zu gering sein und > 6 cm betragen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Düngung soll unterbleiben. Das Extensivgrünland ist dauerhaft zu erhalten.

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

7.2.2 Maßnahme E2: Initialpflanzung Uferbereich Auengraben

Auf den Flurstücken 23/1, 27/1, 143/1, 145/1, 145/2, 146/1 und 428, Flur 3, Gemarkung Neiden, Geltungsbereich 3, sollen die Uferbereiche des Auengrabens bepflanzt werden. Die Lage und Abgrenzung der Maßnahme ist im Maßnahmenplan 2, Anlage 3, dargestellt.

Entwicklungsziel ist es, Lebensraum und Nahrungsquelle für heimische Tier- und Pflanzenarten zu schaffen. Weiterhin dienen Ufergehölze als natürliche Sohl- und Ufersicherung des Gewässers sowie als Puffer für Nährstoffe und Pflanzenschutzmittel zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Sie mindern außerdem den Gras-, Kraut- und Wasserpflanzenbewuchs durch Beschattung des Gewässers.

Es erfolgt eine flächige Initialpflanzung der Ufer (Gleithang ab Höhe Mittelwasserlinie), wechselseitig alle 10 m mit vor Ort gewonnenen Weidenstecklingen (4 St./m²). Die Pflanzung ist im Spätherbst/Winterhalbjahr durchzuführen und Frostperioden zu meiden. Die Stecklinge sollten vor Ort gewonnen werden. Sie sollten frisch geschnitten, astfrei, glatt, ohne Rindenverletzung, nicht zersplittert sein und gesunde Knospen aufweisen. Bei der Gewinnung ist eine Astschere zu verwenden, da ein glatter Schnitt die Wurzelbildung fördert. Ein lebendes Aststück von Weiden (Ø 3-5 cm, Länge 30-50 cm) wird so in den Boden gesteckt, dass es zu einer neuen Weide heranwachsen kann. Dazu werden mit einem Locheisen 1 bis 3 Löcher/ m² Böschungsfläche mit einer Neigung von 45° (optimale Wurzelbildung) vorgebohrt. In diese Löcher werden die schräg angeschnittenen Weidensteckhölzer gesteckt und rundherum angetreten. Die Stecklinge sollten max. 5 cm aus dem Boden ragen.

Die Entwicklungspflege erfolgt in den ersten 3 Jahren, bis die Weiden über die Krautschicht hinausgewachsen sind. Ggf. ist danach ein Rückschnitt aus hydraulischen Gründen erforderlich.

Für die Maßnahme E2 gilt der Maßnahmenbeginn – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.



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	06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland	20*	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	20	0,0784	1,568	A	1,57	
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	12	0,0523	0,627	A	0,63	
				06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte - Versickerungsmulde	8	12	0,0241	0,289	A	0,29	
				11.04.120	Gemeindestraße	0	20	0,0657	1,314	A	1,31	
2	06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte	16	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	16	0,1917	3,067	A	3,07	
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	8	0,1278	1,022	A	1,02	
				11.04.120	Gemeindestraße	0	16	0,0237	0,379	A	0,38	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZWM)	Differenzwert (DW) (Sp.4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE _{Mind.} (Sp.8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE _{Mind.A})	WE Ersatzbedarf (WE _{Mind.E})
3	11.03.420	Kleingarten	10	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	10	0,2886	2,886	A	2,89	
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	2	0,1924	0,385	A	0,38	
				11.04.120	Gemeindestraße	0	10	0,0005	0,005	A	0,01	
4	11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0	11.04.120	Gemeindestraße	0	0	0,0017	0,000	A	0,00	
5	09.07.130	Unbefestigter Weg	6	11.04.120	Gemeindestraße	0	6	0,0654	0,392	A	0,39	
*Interpolation zwischen Maximalwert für mäßig artenreiches Grünland 25 und mäßig artenreichem Grünland frischer Standorte 16									WE_{Mind.} (Gesamt) Σ		11,94	0,00

Das Formblatt FI zeigt eine Gegenüberstellung des Zustandes Eingriff (Ausgangswert) mit dem Nach-Eingriffs-Zustand (Zustandswert) zur Ermittlung der Wertminderung (WE_{Mind.}). Aus der Durchführung der Planung resultiert ein Ausgleichsbedarf von WE_{Mind.} = 11,94 WE.

Im nachfolgenden Formblatt IV, Tabelle 6, 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 6: 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=Ausgangsbio- top; 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	06.02.230	Mäßig artenreiches Grün- land *	3,80	E1	10.01.200	A: Intensiv genutzten Acker	5								
2	06.02.230	Mäßig artenreiches Grün- land frischer Standorte	4,47		06.03.230	Z: Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte		16	11	0,5400	5,94				
3	11.03.420	Kleingarten	3,28	E2	03.04.130	A: Naturferner Graben	6								
4	11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0,00		03.04.110	Z: Naturnah gestalteter Graben		11	5	1,1280	5,64				
5	09.07.130	Unbefestigter Weg	0,39												
										Σ	11,58	0,00	0,00	0,00	
			11,94	≥											11,58

Durch die geplanten Maßnahmen E1 und E2 gilt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Telefonat Frau Löhr am 30.04.2025) der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen.

9 ANGABEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN

9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

9.1.1 Maßnahme E1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese

Geltungsbereich 2: Entwicklung von 0,54 ha extensives Grünland auf dem Flurstück 120/1, Flur 1, Gemarkung Neiden.

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

Pflege des Grünlandes ein- bis zweischürige Mahd (magere Wiesen 1x, Fettwiesen bis zu 3x). Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes. Bei nur einer jährlichen Mahd sollte diese nach der Samenreife im September durchgeführt werden. Schnitthöhe > 6 cm. Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten.

Das Extensivgrünland ist dauerhaft zu erhalten.

Fertigstellung – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

9.1.2 Maßnahme E2: Initialpflanzung Uferbereich Auengraben

Geltungsbereich 3: Initialpflanzung der Uferbereiche des Auengrabens mit Weidenstecklingen auf den Flurstücken 23/1, 27/1, 143/1, 145/1, 145/2, 146/1 und 428, Flur 3, Gemarkung Neiden.

Flächige Initialpflanzung der Ufer (Gleithang ab Höhe Mittelwasserlinie), wechselseitig alle 10 m mit vor Ort gewonnenen Weidenstecklingen (4 St./m²). Pflanzung im Spätherbst/Winterhalbjahr / Frostperioden meiden. Stecklinge sind vor Ort zu gewinnen. Sie sollten frisch geschnitten, astfrei, glatt, ohne Rindenverletzung, nicht zersplittert sein und gesunde Knospen aufweisen. Bei der Gewinnung ist Astschere zu verwenden. Ein lebendes Aststück von Weiden (Ø 3-5 cm, Länge 30-50 cm) in den Boden stecken. Dazu mit einem Locheisen 1 bis 3 Löcher/ m² Böschungsfläche mit einer Neigung von 45° (optimale Wurzelbildung) vorbohren. In diese Löcher die schräg angeschnittenen Weidensteckhölzer stecken. Die Stecklinge sollten max. 5 cm aus dem Boden ragen.

Entwicklungspflege 2 – 3 Jahre, bis die Weiden über die Krautschicht hinausgewachsen sind. Ggf. ist danach ein Rückschnitt aus hydraulischen Gründen erforderlich. Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten.

Die Maßnahme ist dauerhaft zu sichern.

Fertigstellung – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

10 ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Elsnig plant im östlichen Bereich der Ortslage Neiden die Entwicklung von Wohngrundstücken. Um diese baulichen Maßnahmen zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Weinberg“, Ortsteil Neiden, auf. Die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden untersucht.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Bereich von Gärten sowie einer intensiv genutzten Grünlandfläche. Der Eingriff bezieht sich auf eine rd. 1,1 ha große Fläche. Für Tiere und Pflanzen bedeutet er den teilweisen Totalverlust der v.g. Biotoptypen.

Eingriffe in den Boden und Biotopverluste ergeben sich aus der Voll- und Teilversiegelung und dem damit einhergehenden Funktionsverlust der offenen Bodenbereiche. Diese werden über die Entwicklung von Extensivgrünland auf dem Flurstück 120/1, Flur 1, Gemarkung Neiden im Geltungsbereich 2 sowie die Initialpflanzung von Weiden im Uferbereich des Auengrabens auf den Flurstücken 23/1, 27/1, 143/1, 145/1, 145/2, 146/1 und 428, Flur 3, Gemarkung Neiden im Geltungsbereich 3 kompensiert.

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/ IBS GmbH: Begründung zum Entwurf und Planzeichnung; Stand: 30.04.2025
- /2/ Lücking & Härtel GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Stand: 30.04.2025
- /3/ Lücking & Härtel GmbH: NATURA 2000 – Erheblichkeitsabschätzung; Stand: 30.04.2025
- /4/ Sächsisches Ministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen; Stand Mai 2009
- /5/ TU Dresden und Froelich & Sporbeck: Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung; Stand 25.01.2017

Stellungnahmen:

- /6/ Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 03.12.2024

Fachpläne:

- /7/ Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Dommitzsch, der Gemeinde Elsnig und der Gemeinde Trossin: Flächennutzungsplan (FNP)

Fachinformationssysteme (online):

- /8/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (www.rapis.sachsen.de): Schutzgebietsdaten, Bauleitplanung; zuletzt eingesehen: 09/2024
- /9/ Landkreis Nordsachsen (www.landkreis-nordsachsen.de): Schutzgebietsdaten; zuletzt eingesehen: 09/2024
- /10/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida): Daten zum Thema Boden und Wasser, zuletzt eingesehen; 09/2024

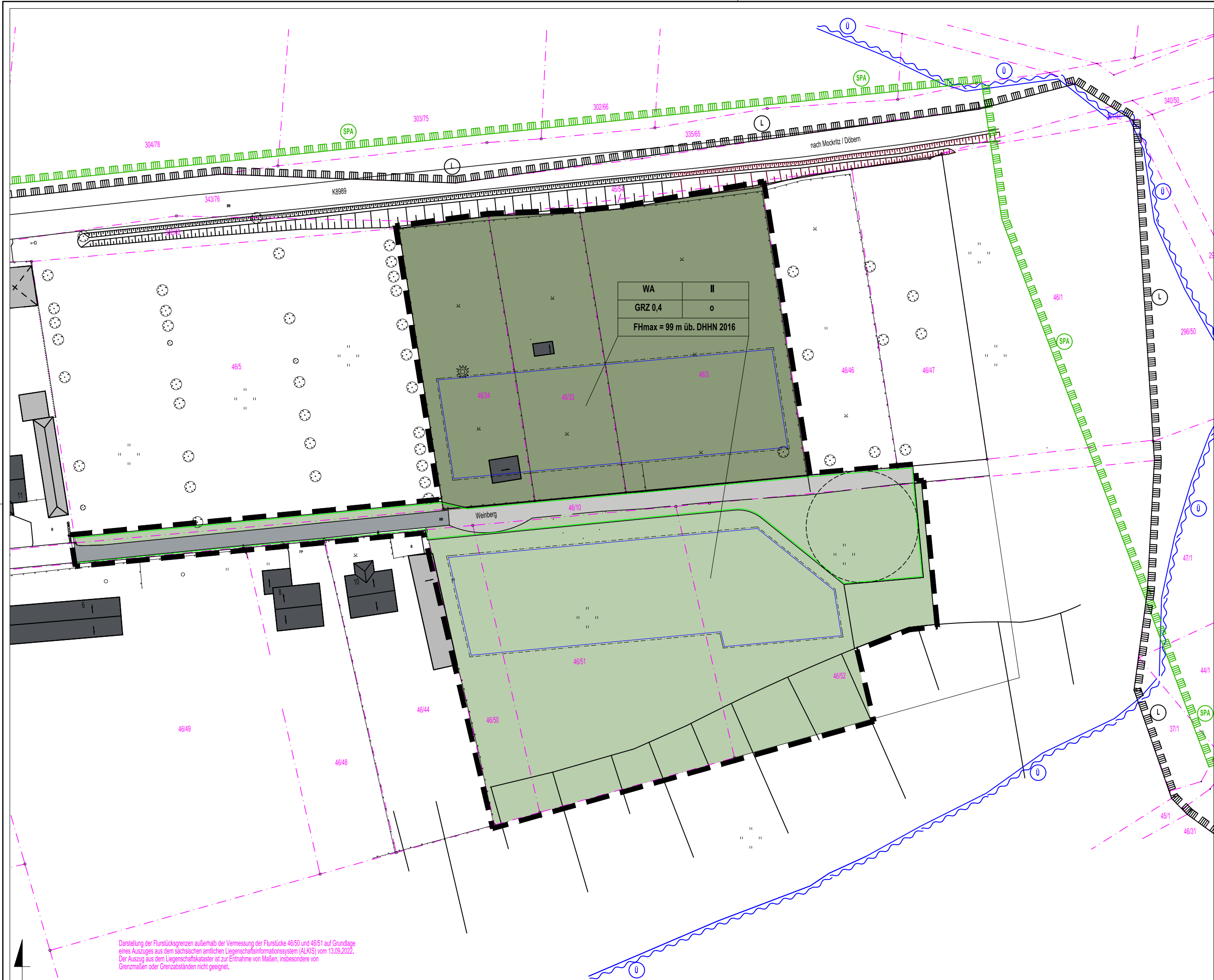
Fachgesetze / Verordnungen / Regelwerke:

- /11/ BauGB – Baugesetzbuch; Stand vom 20.12.2023
- /12/ BauNVO – Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke; Stand vom 03.07.2023
- /13/ BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten; Stand vom 25.02.2021



- /14/ BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung; Stand vom 09.07.2021
- /15/ BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege; Stand vom 23.10.2024
- /16/ SächsNatSchG – Sächsisches Naturschutzgesetz; Stand vom 22.07.2024
- /17/ SächsWG – Sächsisches Wassergesetz; Stand vom 19.06.2024
- /18/ UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Stand vom 23.10.2024
- /19/ WHG – Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts; Stand vom 22.12.2023
- /20/ TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz; Stand vom 07.07.2017
- /21/ TA Luft – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 18.08.2021





Darstellung der Flurstücksgrenzen außerhalb der Vermessung der Flurstücke 46/50 und 46/51 auf Grundlage eines Auszuges aus dem sächsischen amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) vom 13.09.2022. Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.

LEGENDE

Biototypen Bestand

06.02.230

Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte

09.07.130

Sonstiger unbefestigter Weg

11.03.420

Kleingarten

11.04.150

Sonstiger befestigter Weg

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flurstücksgrenze

46/1

Flurstücksnummer

Gebäudebestand (Wohn-/Wirtschaftsgebäude)

Zaun

Böschung

Baumbestand (Laub-/Nadelbäume)

Wiese

Überschungsungsgebiet

Grenze Landschaftsschutzgebiet

Grenze Vogelschutzgebiet

LÜCKING & HÄRTEL GmbH

IMMISSIONSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ NATURSCHUTZ

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

Projekt

Bebauungsplan der Gemeinde Elsñig
Wohnbebauung "Am Weinberg", Ortsteil Neiden

Planaufstellende Kommune

Gemeinde Elsñig
Bahnhofstraße 6
04880 Elsñig

Flur

Flurstück

3

46/3, 46/10, 46/33,
46/34, 46/50, 46/51,
46/52

Gemarkung

Neiden

Plan

Grünordnungsplan

Bearbeiter

F. Aurich

Darstellung / Blatt

Anlage 1:
Bestandsplan

Datum

30. April 2025

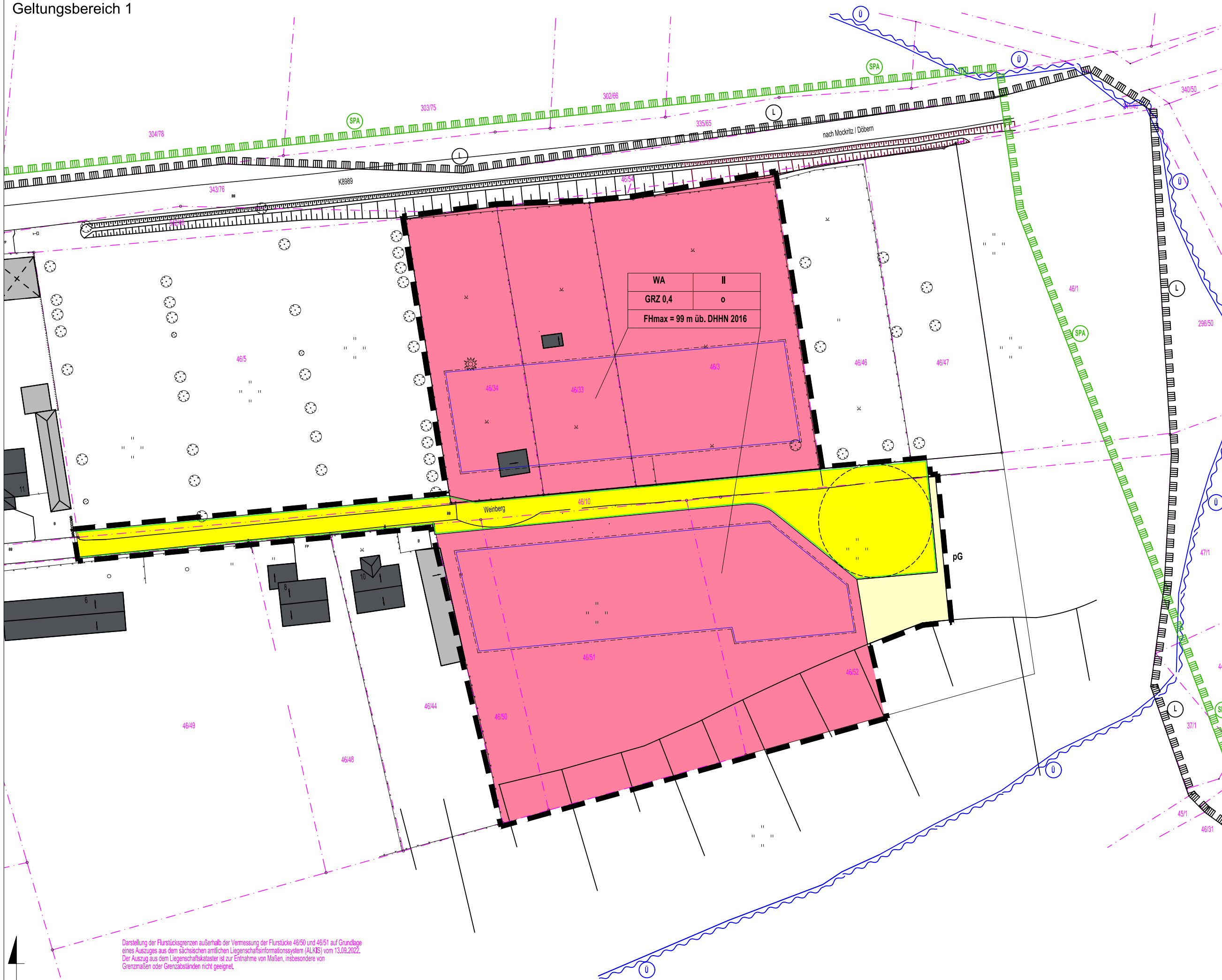
Berichtsnummer

1099-N-01-30.04.2025/1

Maßstab / Blattgröße / Ausf.

1:750 / A3 / 2. Ausf.

Geltungsbereich 1



Darstellung der Flurstücksgrenzen außerhalb der Vermessung der Flurstücke 46/50 und 46/51 auf Grundlage eines Auszuges aus dem sächsischen amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) vom 13.09.2022. Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Einnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.

LEGENDE

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

— Flurstücksgrenze

46/51 Flurstücksnummer

■ Gebäudebestand (Wohn-/Wirtschaftsgebäude)

— Zaun

▨ Böschung

☼ Baumbestand (Laub-/Nadelbäume)

••• Wiese

U Überschwemmungsgebiet

L Grenze Landschaftsschutzgebiet

SPA Grenze Vogelschutzgebiet

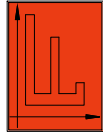
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) :

- Installation von Nistkästen / Nisthilfen:
Es sind je Grundstück 2 Nistkästen / Nisthilfen für Höhlen-/Halbhöhlenbrüter zu installieren.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen:

- Bauzeitenreglung
- Gehölzschutz und -erhalt
- Bodenschutz beim Bau
- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Oberflächenwasserbehandlung
- Grundwasserschutz
- Ökologisch sinnvolle Gartengestaltung
- Rekultivierung und gärtnerische Gestaltung von Flächen

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 Elsning
Wohnbebauung "Am Weinberg", Ortsteil Neiden**

Planaufstellende Kommune
Gemeinde Elsning
Bahnhofstraße 6
04880 Elsning

Flur	Flurstück	Gemarkung
3	46/3, 46/10, 46/33, 46/34, 46/50, 46/51, 46/52	Neiden

Plan
Grünordnungsplan

Bearbeiter F. Aurich	Darstellung / Blatt Anlage 2: Geltungsbereich 1 Maßnahmenplan 1
Datum 30. April 2025	Berichtsnummer 1099-N-01-30.04.2025/1

Maßstab / Blattgröße / Ausf.
1:750 / A3 / 2. Ausf.



Lage der Maßnahmen E1 und E2 mit Bezug zum Vorhabenstandort



Maßnahme E1 - Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese



Maßnahme E2 - Initialpflanzung Uferbereich Auengraben

LEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Maßnahme E1:
Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese - 5.400 m²
Flurstück 120/1, Flur 1, Gemarkung Neiden

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

Maßnahme E2:
Initialpflanzung Uferbereich Auengraben - 11.280 m²
Flurstücke 23/1, 27/1, 143/1, 145/1, 145/2, 146/1 und 428, Flur 3, Gemarkung Neiden

Geobasisdaten:
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013

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 Els nig Wohnbebauung "Am Weinberg", Ortsteil Neiden			
Planaufstellende Kommune Gemeinde Els nig Bahnhofstraße 6 04880 Els nig			
Flur	Flurstück	Gemarkung	
3	46/3, 46/10, 46/33, 46/34, 46/50, 46/51, 46/52	Neiden	
Plan Grünordnungsplan			
Bearbeiter F. Aurich		Darstellung / Blatt	
Datum 30. April 2025		Anlage 3: Geltungsbereich 2+3 Maßnahmenplan 2	
Maßstab / Blattgröße / Ausf. s. Einzelpläne / A3 / 2. Ausf.		Berichtsnummer 1099-N-01-30.04.2025/1	