

# LÜCKING & HÄRTEL GMBH

IMMISSIONSSCHUTZ

UMWELTSCHUTZ

NATURSCHUTZ

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

**AUFTRAG:** **Grünordnungsplan – Textteil**  
Berichtsnummer: 1099-N-01-11.10.2024/0

**PLANAUFSTELLENDENDE KOMMUNE:** Gemeinde Elsning  
Bahnhofstraße 6  
04880 Elsning

**VORHABENTRÄGER:** Gemeinde Elsning und Robert Döbelt  
Bahnhofstraße 6 Rödgener Straße 11  
04880 Elsning 04838 Eilenburg

**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 / 551 99-0  
Fax: 034221 / 56829

[f.aurich@luecking-haertel.de](mailto:f.aurich@luecking-haertel.de)

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



KOBERSHAIN, DEN 11.10.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b>	<b>5</b>
1.1	Einführende Informationen	5
1.2	Standort	5
1.3	Kurzbeschreibung	5
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE</b>	<b>7</b>
2.1	Topografie und Standortumgebung	7
2.2	Planungsrechtliche Nutzungsstruktur	8
2.3	Naturräumliche Gliederung	8
2.4	Schutzgebietskulisse	9
2.4.1	Schutzstatus des Vorhabenstandortes	9
2.5	Ortsbesichtigung	9
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	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
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>15</b>
4.1	Tiere und Pflanzen/Biotoptypen	15
4.1.1	Grundlagen	15
4.1.2	Biotoptyp „Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte“	15
4.1.3	Biotoptyp „Kleingarten“	16
4.2	Boden	16
4.3	Wasser	17
4.4	Klima und Luft	17
4.5	Landschaft	17
<b>5</b>	<b>EINGRIFFSBEWERTUNG</b>	<b>18</b>
5.1	Tiere und Pflanzen/Biotoptypen	18



<b>5.2</b>	<b>Boden</b> .....	<b>19</b>
<b>5.3</b>	<b>Wasser</b> .....	<b>19</b>
<b>5.4</b>	<b>Klima und Luft</b> .....	<b>19</b>
<b>5.5</b>	<b>Landschaft</b> .....	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>VERMEIDUNG DES EINGRIFFS</b> .....	<b>20</b>
<b>6.1</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>20</b>
<b>6.2</b>	<b>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</b> .....	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>KOMPENSATION DES EINGRIFFS</b> .....	<b>22</b>
<b>7.1</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>22</b>
<b>7.2</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen</b> .....	<b>22</b>
7.2.1	Maßnahme A1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese .....	22
7.2.2	Maßnahme E1: Pflanzung von Obst- und Laubgehölzen .....	23
<b>8</b>	<b>EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ</b> .....	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>ANGABEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b> .....	<b>27</b>
<b>9.1</b>	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)</b> .....	<b>27</b>
9.1.1	Maßnahme A1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese .....	27
9.1.2	Maßnahme E1: Pflanzung von Obst- und Laubgehölzen .....	27
<b>10</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>LITERATUR UND QUELLEN</b> .....	<b>29</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 .....	24
Tabelle 6: Formblatt FIII – Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich .....	25
Tabelle 7: Formblatt IV – Nicht ausgleichbare Wertminderungen und biotopbezogener Ersatz .....	26

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Weinberg“ Neiden; Stand 11.10.2024 (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: Biototyp „Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte“ .....	15
Abbildung 5: Eingriffsbiototyp: „Abstandsfläche“ .....	16

## **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. 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, 46/33, 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, eine Teilfläche als „Private Grünfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 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)	9.190 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	626 m <sup>2</sup>
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	126 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	2.666 m <sup>2</sup>
<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>12.608 m<sup>2</sup></b>

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





## 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

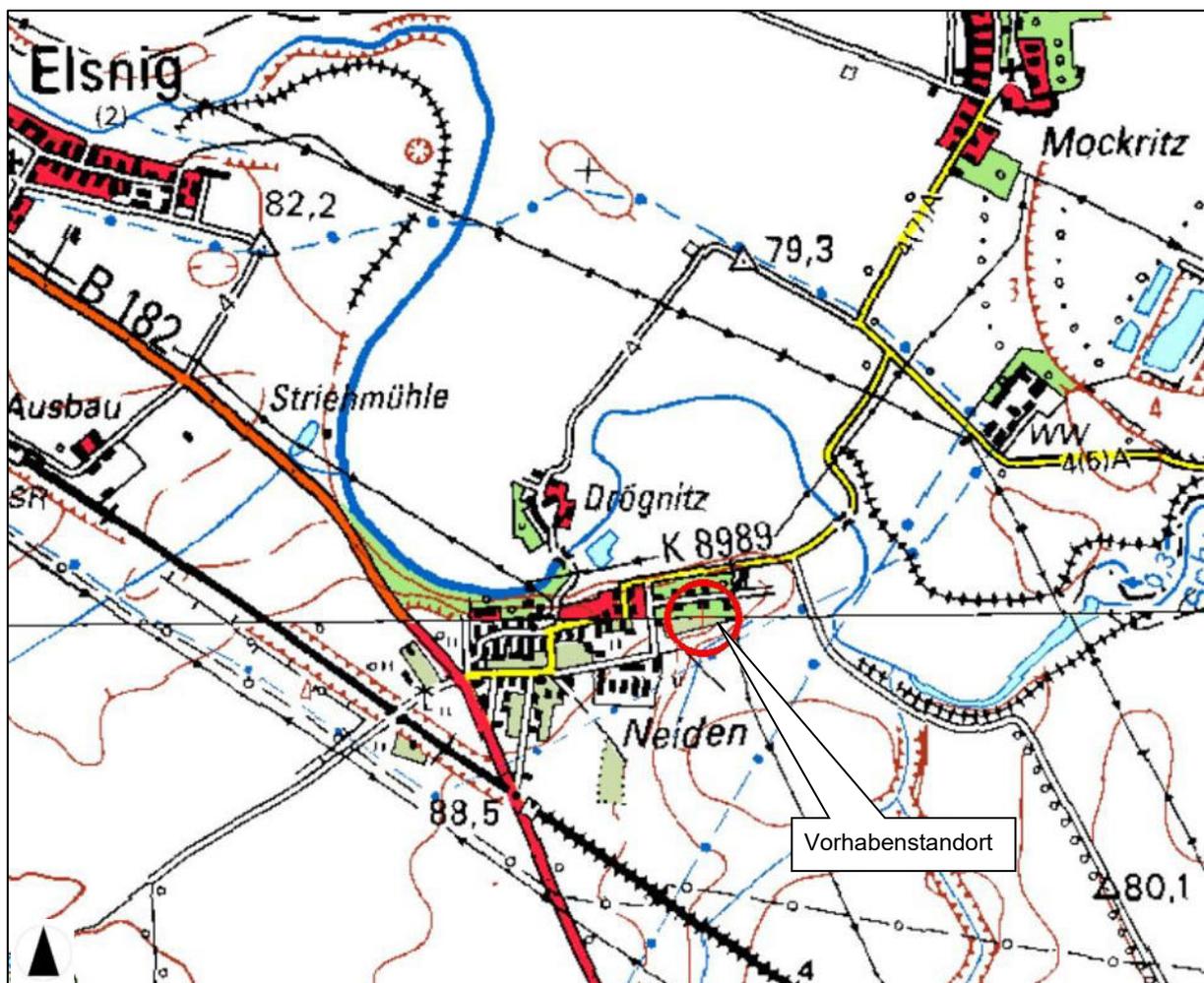


Abbildung 2: Topografische Karte Auszug TK50 (ohne Maßstab)

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.

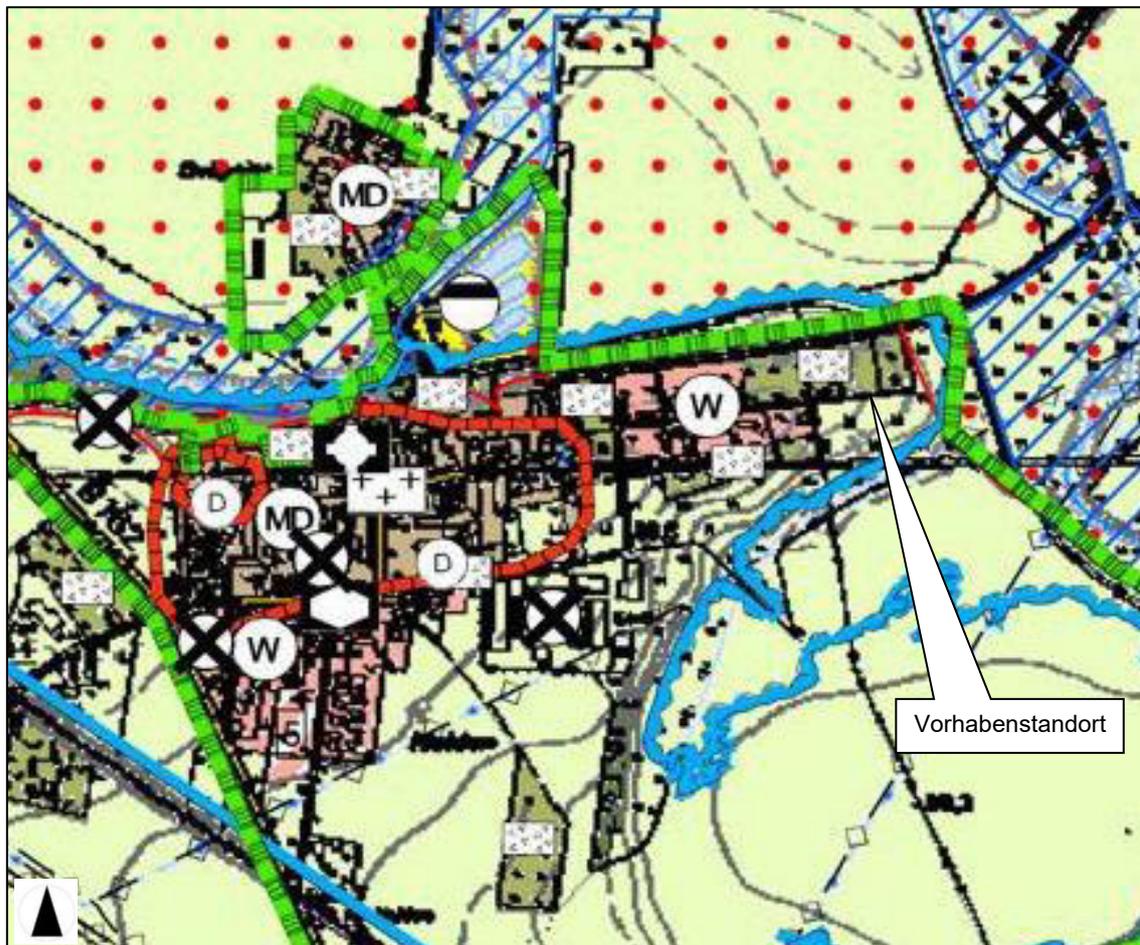


Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der VG Dommitzsch-Elsnig-Trossin (/2/, ohne Maßstab)

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 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 /7/).

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 „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 Tor-gau“, 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“ (I4I) 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)
<b>Arten und Biotope</b>	Kein Vorkommen von Biotoptypen mit hoher und sehr hoher Bedeutung. Keine Lebensräume von im Bestand bedrohten Arten und streng geschützter Arten. Kein Vorkommen geschützter Biotop.	nein
<b>Boden</b>	Angaben aus /9/: Bodentyp gem. BÜK 50: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im westlichen Plangeltungsbereich: Regosol aus gekipptem Kies führenden Sand</li> <li>• Im östlichen Plangeltungsbereich: Parabraunerde-Pseudogley aus periglaziärem Kies führenden Sand über periglaziärem Kies führenden Lehm</li> </ul> Natürliche Bodenfruchtbarkeit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im gesamten Plangeltungsbereich: mittel</li> </ul> Wasserspeichervermögen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im westlichen Plangeltungsbereich: mittel</li> <li>• Im östlichen Plangeltungsbereich: gering</li> </ul> Filter- und Puffereigenschaften: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im westlichen Plangeltungsbereich: gering</li> <li>• Im östlichen Plangeltungsbereich: mittel</li> </ul> Keine landschaftsgeschichtliche Bedeutung.	nein

Schutzgut	Ausprägung	Betroffenheit von Werten und Funktionen besonderer Bedeutung (gem. A3)
<b>Wasser</b>	Angaben aus /9/ 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
<b>Klima</b>	Keine besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnisse. Keine Luftaustauschbahnen.	nein
<b>Landschaftsbild</b>	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, 46/33, 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/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)	5.514
Verkehrsflächen	626
<b>Summe vollversiegelte Flächen</b>	<b>6.140</b>

Der gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 12.608 m<sup>2</sup>. Davon sind 9.190 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 5.514 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 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 ( $\text{Masse}/\text{m}^3$ ) und Deposition ( $\text{Masse}/\text{m}^2$ ) 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 „Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte“

Code:	06.03.210
FFH-Lebensraumtyp:	nein
Besonderer Biotopschutz:	nein
Wertstufe:	8

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. 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 Grünlandfläche ersichtlich.



Abbildung 4: Biototyp „Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte“

### 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: „Abstandsfläche“

## 4.2 Boden

Nach den Angaben aus der Bodenkarte BK50 (/9/) 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 Intensivgrünland 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/Biotoptypen

Bau- und anlagebedingt werden die unter 4.1 genannten Biotoptypen zu einem Wohnstandort umgewandelt. Die zukünftigen Biotoptypen 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 Höhlenbrüter 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 A1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese**

Auf dem Vorhabenflurstück 46/52, Flur 3, Gemarkung Neiden, soll auf einer Flächengröße von rd. 2.666 m<sup>2</sup> extensives Grünland entwickelt werden. Die Lage und Abgrenzung der Maßnahme ist im Maßnahmenplan 1, Anlage 2, 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.

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. Alternativ ist eine Beweidung mit einem Viehbesatz von max. 1,4 GV/ha möglich. 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 E1: Pflanzung von Obst- und Laubgehölzen**

Auf den Flurstücken 27, Flur 5, und 37/3, Flur 7, Gemarkung Mockritz im Geltungsbereich 2 sollen entlang des Elberadweges einheimische Obst- und Laubgehölze in die bestehenden Lücken zwischen bereits vorhandenen Gehölzen gepflanzt werden. Es sind rd. 76 Gehölze zu pflanzen. Die Lage und Abgrenzung der Maßnahme ist im Maßnahmenplan 2, Anlage 3, dargestellt.

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

Als Pflanzenarten und -qualitäten werden empfohlen:

- Bäume als leichte Heister, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm:  
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), regionaltypische Apfel-, Birnen- oder Süßkirschensorten

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, welcher sich an den allgemein bekannten Regeln des Obstbaumschnitts bzw. der guten fachlichen Praxis orientiert, durchgeführt werden.

Im Kronentraufbereich ist von Befestigungen sowie Bodenauf- und -abträge freizuhalten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Maßnahme E1 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 (ZM)	Differenzwert (DW) (Sp.4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE <sub>Mind.</sub> (Sp.8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE <sub>Mind.A</sub> )	WE Ersatzbedarf (WE <sub>Mind.E</sub> )
1	06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	8	0,2628	2,102	A	2,10	
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	0	0,1752	0,000	A	0,00	
				06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte - Versickerungsmulde	8	0	0,0126	0,000		0,00	
				11.04.120	Gemeindestraße	0	8	0,0300	0,240	A	0,24	
2	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	
3	11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0	11.04.120	Gemeindestraße	0	0	0,0017	0,000	A	0,00	
4	09.07.130	Unbefestigter Weg	6	11.04.120	Gemeindestraße	0	6	0,0309	0,185	A	0,19	
									<b>WE<sub>Mind.</sub> (Gesamt) Σ</b>		<b>5,80</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  $WE_{Mind.} = 5,80$  WE.

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

Das Formblatt FIII (Tabelle 6) dient der Gegenüberstellung ausgleichbarer Wertminderungen mit den durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erzielten Wertsteigerungen.

Tabelle 6: Formblatt FIII – Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biototyp	Übertrag WE Mind. (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A1 bis x)	Code	Maßnahme (A= Ausgangsbiotop; Z= Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche (ha)	WE Ausgleich	WE Ausgleichsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE (Sp. 38-30)
1	06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	2,34	A1	10.01.200	A: Intensiv genutzte Mähwiese	8					
2	11.03.420	Kleingarten	3,27		06.02.210	Z: Sonstige extensiv genutzte Frischwiese		23	15	0,2666	4,00	
3	11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0,00									
4	09.07.130	Unbefestigter Weg	0,19									
5	11.04.120	Gemeindestraße	0,00									
<b><math>\Sigma</math> WE Mind. A</b>			<b>5,80</b>							<b><math>\Sigma</math></b>	<b>4,00</b>	<b>-1,80</b>

Das Formblatt FIII zeigt, dass eine Wertsteigerung von 4,00 durch die geplante Maßnahme A1 erzielt wird. Es verbleibt ein Defizit von 1,80 WE.

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	Biototyp	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	06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	2,34	E1	11.03.910	A: Scherrasenfläche ohne Gehölze	7				2,09				
2	11.03.420	Kleingarten	3,27		02.02.410	Z: Baumreihe		21	14	0,1492					
3	11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0,00												
4	09.07.130	Unbefestigter Weg	0,19												
										Σ	2,09	0,00	0,00	4,00	
			<b>5,80</b>												<b>6,09</b>

Durch die geplante Maßnahme E1 erfolgt der vollständige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Es verbleibt ein rechnerisches Plus von 0,29 Werteinheiten (Überschuss).

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 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 A1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese

Geltungsbereich 1: Entwicklung von 0,266 ha extensives Grünland auf dem Flurstück 46/52, Flur 3, Gemarkung Neiden.

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. Alternativ Beweidung mit einem Viehbesatz von max. 1,4 GV/ha. Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten.

Das Extensivgrünland ist dauerhaft zu erhalten.

Fertigstellung – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

#### 9.1.2 Maßnahme E1: Pflanzung von Obst- und Laubgehölzen

Geltungsbereich 2: Anpflanzung von einheimischen Obst- und Laubgehölzen auf den Flurstücken 27, Flur 5, und 37/3, Flur 7, Gemarkung Mockritz.

Es sind rd. 76 Gehölze in die bestehenden Lücken zwischen bereits vorhandenen Gehölzen zu pflanzen. Zueinander sollen die Bäume einen Abstand von 8-10 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 Erziehungschnitt. In darauffolgenden Jahren jährliche Pflegeschnitte. Wenigstens alle 2 bis 5 Jahre ein Baumschnitt. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Im Kronentraufbereich keine Befestigungen oder Versiegelungen sowie Bodenauf- und -abträge. Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten.

Pflanzenarten und -qualitäten:

- Bäume als leichte Heister, mind. 1 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm:  
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), regionaltypische Apfel-, Birnen- oder Süßkirschensorten

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. 1,26 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 46/52, Flur 3, Gemarkung Neiden im Geltungsbereich 1 sowie die Pflanzung von 76 einheimischen Obst- und Laubgehölzen auf den Flurstücken 27, Flur 5, und 37/3, Flur 7, Gemarkung Mockritz im Geltungsbereich 2 vollständig 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 (2024): Begründung zum Entwurf und Planzeichnung; Stand: 11.10.2024
- /2/ Lücking & Härtel GmbH (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Stand: 11.10.2024
- /3/ Lücking & Härtel GmbH (2024): NATURA 2000 – Erheblichkeitsabschätzung; Stand: 11.10.2024
- /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/ Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.05.2023

### Fachinformationssysteme (online):

- /7/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen ([www.rapis.sachsen.de](http://www.rapis.sachsen.de)): Schutzgebietsdaten, Bauleitplanung; zuletzt eingesehen: 09/2024
- /8/ Landkreis Nordsachsen ([www.landkreis-nordsachsen.de](http://www.landkreis-nordsachsen.de)): Schutzgebietsdaten; zuletzt eingesehen: 09/2024
- /9/ 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, zuletzt eingesehen; 09/2024

### Fachgesetze /Verordnungen:

- /10/ BauGB – Baugesetzbuch; Stand vom 20.12.2023
- /11/ BauNVO – Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke; Stand vom 03.07.2023
- /12/ BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten; Stand vom 25.02.2021
- /13/ BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung; Stand vom 09.07.2021
- /14/ BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege; Stand vom 03.07.2024



- /15/ SächsNatSchG – Sächsisches Naturschutzgesetz; Stand vom 22.07.2024
- /16/ SächsWG – Sächsisches Wassergesetz; Stand vom 19.06.2024
- /17/ UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Stand vom 08.05.2024
- /18/ WHG – Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts; Stand vom 22.12.2023





WA	II
GRZ 0,4	o
FHmax = 99 m üb. DHHN 2016	

- LEGENDE**
- Biotypen Bestand**
- 06.03.210 Intensiv genutzte Mähwiese 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
  - Überschwemmungsgebiet
  - Grenze Landschaftsschutzgebiet
  - Grenze Vogelschutzgebiet

**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	46/34,46/33,46/3,46/50,46/51,46/52	Neiden
5	27	Mockritz
7	37/3	Mockritz

Plan  
**Grünordnungsplan**

Bearbeiter F. Aurich	Darstellung / Blatt Anlage 1: Bestandsplan
Datum 11. Oktober 2024	
Maßstab / Blattgröße / Ausf. 1:500 / A3 / 1. Ausf.	Berichtsnummer 1099-N-01-11.10.2024/0

*Grenze vorbehaltlich der Prüfung durch das Vermessungsamt!*

- 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)
- pG** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 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
  - Überschwemmungsgebiet
  - Grenze Landschaftsschutzgebiet
  - Grenze Vogelschutzgebiet

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

- Maßnahme A1:**  
2.666 m<sup>2</sup> Entwicklung von Extensivgrünland

**LÜCKING & HÄRTEL GmbH**  
IMMISSIONSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ NATURSCHUTZ

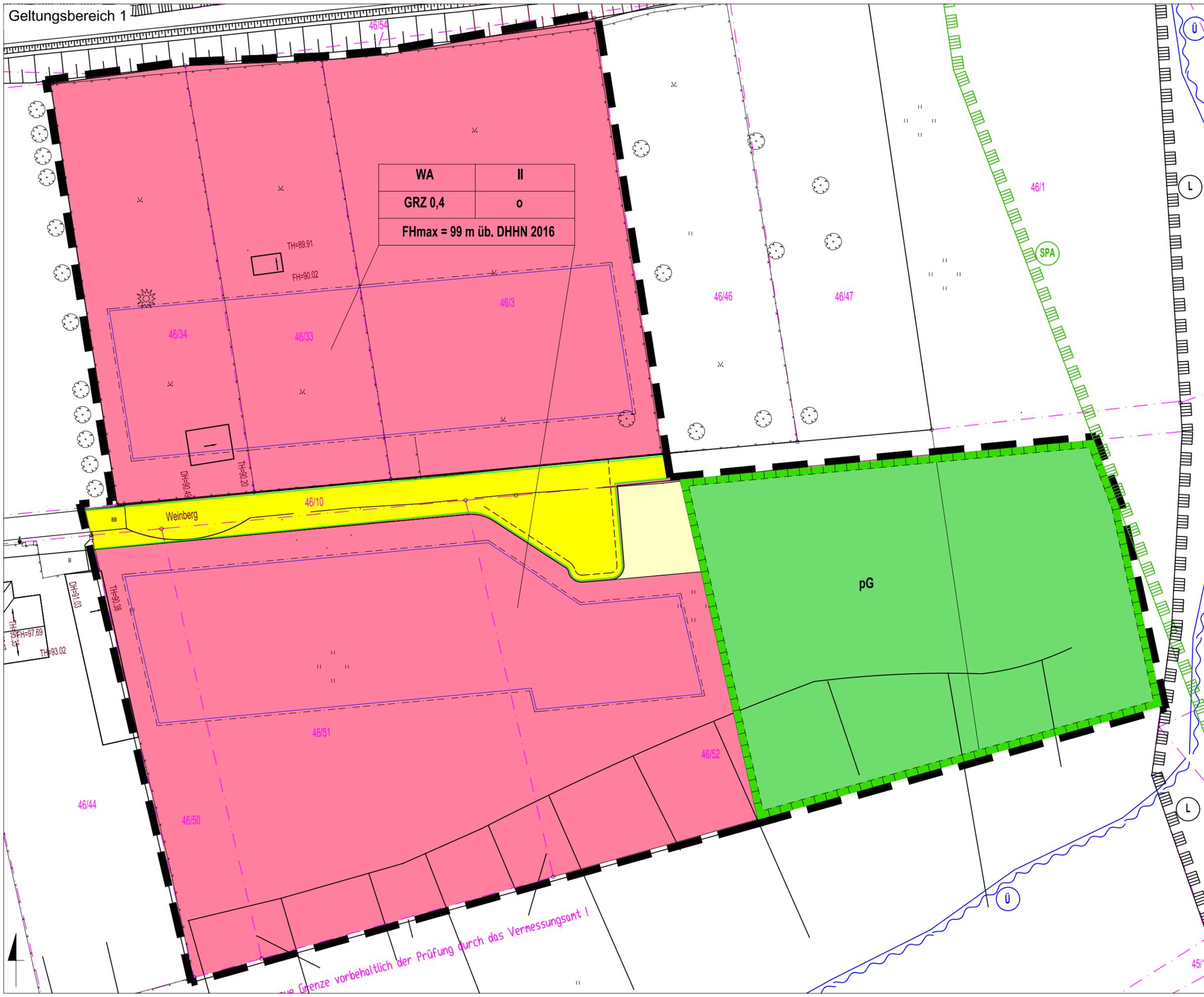
Kobershain  
Bergstraße 17  
04889 Belgern-Schildau  
Telefon 034221 55 199 0  
Telefax 034221 55 199 80  
www.luecking-haertel.de

Projekt  
**Bebauungsplan der Gemeinde Elsning**  
Wohnbebauung "Am Weinberg", Ortsteil Neiden  
Planaufstellende Kommune  
Gemeinde Elsning  
Bahnhofstraße 6  
04880 Elsning

Flur	Flurstück	Gemarkung
3	46/34,46/33,46/3,46/50,46/51,46/52	Neiden
5	27	Mockritz
7	37/3	Mockritz

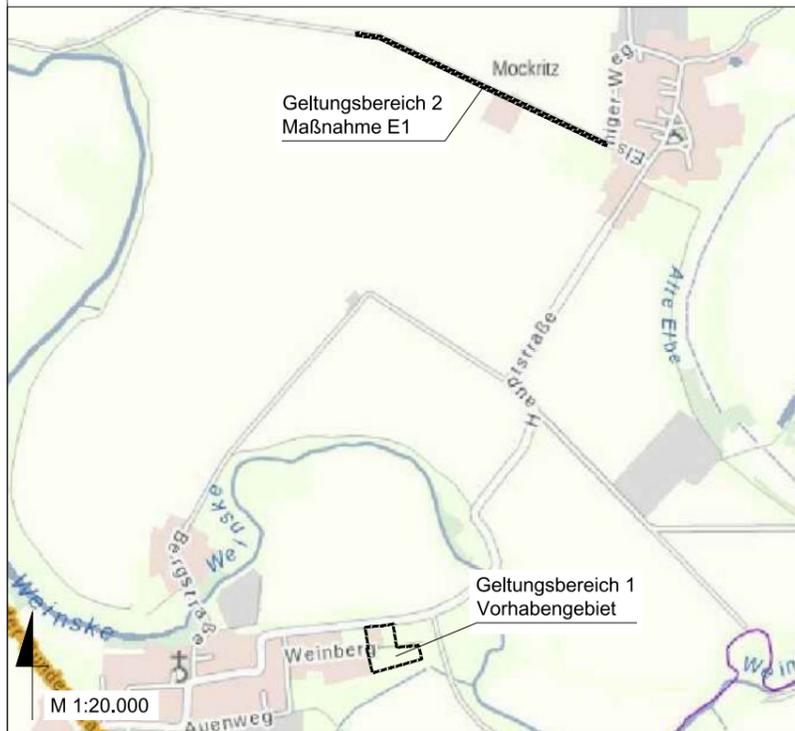
Plan  
**Grünordnungsplan**

Bearbeiter F. Aurich	Darstellung / Blatt Anlage 2: Geltungsbereich 1 Maßnahmenplan 1
Datum 11. Oktober 2024	Berichtsnummer 1099-N-01-11.10.2024/0
Maßstab / Blattgröße / Ausf. 1:500 / A3	

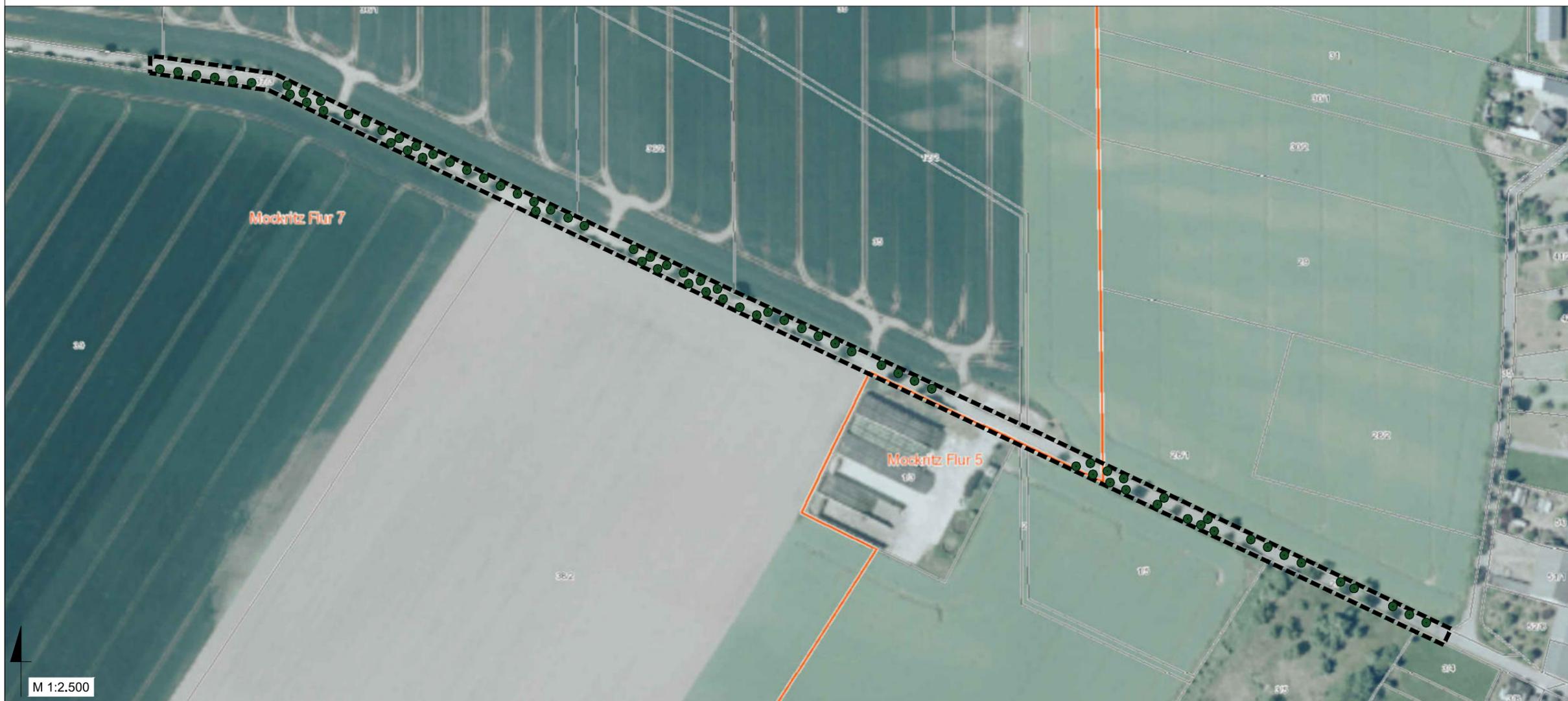


Grenze vorbehaltlich der Prüfung durch das Vermessungsamt!

# Geltungsbereich 2



Lage der Maßnahme E1 mit Bezug zum Vorhabenstandort



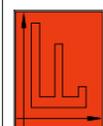
Maßnahme E1 - Anpflanzung von Baumreihen

## LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) :
- Maßnahme E1: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Maßnahme E1: Pflanzung von Obst- und Laubgehölzen - 76 Stk.

Geobasisdaten:  
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2024  
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 Elsning**  
Wohnbebauung "Am Weinberg", Ortsteil Neiden  
Planaufstellende Kommune  
Gemeinde Elsning  
Bahnhofstraße 6  
04880 Elsning

Flur	Flurstück	Gemarkung
3	46/34,46/33,46/3,46/50,46/51,46/52	Neiden
5	27	Mockritz
7	37/3	Mockritz

Plan  
**Grünordnungsplan**

Bearbeiter F. Aurich	Darstellung / Blatt Anlage 3: Geltungsbereich 2 Maßnahmenplan 2
Datum 11. Oktober 2024	Berichtsnummer 1099-N-01-11.10.2024/0
Maßstab / Blattgröße / Ausf. s. Einzelpläne / A3 / 1. Ausf.	