

LÜCKING

&

HÄRTEL

GMBH

IMMISSIONSSCHUTZ

UMWELTSCHUTZ

NATURSCHUTZ

PROJEKT: **Bebauungsplan der Gemeinde Arzberg
„Wohnen in Heidehäuser“**

AUFTRAG: **Teil II: Umweltbericht**
Berichtsnummer: 1191-N-02-20.01.2026/0

VERFAHRENSSTAND: **Entwurf**

PLANAUFGSTELLEND KOMMUNE: Gemeinde Arzberg
Platz der Einheit 1
04886 Arzberg

VORHABENTRÄGER: Christin Kluge und Alexander Fischer
Waldstraße 1
04886 Arzberg

PLANVERFASSER: IBS GmbH
Pehritzsch
Mühlweg 12
04838 Jesewitz

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



KOBERSHAIN, DEN 20.01.2026

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	7
1.3	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -plänen sowie deren Berücksichtigung	7
1.3.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan / Regionalplan	9
1.3.2	Planungsrechtliche Nutzungsstruktur	9
1.3.3	Naturräumliche Gliederung	9
2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUS-WIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	10
2.2	Schutzgut Fläche	12
2.3	Schutzgut Boden	12
2.4	Schutzgut Wasser.....	13
2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	14
2.6	Schutzgut Landschaft	14
2.7	Schutzgut Mensch	15
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
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	19
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH	21
6	WALDERSATZ	22
7	PLANALTERNATIVEN.....	23
8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	24
8.1	Grundlagen/Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	24
8.1.1	Fachgutachten zu den Belangen des Umweltschutzes	24
8.1.2	Umweltrelevante Stellungnahmen	24
8.2	Monitoring nach Anlage 1 Nr. 3 b BauGB	25
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
8.4	Referenzliste der Quellen.....	27



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden im Plangeltungsbereich.....	7
Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	7
Tabelle 3: Ermittlung Waldersatzbedarf.....	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan „Wohnen in Heidehäuser“ Arzberg; Stand 20.01.2026, (ohne Maßstab).....	6
--	---

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 Arzberg plant nördlich von Arzberg im Bereich der Siedlung Heidehäuser 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.

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 Vorhabengebiet befindet sich nördlich der Ortslage Arzberg, im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Heidehäuser. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich auf die Flurstücke 35/12 (Teilfläche), 36, 37 (Teilfläche), 38 und 191 (Teilfläche), Flur 2, Gemarkung Arzberg, Gemeinde Arzberg, Landkreis Nordsachsen, Freistaat Sachsen.

Im Westen des Plangebiets grenzen hinter der „Waldstraße“ Wohngrundstücke an. Im Norden befinden sich eine Wiesenfläche und Baum- und Strauchbewuchs. Des Weiteren befinden sich nördlich, nordöstlich und südlich Waldflächen. Südöstlich grenzt eine Ackerfläche an das Vorhabengebiet.

1.2.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Die Gemeinde Arzberg beabsichtigt ein bestehendes Wohngrundstück mit Garten sowie eine bislang intensiv genutzte Ackerfläche zu einem Wohngebiet umzunutzen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen bestehenden Zufahrtsweg mit Anbindung an die „Waldstraße“.

Innerhalb der Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Flächen:

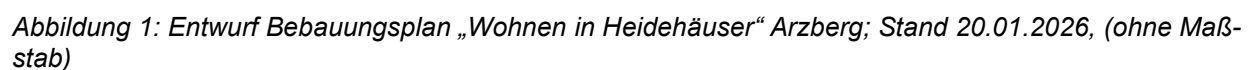
- als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO
- als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“
- als „private Straßenverkehrsfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- als „private Grünfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und
- als „Fläche für Wald“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b) BauGB

festgesetzt werden.

Im Plangebiet zugelassen sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe. Weiterhin soll auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO formulierte Ausnahme – Anlagen für Verwaltungen – allgemein zulässig sein.

Die zukünftigen Bauherren beabsichtigen einzelne Büroräume für Verwaltungstätigkeiten zu errichten.

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. 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.



1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich bezieht sich auf eine rd. 19.240 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)	7.035 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	155 m ²
Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	1.173 m ²
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	8.970 m ²
Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB)	1.907 m ²
Plangeltungsbereich	19.240 m²

1.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -plänen sowie deren Berücksichtigung

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

Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung im Verfahren
§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Erstellen eines Umweltberichtes
§1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Erstellen eines Grünordnungsplans
§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

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung im Verfahren
§13 BNatSchG	Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu kompensieren.	- Erstellen eines Grünordnungsplans
§33 Abs. 1 BNatSchG	Verbot von erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von NATURA2000 Gebieten	- NATURA2000 Gebiete sind aufgrund ihrer Entfernung zum Vorhabengebiet nicht betroffen
§44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Erstellen eines Umweltberichtes - Erstellen eines Grünordnungsplans
§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 KreislaufwirtschaftsG	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 (LEP) 2013 des Freistaates Sachsens (/17/) und dem Regionalplan (RP) Leipzig-West Sachsen 2021 (/18/). Der Regionalplan übernimmt gem. §6 Abs. 4 SächsNatSchG zugleich die Funktion des Landschaftsrahmenplanes.

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

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen wurde nach den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entwickelt und legt die regionalspezifischen Ziele der Raumordnung für den Planungsraum fest. Die Gemeinde Arzberg hat im Regionalplan Leipzig-West Sachsen keine zentralörtliche Funktion. Sie ist darin als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen im Vorbehaltsgebiet (VBG) Waldschutz (Karte 14 „Raumnutzungskarte“), VBG Arten- und Biotopschutz (Karte 14 „Raumnutzungskarte“), VBG vorbeugender Hochwasserschutz (Karte 12 „Hochwasserschutz“ und Karte 14 „Raumnutzungskarte“). Weiterhin befindet sich der Standort in einem Gebiet mit besonderen Anforderungen des Grundwasserschutzes sowie in einem Gebiet mit potenziell hoher Winderosionsgefährdung (Karte 16 Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen).

1.3.2 Planungsrechtliche Nutzungsstruktur

Für die Gemeinde Arzberg existiert kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) und auch kein Bebauungsplan (B-Plan).

Aus diesem Grund wird der vorliegende Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen. Als dringender Grund ist hier die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Einhaltung der Schutzabstände zum umgebenden Wald für das bestehende und ursprünglich genehmigte Wohnhaus. Dieses ist derzeit mit einem Baustopp versehen. Der B-Plan kann die rechtliche Grundlage für eine Waldumwandlung im Bereich der Schutzabstände schaffen. Die Gemeinde will durch die Aufstellung des B-Planes geordnete rechtliche Verhältnisse schaffen.

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 östlichen Bereich bereits Gebäude einer ehemaligen kleinbäuerlichen Hofstelle mit einem Garten, der durch Obst- und Ziergehölze, Stauden- sowie Gemüsebeete und intensiv gemähte Rasenflächen charakterisiert ist.

Nördlich und nordöstlich der bestehenden Gebäude befindet sich ein Kiefernholzforst. Bei dem Wald handelt es sich um einen Kiefernreinbestand, der laut Forsteinrichtung ein Alter von 77 Jahren hat. Der Bereich zwischen Wald gemäß Forstgrundkarte und Wohnhaus ist teilweise mit Laubhölzern, bestehend aus Haselnuss, Schwarzem Holunder, Spitzahorn und Eiche, bestockt und erfüllt die Waldeigenschaft gemäß § 2 SächsWaldG. Der Zeitpunkt, an dem die Waldeigenschaft eingetreten ist, kann jedoch nicht genau bestimmt werden. Es ist anzunehmen, dass hier in der Vergangenheit aufgrund der Nähe zum Wohnhaus eine gärtnerische Nutzung vorgelegen haben könnte. Im Bereich des Waldes wurden für die Kiefer Baumhöhen von 17 m am Waldrand und 22 m - 23 m im Bestandesinneren gemessen. Es sind zudem Windwurfschäden im Bestand zu verzeichnen. Aufgrund der Nähe zu der Hofstelle unterliegt die Waldfläche anthropogenen Einflüssen.

Der westliche Bereich ist eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen haben die Flächen aufgrund der Ausstattung des Plangebietes und näheren Umfeldes, fehlender artspezifischer und essenzieller Habitatbestandteile sowie vorhandener Störeinflüsse durch intensive Nutzung eine nachrangige Bedeutung. Gleichfalls ist eine geringe Natürlichkeit/Naturnähe anzunehmen. Es handelt sich nicht um Sonderstandorte und auch nicht um besonders schutzwürdige Biotope.

Auswirkungsprognose:

Die geplante Bebauung führt zu einem (Teil-)Lebensraumverlust von Pflanzen und Tieren. Ökologisch wertvolle Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Gehölzstrukturen außerhalb des 30 m Sicherheitsabstandes zu Gebäuden bleiben erhalten.

Aufgrund der Nähe zum bestehenden Wohnstandort und der intensiven Nutzung der Flächen 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 am südöstlichen Grundstücksrand befindliche Strauchhecke soll als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB erhalten werden.

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.

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.

Zu der nördlich und nordöstlich der bestehenden Gebäude befindlichen Waldfläche ist ein Schutzabstand von 30 m für das bestehende und ursprünglich genehmigte Wohnhaus einzuhalten. Standortalternativen bestehen daher nicht. Im Rahmen der Bauleitplanung muss der Wald bis zu einem Abstand von 30 m gerodet werden. Ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG wird bei der zuständigen Forstbehörde des Landkreises Nordsachsen vor Satzungsbeschluss eingereicht. Die geplante Waldersatzfläche befindet sich im Plangebiet westlich der bestehenden Gebäude auf einer Intensivackerfläche. Nach SächsWaldG sind auf der Ersatzfläche standortgerechte Waldbäume und Waldsträucher mit einem hinreichenden Anteil an standortheimischen Baumarten zu pflanzen. Daher sind für die Aufforstung die Baumarten Gemeine Kiefer (50-70 %), Traubeneiche und/oder Gemeine Birke (30-50 %) sowie (Roteiche (bis zu 10 %) analog der waldbaulichen Strategien im benachbarten Landeswald vorgesehen.

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 Wohngrundstück mit Garten sowie landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist teilweise mit einem Kiefernforst bestanden. Es handelt sich somit teilweise im östlichen Bereich um eine durch Gebäude und Vegetation strukturierte und im westlichen 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 Arzberg, 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 Arzberg.

Insgesamt ist von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet ist weitestgehend unversiegelt und wird als Wohngrundstück mit Garten sowie land- und forstwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.

Gemäß Bodenkarte BK50 (/14/) steht als Bodentyp vorrangig Regosol aus gekipptem Kies führenden Sand (RQn) an. Im nordöstlichen und östlichen Plangeltungsbereich steht podsolige Braunerde aus aeolischem Sand (SS-BB) an. Es handelt sich um Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten bzw. Böden aus Flugsand. Flugsand stellt laut „Bodenbewertungsinstrument Sachsen“ (/11/) ein seltenes Bodensubstrat dar, weshalb die Böden als Böden mit hoher naturgeschichtlicher (landschaftsgeschichtlicher) Bedeutung zu bewerten sind. Hierbei handelt es sich entsprechend um eine besondere Funktion. Die Böden sind durch Wind stark erosionsgefährdet.

Der Boden am Standort besitzt vorrangig eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit, ein geringes Wasserspeichervermögen und sehr geringe Filter- und Puffereigenschaften.

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.

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 660 m südwestlich des Vorhabenstandortes verläuft der „Koßdorfer Langgraben“ und rd. 640 m östlich der „Nichtewitzer Graben“, beides Gewässer 2. Ordnung.

Angaben zum lokalen Grundwasserstand liegen nicht vor. Aufgrund der bestehenden Überbauung ist von einer bereits beeinträchtigten Grundwassersituation auszugehen.

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

Auswirkungsprognose:

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.

Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über vollbiologische Kleinkläranlagen bzw. abflussloser Sammelgruben.

Belastetes Oberflächenwasser fällt bei der geplanten Umnutzung generell nicht an. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.

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 Einschränkungen 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 landwirtschaftlichen 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 Lage innerhalb von Waldflächen. Der Vorhabenstandort wird als Intensivacker sowie als bestehendes Wohngebäude mit Garten genutzt und ist von der Waldstraße geringfügig einsehbar.

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 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:

Den beanspruchten Flächen im Plangebiet, welche intensiv genutzt werden, kommt keine besondere Bedeutung für die Naherholung zu. Auch der Zufahrtsweg ist kein regional oder überregional bedeutsamer Erholungs- oder Wanderweg.

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.

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 21.07.2025 (/4/) 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. Auch sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Auswirkungsprognose:

Bei Baudurchführung können Bodenfunde nicht vollständig ausgeschlossen werden. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 20 SächsDSchG (/26/).

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. Gem. Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen, SG Brandschutz, vom 21.07.2025 (/4/) ist im Rahmen der Erschließungsplanung der Löschwassernachweis zu erbringen.

Ergebnis:

Hinsichtlich der Anlagensicherheit sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.



3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Flächen weiterhin als Wohngrundstück mit Garten sowie landwirtschaftliche Fläche 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 von Wohngebäuden 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*“ sowie RAS-LP4 „*Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren 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, DIN 18300 – Erdarbeiten sowie DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben anzuwenden.

Die Bodenversiegelung soll auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß begrenzt werden. Vollständig befestigte Wege und Flächen werden nur dort errichtet, wo dies erforderlich ist. Die Begrenzung der Bodenversiegelung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden minimiert.

Nach Entnahme des Waldes sind die Flächen sofort im Anschluss mit einer Raseneinsaat zu begrünen, um Bodenerosion durch Wind auf den stark erosionsgefährdeten Flugsandböden zu vermeiden.

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.

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 Nachverdichtung 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 (Land- und Forstwirtschaft) gewährleistet.

4.7 Schutzgut Mensch

Geräuschemissionen sind nur in geringem Umfang zu erwarten. Auf der Waldstraße ist lediglich mit geringen Geräuschemissionen durch den Anwohnerverkehr zu rechnen, aus denen sich keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Außerdem werden die Geräuschemissionen der östlich gelegenen Jungrinderanlage der Agrargenossenschaft Arzberg e.G. in Nichtewitz bereits durch näher gelegene Immissionsorte innerhalb der Ortslage Nichtewitz begrenzt.

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 (/10/) 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 Moduloberkante

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

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen archäologischer Kulturdenkmale sind diese gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

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“* (/12/ und /13/).

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 auf dem Flurstück 36, Flur 2, Gemarkung Arzberg kompensiert (Maßnahme A1).

Aus der Durchführung der Planung resultiert gem. Formblatt FI des GOP ein Ausgleichsbedarf von 3,35 WE. Zusätzlich ist gem. Formblatt FII des GOP ein funktionsbezogener Ausgleich aufgrund besonderer Standorteigenschaften von 0,08 WE erforderlich. Formblatt FIII im GOP zeigt, dass eine Wertsteigerung von 9,53 WE durch die geplante Maßnahme A1 erzielt wird. Es wird deutlich, dass durch die Maßnahme A1 die vollständige Kompensation des Eingriffes erfolgt. Es verbleibt ein rechnerisches Plus von 6,18 WE, welches in ein Ökokonto eingestellt werden kann.

Die im Bebauungsplan 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.

Durch die geplante Maßnahmen A1 gilt der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen.

6 WALDERSATZ

Für die Rodung des Kiefernforstes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Am Standort stehen podsolige Braunerden aus äolischem Sand (Flugsand) an (vgl. auch Kap. 2.3). Die Waldfunktionenkartierung hat für den Bereich der Flugsandböden (Binnendünen) Bodenschutzwald ausgewiesen. Dies betrifft einen Teil des umzuwandelnden Waldes.

In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde des Landratsamtes Nordsachsen ergibt sich die Größe der erforderlichen Ersatzaufforstungsfläche folgendermaßen:

Für Waldflächen ohne besondere Waldfunktion beträgt das Verhältnis von Umwandlungsfläche zu Ersatzfläche 1:1.

Für Waldflächen mit einer Waldfunktion ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1,2 anzulegen.

In Tabelle 3 ist die Ermittlung des Ersatzbedarfes für die Rodung des Waldes ersichtlich.

Tabelle 3: Ermittlung Waldersatzbedarf

1.532	m ² Waldumwandlungsfläche		
davon:	Rodung	Ausgleichsbedarf	
ohne Waldfunktion	1.022 m ²	1.022 m ²	1:1
mit Waldfunktion	510 m ²	612 m ²	1:1,2
Gesamtbedarf:		1.634 m²	

Insgesamt sind 1.634 m² Wald zu ersetzen. Dies erfolgt über die Maßnahme FO 1 „Entwicklung eines sonstigen Laub-Nadel-Mischforstes heimischer Baumarten“ (vgl. /2/). Auf dem Flurstück 36, Flur 2, Gemarkung Arzberg, erfolgt die Anpflanzung von rd. 1.700 m² heimischen Laub-Nadel-Mischforst.

Da es sich bei der Aufforstungsfläche um eine Ersatzmaßnahme in einem Waldumwandlungsgeheimigungsverfahren handelt, müssen nach SächsWaldG standortgerechte Waldbäume und Waldsträucher mit einem hinreichenden Anteil an standortheimischen Baumarten gepflanzt werden. Für die Aufforstung sind somit die Baumarten Gemeine Kiefer (50-70 %), Traubeneiche und/oder Gemeine Birke (30-50 %) sowie Roteiche (bis zu 10 %) analog den waldbaulichen Strategien im benachbarten Landeswald vorgesehen.

Die Fläche ist dauerhaft als Waldfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB zu erhalten.

7 PLANALTERNATIVEN

Planalternativen für den Vorhabenstandort bestehen nicht, da sich im östlichen Bereich des Standortes bereits ein Wohngebäude sowie weitere Gebäude einer ehemaligen kleinbäuerlichen Hofstelle befinden. Zu der nördlich und nordöstlich der bestehenden Gebäude befindlichen Waldfläche ist ein Schutzabstand von 30 m für das bestehende und ursprünglich genehmigte Wohnhaus einzuhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung muss daher der Wald bis zu einem Abstand von 30 m gerodet werden.

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 Heidehäuser an.

Für das Plangebiet ist die Erschließungsstraße „Waldstraße“ bereits ausgebaut und die Hauptver- und Entsorgungsleitungen liegen entlang dieser Straße.

Standortalternativen bestehen somit nicht.

8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

8.1 Grundlagen/Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

8.1.1 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: 20.01.2026

/2/ Lücking & Härtel GmbH: Grünordnungsplan; Stand: 20.01.2026

8.1.2 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:

/3/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Schreiben vom 29.07.2025

- Zu den Belangen: Bauplanungsrecht/Koordinierung, Bauordnungsrecht, Denkmalschutz, Abfall/Bodenschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Straßenverkehrsrecht, Forstwirtschaft, Brandschutz, Landwirtschaft

/4/ Landratsamt Landkreis Nordsachsen, Stellungnahme vom 21.07.2025

- Zu den Zielen der Raumordnung:

/5/ Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Schreiben vom 29.07.2025

/6/ Landesdirektion Sachsen, Schreiben vom 31.07.2025

- Zu den Belangen des Denkmalschutzes:

/7/ Landesamt für Archäologie Sachsen, Schreiben vom 19.06.2025

/8/ Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Schreiben vom 08.07.2025

- Zur Wasser- und Abwasserbewirtschaftung:

/9/ Zweckverband Beilrode-Arzberg, Schreiben vom 11.07.2025

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

8.2 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.

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Arzberg „Wohnen in Heidehäuser“ sollen auf einer Fläche von ca. 19.240 m² die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA), einer Grünlandfläche sowie einer Waldfläche geschaffen werden. Hiermit soll dem Ziel Rechnung getragen werden, das Wohnraumangebot in der Ortschaft Heidehäuser zu erweitern.

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der auszugleichen ist. Als Kompensationsmaßnahme wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche mit extensivem Grünland festgesetzt, die die Beeinträchtigungen aus der Bodenversiegelung ausgleichen.

Des Weiteren muss der am Standort vorhandene Wald bis zu einem Abstand von 30 m zu den bestehenden Gebäuden gerodet werden. Ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG wird bei der zuständigen Forstbehörde des Landkreises Nordsachsen vor Satzungsbeschluss eingereicht. Die geplante Waldersatzfläche befindet sich im Plangebiet westlich der bestehenden Gebäude auf einer Intensivackerfläche. Auf der Ersatzfläche werden standortgerechte Waldbäume und Waldsträucher mit einem hinreichenden Anteil an standortheimischen Baumarten, hier: Gemeine Kiefer (50-70 %), Traubeneiche und/oder Gemeine Birke (30-50 %) sowie (Roteiche (bis zu 10 %) analog der waldbaulichen Strategien im benachbarten Landeswald, gepflanzt.

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.

Die geplanten Nutzungen führen nicht zu Geruchs-, Schadstoff- und wesentlichen Geräuschemissionen.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend vor Ort versickert werden. Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über vollbiologische Kleinkläranlagen bzw. abflussloser Sammelgruben.

Auftretende Befunde und Funde bei Bodeneingriffen sind umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Mit dem Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

bearbeitet:



F. Aurich
B. Sc. Umweltmonitoring

geprüft:



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



8.4 Referenzliste der Quellen

Sonstige Dokumentationen:

- /10/ LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten; Stand: 24.03.2020
- /11/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Bodenbewertungs-instrument Sachsen; Stand: 05/2022
- /12/ Sächsisches Ministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen; Stand: 05/2009
- /13/ 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

Fachinformationssysteme (online):

- /14/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida): Daten zum Thema Boden und Wasser; zuletzt eingesehen am: 16.01.2026
- /15/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2023 (www.rapis.sachsen.de): Raumplanungsinformationssystem; zuletzt eingesehen am: 16.01.2026
- /16/ Landkreis Nordsachsen (www.landkreis-nordsachsen.de): Schutzgebietsdaten; zuletzt eingesehen: 16.01.2026

Fachpläne:

- /17/ Landesentwicklungsplan 2013; verbindlich seit 31.08.2013
- /18/ Regionalplan Leipzig-West-sachsen; verbindlich seit 16.12.2021

Fachgesetze / Verordnungen / Erlasse / Regelwerke:

- /19/ BauGB – Baugesetzbuch; Stand: 22.12.2025
- /20/ BauNVO – Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke; Stand: 03.07.2023
- /21/ BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten; Stand vom 25.02.2021
- /22/ BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung; Stand vom 09.07.2021
- /23/ BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge; Stand vom 12.08.2025



- /24/ BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege;
Stand vom 23.10.2024
- /25/ KrWG – Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen; Stand vom 02.03.2023
- /26/ SächsDSchG – Sächsisches Denkmalschutzgesetz -Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen; Stand vom 20.12.2022
- /27/ SächsKrWBodSchG – Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz;
Stand vom 22.02.2019
- /28/ SächsNatSchG – Sächsisches Naturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen; Stand vom 22.07.2024
- /29/ SächsWG – Sächsisches Wassergesetz; Stand vom 27.06.2025
- /30/ UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung; Stand vom 25.11.2025
- /31/ WHG – Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts;
Stand vom 12.08.2025