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

AUFTRAG: **Teil II: Umweltbericht**
Berichtsnummer: 1099-N-02-30.04.2025/1

VERFAHRENSSTAND: **Entwurf**

PLANAUFSTELLENDE 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.lücking-härtel.de

TÜVRheinland ZERTIFIZIERT
Management System ISO 9001:2015
www.tuv.com ID 9108614409

KOBERSHAIN, DEN 30.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 4
1.1 Veranlassung der Bauleitplanung und des Umweltberichtes 4
1.2 Inhalt und Ziele der Planung 4
1.2.1 Angaben zum Standort 4
1.2.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen 4
1.2.3 Bedarf an Grund und Boden 6
1.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -plänen sowie deren Berücksichtigung 6
1.3.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplan / Regionalplan 8
1.3.2 Planungsrechtliche Nutzungsstruktur 8
1.3.3 Naturräumliche Gliederung 8
2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUS-WIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 9
2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität) 9
2.2 Schutzgut Fläche 10
2.3 Schutzgut Boden 11
2.4 Schutzgut Wasser 12
2.5 Schutzgut Klima/Luft 13
2.6 Schutzgut Landschaft 14
2.7 Schutzgut Mensch 15
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 15
2.9 Wechselwirkungen 16
2.10 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen 16
3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 17
4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG 18
4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität) 18
4.2 Schutzgut Fläche 18
4.3 Schutzgut Boden 18
4.4 Schutzgut Wasser 19
4.5 Schutzgut Klima/Luft 19
4.6 Schutzgut Landschaft 19
4.7 Schutzgut Mensch 20
4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 20
5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH 21
6 PLANALTERNATIVEN 22
7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 23
7.1 Grundlagen/Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 23
7.1.1 Fachgutachten zu den Belangen des Umweltschutzes 23
7.1.2 Umweltrelevante Stellungnahmen 23
7.2 Monitoring nach Anlage 1 Nr. 3 b BauGB 24
7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 24
7.4 Referenzliste der Quellen 26

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden im Plangeltungsbereich..... 6
Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 6

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Weinberg“ Neiden; Stand: 30.04.2025, (ohne Maßstab)..... 5

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

1 EINLEITUNG

1.1 Veranlassung der Bauleitplanung und des Umweltberichtes

Die Gemeinde Elsnig plant im östlichen Bereich der Ortslage Neiden die Entwicklung von Wohngrundstücken. Da sich die Planfläche planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Baurecht für diese Wohnbauflächen zu schaffen.

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

1.2 Inhalt und Ziele der Planung

1.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im 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.

Westlich schließen sich Wohnbebauungen an der Straße „Am Weinberg“ an den Vorhabenstandort. Östlich und südlich befinden sich Grünlandflächen.

1.2.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Die Gemeinde Elsnig beabsichtigt eine bislang intensiv genutzte Grünlandfläche sowie Gartengrundstücke zu einem Wohngebiet umzunutzen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Straße „Am Weinberg“.

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.

Im Plangebiet zugelassen sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde 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. Die Zahl der

Vollgeschosse beträgt maximal zwei. Die maximalen Firsthöhen wurden als absolute Höhen über dem Höhensystem DHHN 2016 festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Firsthöhe von ca. 10 bis 11 m. In der nachfolgenden Abbildung 1 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt.

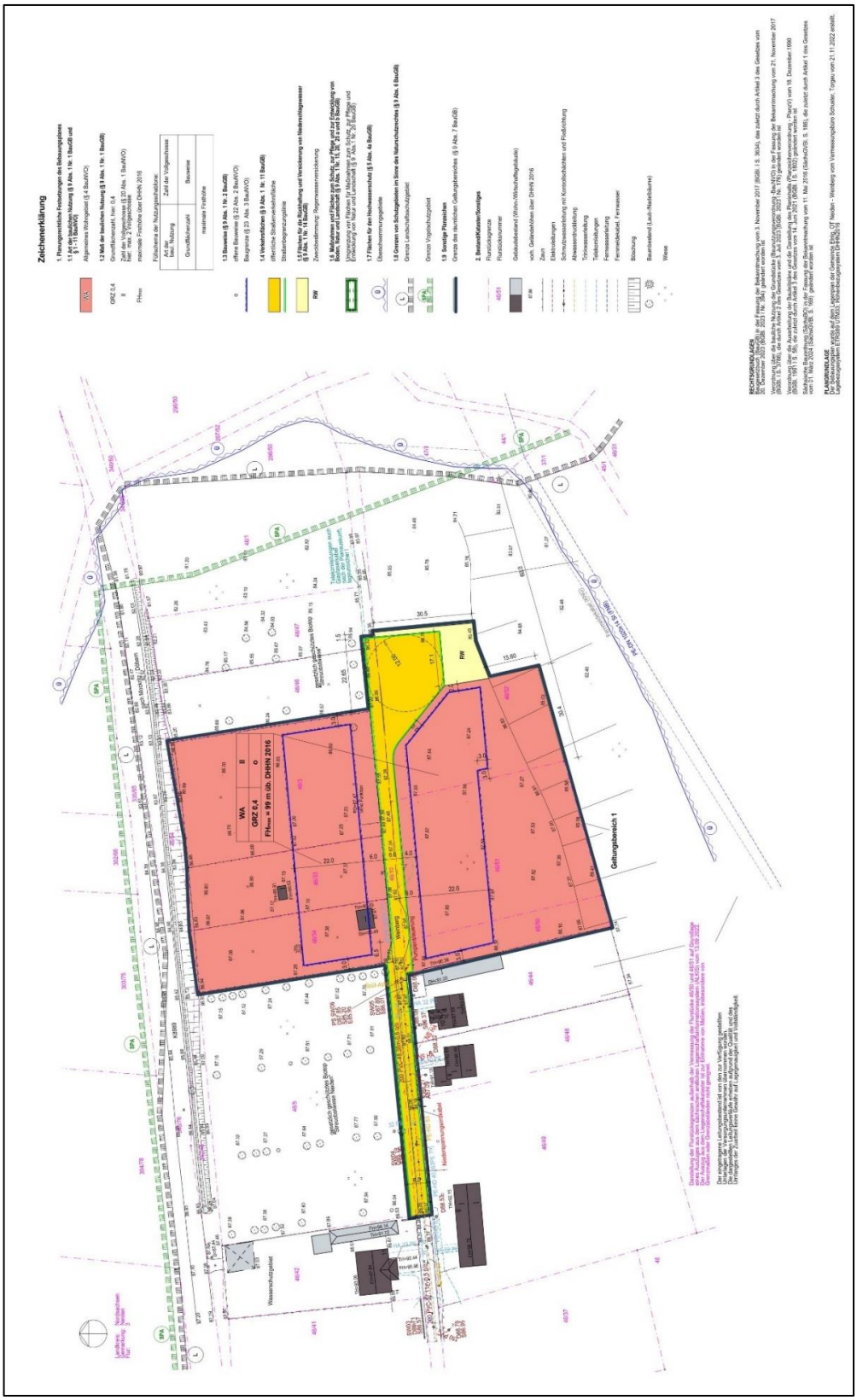

Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Weinberg“ Neiden; Stand: 30.04.2025, (ohne Maßstab)

1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich bezieht sich auf eine rd. 11.123 m² große Fläche. Der Bedarf an Grund und Boden ist in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden im Plangeltungsbereich

Festsetzung	**Fläche**
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)	4.805 + 4.507 = 9.312 m²
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**

1.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -plänen sowie deren Berücksichtigung

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

Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

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

1.3.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsens (/22/) und dem Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 (/23/). Der Regionalplan übernimmt gem. §6 Abs. 4 SächsNatSchG zugleich die Funktion des Landschaftsrahmenplanes.

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Elsnig entsprechend der Karte 1 „Raumstruktur" Teil des ländlichen Raumes.

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest. Die Gemeinde Elsnig hat im Regionalplan Leipzig-Westsachsen keine zentralörtliche Funktion. Elsnig ist darin als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen.

1.3.2 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 (/21/).

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. Die weiteren bebauten Flächen westlich sind als „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Bebauungspläne in unmittelbarer Umgebung des Vorhabengebietes sind nicht existent.

1.3.3 Naturräumliche Gliederung

Der Anlagenstandort befindet sich im Naturraum „Elbe-Mulde-Tiefland“ (D10).

2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Beschreibung:

Auf dem Vorhabenstandort befinden sich im nördlichen Bereich Kleingärten, welche durch Obst- und Ziergehölze, Stauden- sowie Gemüsebeete und intensiv gemähte Rasenflächen charakterisiert sind. Im südlichen Bereich des Vorhabengebietes befindet sich mäßig artenreiches Grünland, welches einer mehrmaligen Mahd im Jahr unterliegt.

Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen haben die Flächen aufgrund der intensiven Nutzung und der Nähe zu Straßen und Gebäuden eine nachrangige Bedeutung. Gleichfalls ist eine geringe Natürlichkeit/Naturnähe anzunehmen. Es handelt sich nicht um Sonderstandorte und auch nicht um besonders schutzwürdige Biotope.

Gehölze im Plangebiet beschränken sich auf die Gartengrundstücke und sind größtenteils Obst- und Ziergehölze. Diese sollen lediglich im Bereich der geplanten Wohngebäude gerodet und sonst weitgehend erhalten werden. Während im Westen des Plangebietes (Wohn-)bebauung angrenzt, geht das Gebiet im Norden, Osten und Süden in die offene Feldflur über. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Biotopstrukturen von besonderer ökologischer Wertigkeit.

Auswirkungsprognose:

Die geplante Bebauung führt zu einem (Teil-)Lebensraumverlust von Pflanzen und Tieren. Ökologisch wertvolle Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Die Gehölze in den Gartengrundstücken bleiben soweit möglich erhalten.

Nach den Festlegungen im Grünordnungsplan (/2/) sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ alle nicht überbauten Flächen dauerhaft zu begrünen und mit standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten gärtnerisch zu gestalten.

Mit Anlage der Privatgärten im Zuge der Planrealisierung entstehen neue Biotopstrukturen, die insbesondere von Arten mit Bindung an den Lebensraum „Garten“ besiedelt werden können.

Es kann aufgrund der Ausstattung des Plangebietes und des näheren Umfeldes, fehlender artspezifischer und essenzieller Habitatbestandteile sowie vorhandener Störeinflüsse infolge von Licht und menschlicher Betriebsamkeit davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine Störung erfolgt, die sich negativ auf die Überlebenschance, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg lokaler Populationen europäisch geschützter Arten auswirkt. Ein

signifikant erhöhtes Tötungsrisiko kann ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten. Durch das Planvorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst (vgl. AFB /3/). Artenschutzrechtliche Konflikte sind somit durch die Planung nicht zu erwarten.

In einer NATURA 2000 – Erheblichkeitsabschätzung (/4/) 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.

Ergebnis:

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

2.2 Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit als Gartenland sowie landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es handelt sich somit im nördlichen Bereich um eine durch Vegetation strukturierte und im südlichen Bereich um eine offene Fläche.

Auswirkungsprognose:

Während der Bauphase kann es zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von Flächen durch Lagerung von Baumaterialien kommen. Grundsätzlich kommt es zu einem Anstieg der Siedlungsfläche der Gemeinde Elsnig, während es zu einem Verlust von Freiraumflächen kommt.

Ergebnis:

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

Insgesamt ist von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet ist weitestgehend unversiegelt und wird als Gartenland bzw. Grünland intensiv genutzt.

Gemäß Bodenkarte BK50 (/19) 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 Pufffereigenschaften (W->O).

Im Plangeltungsbereich stehen keine Böden an, die besonders zu erhalten sind oder auf denen Veränderungen im Bodenaufbau die Bodenfunktionen in besonderer Weise beeinträchtigen könnten. Auch sind keine Böden vorhanden, die für die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktionen besonders geeignet sind. Böden mit Archivfunktion, regional seltene Böden und Böden mit besonderen Standorteigenschaften sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Für den Bereich des Plangebietes ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen eine Belastung mit Kampfmitteln bekannt.

Sonstige Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Auswirkungsprognose:

Mit der geplanten Wohnbebauung lässt sich eine Versiegelung von Boden nicht vermeiden. Die betroffenen Flächen verlieren ihre Funktionen für den Naturhaushalt vollkommen. Die Ausgleichsplanung für den Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (/2/).

Ergebnis:

Insgesamt ist von Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

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).

Angaben zum lokalen Grundwasserstand liegen nicht vor. Es ist von einer unbeeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen.

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

Der Standort liegt nicht in einem Heilquellenschutzgebiet, Überschwemmungs- oder Hochwasserentstehungsgebiet.

Auswirkungsprognose:

Das anfallende Niederschlagswasser auf den überbauten Flächen soll auf den Grundstücken genutzt (Bewässerung) und über die belebte Bodenzone versickert werden. Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer Veränderung der Grundwassersituation. Sie führt jedoch nicht zu einer direkten Beeinträchtigung von Fließgewässern.

Die Entsorgung von häuslichem Schmutzwasser erfolgt zur Oxydationskläranlage Neiden. Stoffeinträge in das Grundwasser sind im Zusammenhang mit der angestrebten Wohnnutzung nicht zu befürchten.

Ergebnis:

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

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

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

Auswirkungsprognose:

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

Infolge der Versiegelung und Bebauung von Flächen gehen kleinklimatische Änderungen im Hinblick auf Oberflächenerwärmung und marginale Einschränkung des Luftaustausches des angrenzenden Siedlungsraumes einher. Mit Anlage der Privatgärten im Zuge der Planrealisierung entstehen jedoch neue Biotopstrukturen inkl. potenzieller mikroklimatischer Verbesserungen gegenüber der intensiven grünlandwirtschaftlichen Nutzung. Eine Verschlechterung der Luftqualität infolge von Anwohnerverkehr und Hausbrand ist nicht vermeidbar. Großräumige signifikante Klimaänderungen sind mit der künftigen Nutzung nicht zu erwarten.

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

Ergebnis:

Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die Landschaft am Vorhabenstandort wird geprägt durch die gleichbleibende Topografie (eben) und die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. Der Eingriffsort wird als 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.

Auswirkungsprognose:

Mit der Planung erfolgt eine Ausdehnung der Wohnnutzung. Die Schaffung von Wohnraum ist bundespolitisches Ziel. Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ mit zulässigen ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern und einer beabsichtigten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO fügt sich in das vorhandene Ortsbild ein und erfüllt die politischen Zielsetzungen. Mit der Entwicklung von Privatgärten auf den unbebauten Flächen des Plangebiets (südlicher Bereich) wird ein sanfter Übergang von Wohnbebauung zu den sich räumlich anschließenden Nutzungen (Landwirtschaft) gewährleistet.

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

Ergebnis:

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

2.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Grünlandfläche im Plangebiet, welche intensiv genutzt wird, kommt keine besondere Bedeutung für die Naherholung zu. Jedoch werden die Gartengrundstücke als Erholungs- und Rückzugsmöglichkeit genutzt. Auch die Zufahrtswege sind keine regional oder überregional bedeutsamen Erholungs- oder Wanderwege.

Wesentliche Vorbelastungen aus Geräuschen, Gerüchen sowie anderen Luftschadstoffen gibt es für das Vorhabengebiet nicht.

Auswirkungsprognose:

Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und der zulässigen Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass in der näheren Umgebung schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch die Planung hervorgerufen werden. Aus dem allgemeinen Wohngebiet sind nur nutzungsbedingte Geräuschemissionen in geringem Umfang zu erwarten; ggf. durch Luft-Wärme-Aggregate.

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen vom 25.05.2023 (/7/) sind vom Wasserwerk Mockritz aufgrund der Entfernung von rd. 700 m östlich keine schädlichen Umweltwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Außerdem kommt es durch die in der Ortslage befindliche Metallbau Neiden GmbH zu keiner Einschränkung des allgemeinen Wohngebietes. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass es durch eine rd. 200 m südwestlich befindliche, derzeit ungenutzte Stallanlage, sofern eine Wiedernutzung geplant ist, zu Einschränkungen des geplanten allgemeinen Wohngebietes kommen kann.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Gem. der Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen, SG Denkmalschutz, vom 25.05.2023 (/7/) sind im Vorhabenbereich nach der aktuellen Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen keine Gebäude oder baulichen Anlagen als Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG registriert. Jedoch belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld (vorgeschichtliche Grabhügelreste [81680-04; 81680-05]) die archäologische Relevanz des Vorhabenareals. In deren Umfeld ist mit Siedlungsresten zu rechnen.

Auswirkungsprognose:

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

„(1) Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

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

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

Ergebnis:

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

2.9 Wechselwirkungen

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

2.10 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Beschreibung:

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

Auswirkprognose:

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

Ergebnis:

Hinsichtlich der Anlagensicherheit sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

Bei einer Beibehaltung der aktuellen Nutzung blieben die Entwicklungsmöglichkeiten bzw. die Aufwertung durch gartenbauliche Nutzungen inkl. Baum- und Strauchpflanzungen des Gesamtgeländes unwahrscheinlich.

Die Flächen würden zumindest teilweise Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen aufnehmen können.

Der Landschaftsblick bliebe erhalten.

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

4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

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.

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

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

4.2 Schutzgut Fläche

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

4.3 Schutzgut Boden

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

Die Bodenversiegelung soll auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß begrenzt werden. Vollständig befestigte Wege und Flächen werden nur dort errichtet, wo dies erforderlich ist. Eine über das UG hinausgehende Baustraße wird nicht gebaut. Die Begrenzung der Bodenversiegelung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden minimiert.

4.4 Schutzgut Wasser

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

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

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.

4.5 Schutzgut Klima/Luft

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

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

4.6 Schutzgut Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird im Bebauungsplan die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird ein sanfter Übergang der Wohnbebauung zu den sich räumlich anschließenden Nutzungen (Landwirtschaft) gewährleistet.

4.7 Schutzgut Mensch

Geräuschemissionen sind nur in geringem Umfang zu erwarten. Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten und Luft-Wärmepumpen an den Wohnhäusern sind die im „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ gegebenen Hinweise (/15/) zu berücksichtigen.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von kleinen und mittleren Feuerungsanlagen ist die 1. BImSchV zu beachten.

Um Blendungen durch Photovoltaik-Solarmodule zu reduzieren, sind folgende Minderungsmaßnahmen zu ergreifen:

- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Modulooberkante

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

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen, SG-Denkmalschutz, müssen vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden (/7/). Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

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

Die naturschutzfachliche Untersuchung der für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft und die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfes erfolgt in einem Grünordnungsplan (GOP, /2/). Die Bilanzierung orientiert sich an der „*Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen*“ i.V.m. der „*Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung*“ (/16/ und /17/).

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 im Geltungsbereich 2 auf dem Flurstück 120/1, Flur 1, Gemarkung Neiden teilweise kompensiert (Maßnahme E1). Zum vollständigen Ausgleich erfolgt im Geltungsbereich 3 entlang des Auengrabens eine Initialpflanzung von Weidenstecklingen auf den Flurstücken 23/1, 27/1, 143/1, 145/1, 145/2, 146/1 und 428, Flur 3, Gemarkung Neiden (Maßnahme E2).

Aus der Durchführung der Planung resultiert gem. Formblatt FI des GOP ein Ausgleichsbedarf von 11,94 WE. Formblatt FIV im GOP zeigt, dass eine Wertsteigerung von 11,94 WE durch die geplanten Maßnahmen E1 und E2 erzielt wird.

Die im Bebauungsplan, Geltungsbereich 2, dargestellte Fläche zur Entwicklung des Extensivgrünlandes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die im Bebauungsplan, Geltungsbereich 3, dargestellten Flächen am Auengraben für Initialpflanzungen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

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.

6 PLANALTERNATIVEN

Planalternativen für den Vorhabenstandort bestehen nicht, da die Gemeinde Elsnig aufgrund des durch junge Familien angemeldeten Bedarfes bereits mehrere Jahre geeignete Standorte für die Errichtung von Eigenheimen sucht. Weiterhin führen andere potenzielle Flächen im Außenbereich zur Zerschneidung der Landschaft und zur Abkehr der Ziele der Regionalplanung. Das Plangebiet fügt sich am Ortsrand der Ortschaft Neiden an.

Für das Plangebiet ist die Erschließungsstraße „Am Weinberg“ bereits ausgebaut und die Hauptver- und Entsorgungsleitungen liegen entlang dieser Straße. Für das Plangebiet ist die Erschließungsstraße entsprechend zu ergänzen. Standortalternativen gibt es deshalb nicht.

7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Grundlagen/Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

7.1.1 Fachgutachten zu den Belangen des Umweltschutzes

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

/1/ IBS GmbH: Begründung zum Entwurf und Planzeichnung Entwurf; Stand: 30.04.2025
/2/ Lücking & Härtel GmbH: Grünordnungsplan; Stand: 30.04.2025
/3/ Lücking & Härtel GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Stand: 30.04.2025
/4/ Lücking & Härtel GmbH: NATURA 2000 – Erheblichkeitsabschätzung; Stand: 30.04.2025

7.1.2 Umweltrelevante Stellungnahmen

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

- Zu den Belangen des Fluglärms, Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, natürliche Radioaktivität, Fischartenschutz und Fischerei sowie Geologie:
  /5/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 26.05.2023 und 13.12.2024
- Zu den Belangen: Bauplanungsrecht/Koordinierung, Bauordnungsrecht, Denkmalschutz, Abfall/Bodenschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Straßenverkehrsrecht, Brandschutz, Landwirtschaft
  /6/ Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz, Stellungnahme vom 04.05.2023 und 11.11.2024
  /7/ Landratsamt Landkreis Nordsachsen, Stellungnahme vom 25.05.2023 und 03.12.2024
  /8/ Landesverband Sächsischer Heimatschutz e.V., Stellungnahme vom 16.12.2024
- Zum Naturpark Dübener Heide:
  /9/ Naturpark Dübener Heide e.V., Stellungnahme vom 16.12.2024
- Zu den Zielen der Raumordnung:
  /10/ Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Schreiben vom 23.05.2023 und 13.12.2024
  /11/ Landesdirektion Sachsen, Schreiben vom 22.05.2023 und 12.12.2024
- Zu den Belangen des Denkmalschutzes insbesondere hinsichtlich Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmalen:
  /12/ Landesamt für Archäologie Sachsen, Schreiben vom 21.04.2023 und 05.11.2024
  /13/ Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Schreiben vom 26.04.2023 und 11.11.2024

- Zur Wasser- und Abwasserbewirtschaftung:
  /14/ Zweckverband zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Torgau – Westelbien, Schreiben vom 16.05.2023 und 11.12.2024

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine wesentlichen Kenntnislücken oder Datendefizite auf.

7.2 Monitoring nach Anlage 1 Nr. 3 b BauGB

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

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

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

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Elsnig – Wohnbebauung „Am Weinberg“ sollen auf einer Fläche von ca. 11.123 m² die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) auf Gartengrundstücken sowie einer Grünlandfläche geschaffen werden. Hiermit soll dem Ziel Rechnung getragen werden, das Wohnraumangebot in der Ortschaft Neiden zu erweitern.

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der auszugleichen ist. Als Kompensationsmaßnahme wird im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes eine Fläche mit extensivem Grünland festgesetzt, die die Beeinträchtigungen aus der Bodenversiegelung ausgleichen. Weiterhin wird zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Geltungsbereich 3 des Bebauungsplanes die Initialpflanzung der Uferbereiche des Auengrabens mit Weidensteckligen festgesetzt. Der vorliegende Eingriff gilt als ausgeglichen.

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

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend vor Ort versickert werden. Die Einleitung in die vorhandene Niederschlagswasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über die Oxydationskläranlage Neiden.

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

Mit dem Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

bearbeitet:	geprüft:
F. Aurich B. Sc. Umweltmonitoring	D. Härtel Assessor des Höheren Dienstes Umweltgutachter (DE-V-0283)

7.4 Referenzliste der Quellen

Sonstige Dokumentationen:

/15/ LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten; Stand 24.03.2020

/16/ Sächsisches Ministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (2009): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen; Stand: Mai 2009

/17/ 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

/18/ Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft Freistaat Sachsen: Programm Sachsens Biologische Vielfalt 2030 – Einfach machen!, einschließlich Handlungskonzept Insektenvielfalt; Stand: Oktober 2022

Fachinformationssysteme (online):

/19/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida): Daten zum Thema Boden und Wasser; Stand: 09/2024

/20/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2023 (www.rapis.sachsen.de): Raumplanungsinformationssystem; Stand: 09/2024

Fachpläne:

/21/ Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Dommitzsch, der Gemeinde Elsnig und der Gemeinde Trossin; verbindlich seit 16.05.2014

/22/ Landesentwicklungsplan 2013; verbindlich seit 31.08.2013

/23/ Regionalplan Leipzig-Westsachsen; verbindlich seit 16.12.2021

Fachgesetze/Verordnungen:

/24/ BauGB – Baugesetzbuch; Stand vom 20.12.2023

/25/ BauNVO – Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke; Stand vom 03.07.2023

/26/ BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten; Stand vom 25.02.2021

/27/ BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung; Stand vom 09.07.2021

/28/ BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge; Stand vom 24.022025

/29/ BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege; Stand vom 23.10.2024

/30/ KrWG – Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen; Stand vom 02.03.2023

/31/ SächsDSchG – Sächsisches Denkmalschutzgesetz -Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen; Stand vom 20.12.2022

/32/ SächsKrWBodSchG – Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz; Stand vom 22.02.2019

/33/ SächsNatSchG – Sächsisches Naturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen; Stand vom 22.07.2024

/34/ SächsWG – Sächsisches Wassergesetz; Stand vom 19.06.2024

/35/ UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung; Stand vom 23.10.2024

/36/ WHG – Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts; Stand vom 22.12.2023