

LÜCKING

&

HÄRTEL

GMBH

IMMISSIONSSCHUTZ

UMWELTSCHUTZ

NATURSCHUTZ

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

AUFTRAG: **Grünordnungsplan – Textteil**
Berichtsnummer: 1191-N-01-20.01.2026/0

PLANAUFSTELLEND 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>



Management
System
ISO 9001:2015

www.tuv.com
ID 9108614409

KOBERSHAIN, DEN 20.01.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	5
1.1	Einführende Informationen	5
1.2	Standort	5
1.3	Kurzbeschreibung	5
2	ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	7
2.1	Topografie und Standortumgebung	7
2.2	Planungsrechtliche Nutzungsstruktur	8
2.3	Naturräumliche Gliederung	8
2.4	Schutzgebiete und besonders schutzwürdige Bereiche	8
2.5	Ortsbesichtigung	9
2.6	Festgesetzte Kompensationsmaßnahmen am Standort	9
2.7	Untersuchungsrahmen/Werte und Funktionen	9
3	BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS	11
3.1	Ort des Eingriffs/Untersuchungsgebiet	11
3.2	Art, Umfang und zeitlicher Ablauf des Eingriffs	11
3.2.1	Baubedingter Eingriff	11
3.2.1.1	Abbruch Gebäude	11
3.2.1.2	Baufeld	11
3.2.1.3	Erdarbeiten	11
3.2.1.4	Bauwege	11
3.2.1.5	Hochbau- und Betonarbeiten	11
3.2.2	Anlagebedingter Eingriff	12
3.2.2.1	Überbauung	12
3.2.2.2	Sichtbarkeit	12
3.2.3	Betriebsbedingter Eingriff	13
3.2.3.1	Emissionen	13
3.2.3.2	Landschaftsbild	13
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	14
4.1	Tiere und Pflanzen/Biotoptypen	14
4.1.1	Grundlagen	14
4.1.2	Biototyp „Kiefernforst“	14
4.1.3	Biototyp „Gebüsch frischer Standorte“	15
4.1.4	Biototyp „Mittelhecke“	15
4.1.5	Biototyp „Strauchhecke“	16
4.1.6	Biototyp „Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte“	17
4.1.7	Biototyp „Artenarme Ruderalflur“	17
4.1.8	Biototyp „Unbefestigter Weg“	18



4.1.9	Biotoptyp „Intensiv genutzter Acker“	18
4.1.10	Biotoptyp „Einzelanwesen – Gebäude und Wege“	19
4.1.11	Biotoptyp „Überwiegender Nutzgarten“	21
4.1.12	Biotoptyp „Scherrasenfläche mit lockeren heimischen Strauchpflanzungen“	21
4.1.13	Biotoptyp „Gemeindestraße“	22
4.2	Boden	23
4.3	Wasser	23
4.4	Klima und Luft	23
4.5	Landschaft	23
5	EINGRIFFSBEWERTUNG.....	24
5.1	Tiere und Pflanzen/Biotoptypen	24
5.2	Boden	24
5.3	Wasser	25
5.4	Klima und Luft	25
5.5	Landschaft	25
6	VERMEIDUNG DES EINGRIFFS.....	26
6.1	Grundlagen	26
6.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	26
7	KOMPENSATION DES EINGRIFFS.....	28
7.1	Grundlagen	28
7.2	Kompensationsmaßnahmen.....	28
7.2.1	Maßnahme A1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese	28
7.3	Waldersatzmaßnahme.....	29
7.3.1	Maßnahme FO1: Entwicklung eines sonstigen Laub-Nadel-Mischforstes heimischer Baumarten	
	29	
8	EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ	31
9	ANGABEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN	36
9.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB).....	36
9.1.1	Maßnahme A1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese	36
9.1.2	Maßnahme FO1: Entwicklung eines sonstigen Laub-Nadel-Mischforstes heimischer Baumarten	
	36	
9.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	37
10	ZUSAMMENFASSUNG.....	38
11	LITERATUR UND QUELLEN	39

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Festsetzungen/Flächenbilanz	5
Tabelle 2: Schutzgebietskulisse um den Vorhabenstandort	8
Tabelle 3: Betroffenheit von Werten und Funktionen	10
Tabelle 4: Überbaute Fläche	12
Tabelle 5: Ermittlung Waldersatzbedarf	30
Tabelle 6: Formblatt FI – Ausgangswert und Wertminderung der Biotope	31
Tabelle 7: Formblatt FII – Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz	34
Tabelle 8: Formblatt III – Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich	35

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan „Wohnen in Heidehäuser“ Arzberg; Stand 20.01.2026 (ohne Maßstab)	6
Abbildung 2: Topografische Karte Auszug TK50 (ohne Maßstab)	7
Abbildung 3: Biotoptyp „Kiefernforst“	14
Abbildung 4: Biotoptyp „Gebüsch frischer Standorte“	15
Abbildung 5: Biotoptyp „Mittelhecke“	16
Abbildung 6: Biotoptyp „Strauchhecke“	16
Abbildung 7: Biotoptyp „Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte“	17
Abbildung 8: Biotoptyp „Artenarme Ruderalflur“	18
Abbildung 9: Biotoptyp „Intensiv genutzter Acker“	19
Abbildung 10: Biotoptyp „Einzelanwesen – Gebäude“	20
Abbildung 11: Abbruchgebäude	20
Abbildung 12: Eingriffsbioptyp: „Überwiegender Nutzgarten“	21
Abbildung 13: Biotoptyp „Scherrasenfläche mit lockeren heimischen Strauchpflanzungen“	22

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Bestandsplan
- Anlage 2: Maßnahmenplan

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



1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

1.1 Einführende Informationen

Die Gemeinde 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.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt die naturschutzfachliche Untersuchung der für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies erfolgt in dem vorliegenden Grünordnungsplan in Text und Karten.

1.2 Standort

Das Vorhabengebiet befindet sich nördlich der Ortslage Arzberg, im südöstlichen Bereich des Ortteiles 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.

1.3 Kurzbeschreibung

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. Der Bebauungsplan trifft die in Tabelle 1 aufgeführten Festsetzungen mit der dort genannten Flächeninanspruchnahme.

Tabelle 1: Festsetzungen/Flächenbilanz

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)	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

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



2 ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

2.1 Topografie und Standortumgebung

Die geografische Lage des Vorhabenstandortes und das weitere Umfeld sind aus Abbildung 2 (Auszug aus der Topografischen Karte TK50/Sachsen) ersichtlich. Der Standort ist rot gekennzeichnet. Die Koordinaten des Plangebietes (Mitte) nehmen die folgenden Werte ein:

	Ostwert	Nordwert
UTM	33 370 074	57 11 435

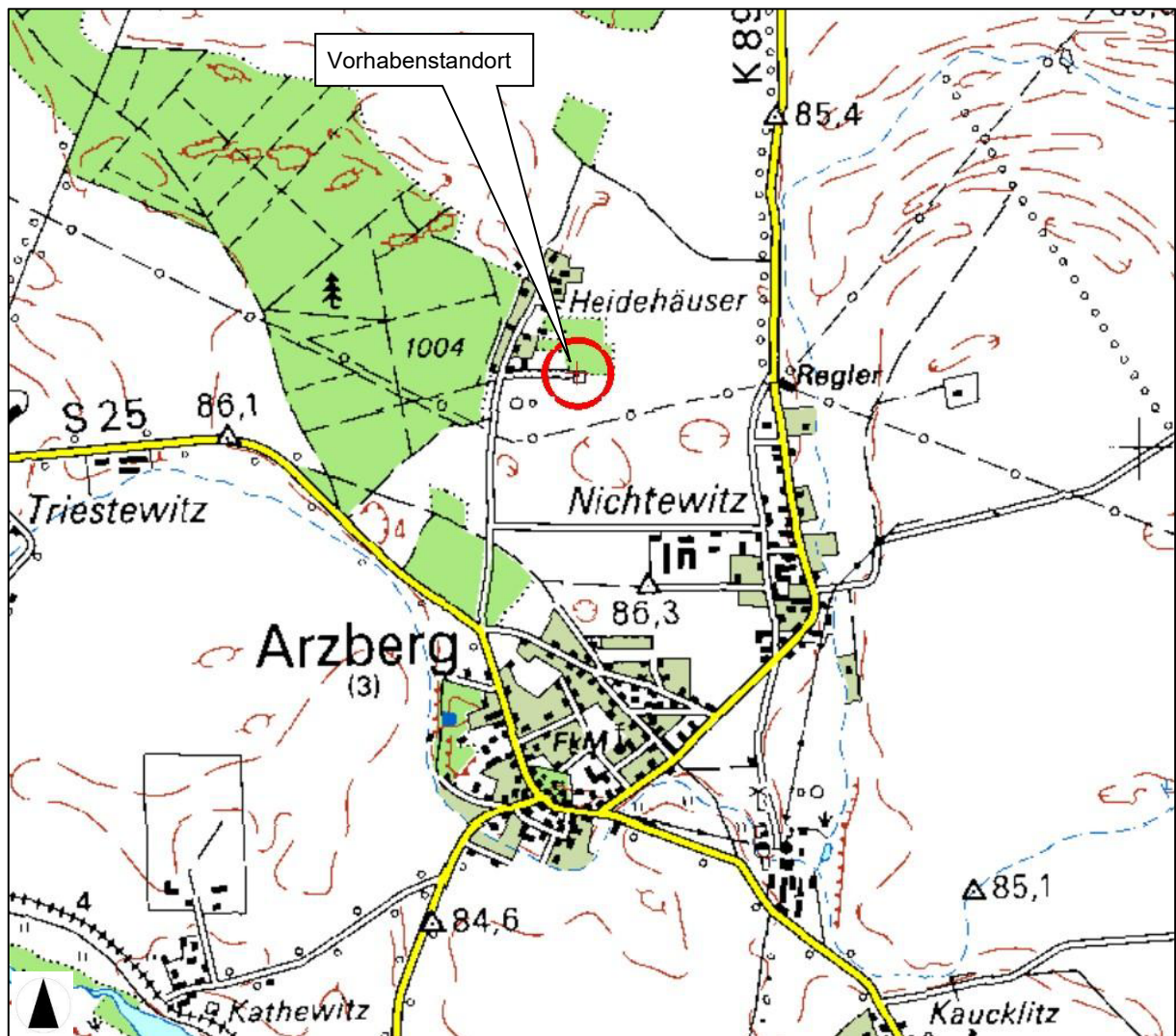


Abbildung 2: Topografische Karte Auszug TK50 (ohne Maßstab)

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.

Die Topografie im Standort- und Umgebungsbereich kann ebenfalls aus der Übersichtskarte (Abbildung 2) entnommen werden. Der Standort liegt auf einer Höhe von ca. 90 m über NN. Der Standort und das Beurteilungsgebiet können als ebenes Gelände beschrieben werden.

2.2 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 Bebauungsplan 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.

2.3 Naturräumliche Gliederung

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

2.4 Schutzgebiete und besonders schutzwürdige Bereiche

Schutzgebiete oder besonders schutzwürdige Bereiche wurden in einem Umkreis von ≤ 1 km um den Vorhabenstandort in Anlehnung an die TA Luft (/20/) betrachtet. Für Beeinträchtigungen von NATURA 2000 – Gebieten werden die nächstgelegenen Gebiete herangezogen.

Der Schutzstatus des Vorhabenstandortes sowie der Umgebung kann der Tabelle 2 entnommen werden (aus /6/ und /7/). Der Vorhabenstandort unterliegt keinem besonderen naturschutzrechtlichen Schutz.

Tabelle 2: Schutzgebietskulisse um den Vorhabenstandort

Schutzgebietskategorie	Art und Lage
Naturschutzgebiete ... gem. §23 BNatSchG	Am Standort und in der Umgebung: keine
Nationalparke und Nationale Naturmonumente ... gem. §24 BNatSchG	Am Standort und in der Umgebung: keine
Biosphärenreservate ... gem. §25 BNatSchG	Am Standort und in der Umgebung: keine
Landschaftsschutzgebiete ... gem. §26 BNatSchG	Am Standort und in der Umgebung: keine
Naturparke ... gem. §27 BNatSchG	Am Standort und in der Umgebung: keine
Naturdenkmäler ... gem. §28 BNatSchG	Am Standort und in der Umgebung: keine
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. §29 BNatSchG	Am Standort und in der Umgebung: keine

Schutzgebietskategorie	Art und Lage
Gesetzlich geschützte Biotope ... gem. §30 BNatSchG	Am Standort: keine In der Umgebung: • „Sonstiger Sand- und Silikatmagerrasen“, direkt nordwestlich angrenzend • „Magere Frischwiese“, rd. 680 m, 760 m und 880 m südöstlich • „Sonstiges artenreiches Feuchtgrünland“, rd. 740 m östlich • „Rohrglanzgras-Röhricht“, rd. 980 m südöstlich • „Sand- und Silikatmagerrasen“, rd. 750 m südöstlich • „Kleingewässer in ehemaliger Sandgrube nordwestlich von Arzberg“, rd. 730 m südöstlich
FFH-Gebiete ... gem. §32 BNatSchG	Am Standort: keine In der Umgebung: • FFH-Gebiet DE 4342-301 „Elbtal zwischen Mühlberg und Greudnitz“, rd. 1,9 km südwestlich
Europäische Vogelschutzgebiete ... gem. §32 BNatSchG	Am Standort: keine In der Umgebung: • SPA-Gebiet DE 4342-452 „Elbaue und Teichgebiete bei Torgau“, rd. 1,9 km südwestlich
Wasserschutzgebiet	Am Standort und in der Umgebung: keine
Überschwemmungsgebiet	Am Standort und in der Umgebung: keine

2.5 Ortsbesichtigung

Es wurde ein Ortstermin am 09.04.2025 am Standort und in der Ortschaft Heidehäuser durchgeführt. Im Zuge des Termins wurden der Standort und die Umgebung begangen bzw. abgefahren und eine Fotodokumentation erstellt. Es fand die Inaugenscheinnahme der vom Vorhaben betroffenen Flächen statt. Weiterhin wurden die orographischen Verhältnisse, die Biotoptypen und die Landschaftsstrukturen vor Ort erfasst.

2.6 Festgesetzte Kompensationsmaßnahmen am Standort

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

2.7 Untersuchungsrahmen/Werte und Funktionen

Gem. „*Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen*“ (2/) sowie der „*Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung*“ (4/) kann bei einer Betroffenheit von Werten und Funktionen allgemeiner Bedeutung der Untersuchungsumfang auf eine reduzierte Erfassung begrenzt werden. Die Schutzgüter wurden auf das Vorliegen besonderer Werte und Funktionen gemäß Anlage 3 (A3) der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen überprüft und die Ergebnisse werden nachfolgend in der Tabelle 3 dargelegt.

Tabelle 3: Betroffenheit von Werten und Funktionen

Schutzgut	Ausprägung	Betroffenheit von Werten und Funktionen besonderer Bedeutung (gem. A3)
Arten und Biotope	Kein Vorkommen von Biotoptypen mit hoher und sehr hoher Bedeutung. Keine Lebensräume von im Bestand bedrohten Arten und streng geschützter Arten. Kein Vorkommen geschützter Biotope.	nein
Boden	Angaben aus /8/: Bodentyp gem. BÜK 50: • Vorrangig im Plangeltungsbereich: Regosol aus gekipptem Kies führenden Sand (RQn) • Im nordöstlichen und östlichen Plangeltungsbereich: Podsolige Braunerde aus aeolischem Sand (SS-BB) Natürliche Bodenfruchtbarkeit: • Vorrangig im Plangeltungsbereich: gering • östlicher Bereich: nicht bewertet Wasserspeichervermögen: • Vorrangig im Plangeltungsbereich: gering • östlicher Bereich: nicht bewertet Filter- und Puffereigenschaften: • Vorrangig im Plangeltungsbereich: sehr gering • östlicher Bereich: nicht bewertet Böden im nordöstlichen und östlichen Plangeltungsbereich (Flugsand) sind Böden mit hoher naturgeschichtlicher (landschaftsgeschichtlicher) Bedeutung.	ja, Verlust natürliche Boden- und Archivfunktion
Wasser	Angaben aus /8/: Rd. 660 m südwestlich des Vorhabenstandortes verläuft der „Kosdorfer Landgraben“ und rd. 640 m östlich der „Nichtewitzer Graben“, beides Gewässer 2. Ordnung. Kein Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.	nein
Klima	Keine besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnisse. Keine Luftaustauschbahnen.	nein
Landschaftsbild	Kein Erholungsschwerpunkt. Kein Vorkommen landschaftstypischer, eigenartsbestimmender Landschaftselemente oder kulturhistorisch bedeutsamer Landschaften.	nein

Nach Anlage A3 der Handlungsempfehlung (/2/) sind Werte und Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen.

Am Standort stehen im nordöstlichen und östlichen Plangeltungsbereich podsolige Braunerden aus äolischem Sand (Flugsand) an. Flugsand stellt laut „Bodenbewertungsinstrument Sachsen“ (/3/) 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, welche als solche in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu bilanzieren ist.

Gemäß Abb. 1 der Handlungsempfehlung (/2/) zur „Festlegung des Umfangs der gutachterlichen Darlegung“ ist somit eine vollständige Erfassung der biotischen und abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes sowie deren besondere Funktionen erforderlich.

3 BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS

3.1 Ort des Eingriffs/Untersuchungsgebiet

Der zentrale Ort des Eingriffs sind die Flurstücke 35/12 (Teilfläche), 36, 37 (Teilfläche), 38 und 191 (Teilfläche), Flur 2, Gemarkung Arzberg.

Landschaftlich bedingte Eingriffe gehen über den Eingriffsort hinaus. Der Untersuchungsraum für diese Eingriffe umfasst den Sichtbereich des Standortes.

3.2 Art, Umfang und zeitlicher Ablauf des Eingriffs

3.2.1 Baubedingter Eingriff

3.2.1.1 Abbruch Gebäude

Auf dem bestehenden Hofgelände befindet sich ein Garagengebäude, welches zurückgebaut werden soll. Beeinträchtigungen können sich aus dem Verlust potenzieller Lebensstätten von Arten ergeben.

3.2.1.2 Baufeld

Der baubedingte Eingriff besteht in der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (Boden sowie Tiere und Pflanzen/Biototypen) durch das Entfernen der Vegetationsstrukturen und der oberen Bodenschichten auf dem Baugelände.

Auf der Fläche werden in der Bauphase Bauaktivitäten stattfinden, welche sich durch die Einrichtung und Nutzung der Baustelle (Baugelände) zeigen. Die erforderliche Baustelle wird im Mittel um ca. 10 m über die Standortgrenzen der Baukörper hinausragen. Hier finden die Fahrtätigkeiten der Baufahrzeuge, das Aufstellen von Baumaschinen, Geräten und Gerüsten während der Bauphase statt, ohne dass es hier zur direkten Entfernung des Oberbodens kommt.

3.2.1.3 Erdarbeiten

Die Erdarbeiten zur Baufeldschaffung beziehen sich auf den Abtrag von Oberboden in den für die direkte Überbauung vorgesehenen Bereichen sowie die Baggerarbeiten für die Fundamente.

3.2.1.4 Bauwege

Die Anlieferung des Baumaterials erfolgt über bestehende, befestigte Zufahrtswege, welche für die Aufnahme des Anlieferverkehrs geeignet und ausreichend groß dimensioniert sind.

3.2.1.5 Hochbau- und Betonarbeiten

Das Landschaftsbild wird während der Bauphase temporär durch Baugeräte (Kran, Bagger, Betonmischer) und Baustelleneinrichtungen (Gerüste, Container) beeinträchtigt.

3.2.2 Anlagebedingter Eingriff

3.2.2.1 Überbauung

Anlagebedingte und bleibende Eingriffe in den Naturhaushalt werden verursacht durch die Versiegelung des Bodens mit Baukörpern, Fundamenten, Wegen und Plätzen; hier vornehmlich Einfamilienhäuser.

Die Aufschlüsselung der Flächenversiegelung kann aus Tabelle 4 entnommen werden.

Tabelle 4: Überbaute Fläche

Überbaute Flächen	Flächengröße [m ²]
Wohnbauflächen bei GRZ 0,6 (0,4 + Nebenanlagen)	4.221
Verkehrsflächen	1.328
Summe vollversiegelte Flächen	5.549

Der gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 19.240 m². Davon sind 7.035 m² als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal GRZ 0,6 überschritten werden. Daraus ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 4.221 m². Die im Geltungsbereich geplanten Wegbefestigungen nehmen eine versiegelte Fläche von 1.328 m² ein.

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

3.2.2.2 Sichtbarkeit

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

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

3.2.3 Betriebsbedingter Eingriff

3.2.3.1 Emissionen

Zu betriebsbedingten Eingriffen in den Naturhaushalt kann es kommen durch Emissionen (Schadstoffe, Geräusche, optische Reize) die als Immissionen in Abhängigkeit ihrer Konzentration (Masse/m^3) und Deposition (Masse/m^2) bzw. ihrer Beurteilungspegel [dB(A)] oder Lichtstärke (Lux) direkte oder indirekte Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden zeigen können. Die betriebsbedingte Erhöhung von Emissionen (Schadstoffe, Geräusche, optische Reize) sind gegenüber dem Voreingriffszustand nicht zu erwarten.

3.2.3.2 Landschaftsbild

Betriebsbedingte Eingriffe in das Landschaftsbild können aufgrund der Lage des Vorhabengebietes und Art des Vorhabens im Bereich einer bestehenden Ortslage ausgeschlossen werden.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Tiere und Pflanzen/Biototypen

4.1.1 Grundlagen

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme am 09.04.2025 wurden die durch den Eingriff unmittelbar in Anspruch genommenen Biototypen und die benachbarten Biototypen aufgenommen. Eine Fotodokumentation ist nachfolgend in Auszügen abgebildet.

Die Einordnung und Bewertung der Eingriffsbiotope erfolgt nach der *„Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“* (I/2I) in Ergänzung mit der *„Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung“* (I/4I).

In Anlage 1 ist der Biototypenplan des Vorhabenstandortes dargestellt.

4.1.2 Biototyp „Kiefernforst“

Code:	01.08.100
FFH-Lebensraumtyp:	nein
Besonderer Biotopschutz:	nein
Wertstufe:	14

Nördlich und nordöstlich der bestehenden Gebäude befindet sich ein Kiefernholzforst. Hierbei handelt es sich um Wald im Sinne des §2 SächsWaldG. Zu dieser Waldfläche ist ein Schutzabstand von 30 m für das bestehende und ursprünglich genehmigte Wohnhaus einzuhalten. Daher muss im Rahmen der vorliegenden Planung 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. In Abbildung 3 ist der Kiefernforst am Vorhabenstandort ersichtlich.

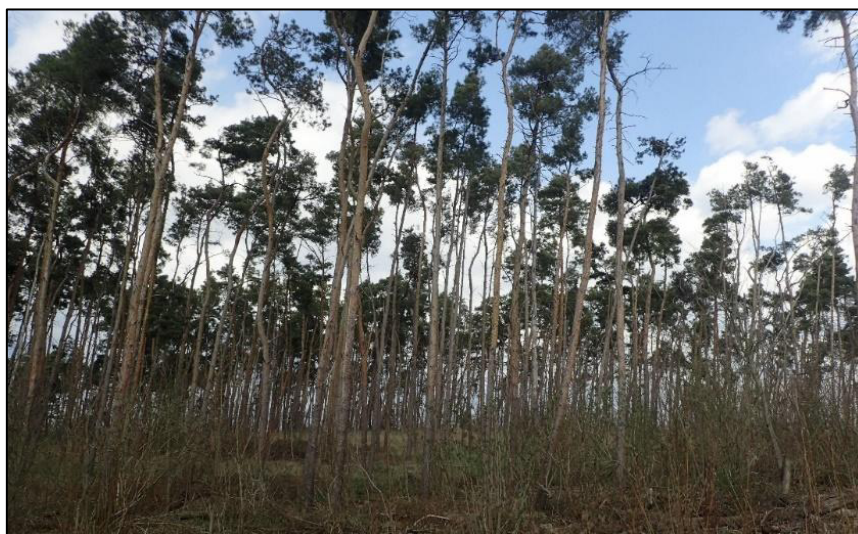


Abbildung 3: Biototyp „Kiefernforst“

4.1.3 Biototyp „Gebüsch frischer Standorte“

Code:	02.01.200
FFH-Lebensraumtyp:	nein
Besonderer Biotopschutz:	nein
Wertstufe:	23

Im Plangebiet verteilt befinden sich einzelne Gebüsche aus Haselnuss- und Holundersträuchern. Im Bereich der Waldumwandlungsflächen werden diese gerodet und zu Gartenflächen umgewandelt. Weitere auf dem Grundstück vorhandene Gebüsche sollen erhalten werden.

Im Bereich der Waldumwandlungsflächen sind nur Gebüsche geringer Größe vorhanden, da diese aufgrund von Sukzession im Laufe des Umbaus des Wohngebäudes entstanden sind. Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen sind diese aufgrund des jungen Alters von nachrangiger Bedeutung. Die älteren zu erhaltenden Gebüsche auf dem Grundstück können Brutvögeln potenziellen Lebensraum bieten, bleiben jedoch erhalten. In Abbildung 4 ist ein zu erhaltendes Gebüsch dargestellt.



Abbildung 4: Biototyp „Gebüsch frischer Standorte“

4.1.4 Biototyp „Mittelhecke“

Code:	02.02.120
FFH-Lebensraumtyp:	nein
Besonderer Biotopschutz:	nein
Wertstufe:	25

Am westlichen Rand des Vorhabengebietes befindet sich eine junge Hecke aus Felsenbirne und Kiefer. Die Gehölze dienen als Bienenweide und Vogelnährgehölz. Die Mittelhecke soll erhalten werden. In Abbildung 5 ist die Mittelhecke ersichtlich.



Abbildung 5: Biototyp „Mittelhecke“

4.1.5 Biototyp „Strauchhecke“

Code:	02.02.130
FFH-Lebensraumtyp:	nein
Besonderer Biotopschutz:	nein
Wertstufe:	24

Der Gartenbereich am östlichen und südöstlichen Rand des Vorhabengebietes ist mit einer Strauchhecke aus heimischen Gehölzen bewachsen. Die Hecke trägt zur Eingrünung des Wohngrundstückes sowie zur Einbindung in die angrenzende freie Landschaft bei. Sie bietet Nahrungslebensraum für heimische Tiere (z.B. Bienenweide und Beeren und andere Früchte für Vögel und Säuger) und dient als Singwarte für heimische Vögel. Darüber hinaus bietet sie Rückzugs- und Brutlebensräume für Vögel und Säuger. Die Strauchhecke soll erhalten werden. In Abbildung 6 ist die Strauchhecke ersichtlich.



Abbildung 6: Biototyp „Strauchhecke“

4.1.6 Biototyp „Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte“

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

Auf dem Vorhabenstandort befindet sich im Bereich des Gartens sowie im Übergang zur Ackerfläche eine intensiv genutzte Mähwiese. Vereinzelt sind Obstgehölze vorhanden. Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung. Es handelt sich nicht um Sonderstandorte und auch nicht um besonders schutzwürdige Biotope. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung wie FFH-Lebensraumtypen oder geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

In Abbildung 7 ist die Grünlandfläche dargestellt.



Abbildung 7: Biototyp „Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte“

4.1.7 Biototyp „Artenarme Ruderalflur“

Code: 07.03.400
FFH-Lebensraumtyp: nein
Besonderer Biotopschutz: nein
Wertstufe: 10

Entlang des Zufahrtsweges zum bestehenden Wohngrundstück säumt eine artenarme Ruderalflur aus Gräsern den Weg. Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen hat dieser aufgrund der hohen Nutzungsintensität der angrenzenden Flächen eine geringe Bedeutung.

In Abbildung 8 ist die Ruderalflur ersichtlich.



Abbildung 8: Biototyp „Artenarme Ruderalflur“

4.1.8 Biototyp „Unbefestigter Weg“

Code: 09.07.130
FFH-Lebensraumtyp: nein
Besonderer Biotopschutz: nein
Wertstufe: 6

Als Zufahrt zu den Wohngrundstücken dient ein unbefestigter Weg. Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen hat die Zufahrt keine Bedeutung.

In Abbildung 8 ist der Zufahrtsweg ersichtlich.

4.1.9 Biototyp „Intensiv genutzter Acker“

Code: 10.01.200
FFH-Lebensraumtyp: nein
Besonderer Biotopschutz: nein
Wertstufe: 5

Auf dem Vorhabenstandort befindet sich Ackerland. Die Fläche wird in der Regel ackerbaulich intensiv genutzt und unterliegt im Jahresverlauf den alternierenden Veränderungen der

landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Pflügen, Grubbern, Saatbettbereitung und Saat, Düngung, Pflanzenschutzmittelausbringung, Ernte und Stoppelbearbeitung). Intensiv genutzte Flächen weisen auf der jährlichen Zeitachse betrachtet eine hohe „Nutzungsvariabilität“ und eine sehr hohe „Nutzungsdynamik“ auf und haben somit als Lebensraum von Tieren und Pflanzen nur eine geringe Bedeutung.

Bis zum 30.09.2025 handelt es sich bei der Ackerfläche des Vorhabenstandortes um eine temporäre Stilllegungsfläche. Diese Stilllegungsfläche ist bis zum o.g. Datum noch Bestandteil einer 5%igen Pflichtstilllegung je Landwirtschaftsbetrieb (Cross Compliance in der Landwirtschaft). Im Rahmen der Flächenförderung zur Stilllegung ist eine mindestens einmal jährliche Nutzung durch Mahd beauftragt. Ein sukzessiver Bewuchs konnte sich somit bislang nicht entwickeln. Vorhanden sind vorrangig ein- bis zweijährige Ackerwildkräuter und Gräser. Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen hat die Fläche aufgrund der vormals intensiven ackerbaulichen Nutzung und der Nähe zu Waldflächen eine nachrangige Bedeutung. Gleichfalls ist eine geringe Natürlichkeit/Naturnähe anzunehmen. Es handelt sich nicht um Sonderstandorte und auch nicht um besonders schutzwürdige Biotope.

Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung wie FFH-Lebensraumtypen oder geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Stilllegungsmaßnahme des bewirtschaftenden Betriebes endet am 30.09.2025. Von da ab wird die Ackerfläche wieder intensiv mit Ackerfrüchten bewirtschaftet.



Abbildung 9: Biototyp „Intensiv genutzter Acker“

4.1.10 Biototyp „Einzelanwesen – Gebäude und Wege“

Code:	11.01.600
FFH-Lebensraumtyp:	nein
Besonderer Biotopschutz:	nein
Wertstufe:	0

Auf dem Vorhabenstandort befindet sich ein Wohngebäude mit Nebengelassen. Die Hofflächen sind vollständig versiegelt. Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen haben diese keine Bedeutung. In Abbildung 10 sind die bestehenden Gebäude am Vorhabenstandort ersichtlich.



Abbildung 10: Biototyp „Einzelanwesen – Gebäude“

Auf dem bestehenden Hofgelände befindet sich ein Garagengebäude, welches zurückgebaut werden soll. Das offen zugängliche Gebäude könnte Tagesquartiere einzelner Fledermausindividuen oder Balzquartiere sowie kleinere Männchenquartiere von Fledermäusen beherbergen. Auch könnte das Gebäude ein Brutrevier von gebäude- und nischenbrütenden Vogelarten sein. Das Gebäude wurde daher bei der Begehung am 09.04.2025 auf Brut- und Lebensstätten von Brutvögeln bzw. Fledermäusen überprüft.

Es konnten keine Anzeichen für die Nutzung als Quartier oder Brutstätte gefunden werden. Das Gebäude ist einseitig vollständig offen, sodass auch kein geschützter Raum vorhanden ist. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass dieses als Quartier von Fledermäusen oder Brutstätte von Brutvögeln genutzt wird.



Abbildung 11: Abbruchgebäude

4.1.11 Biototyp „Überwiegender Nutzgarten“

Code: 11.03.720
FFH-Lebensraumtyp: nein
Besonderer Biotopschutz: nein
Wertstufe: 7

Im östlichen Bereich des Vorhabengebietes befindet sich ein Garten, welcher durch Obstgehölze, intensiv gemähte Rasenflächen und teilweise auch Lagerflächen charakterisiert ist. Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen hat dieser nur eine geringe Bedeutung. Die älteren Obstgehölze bieten jedoch Brutvögeln potenziellen Lebensraum. Die Obstgehölze werden erhalten.

In nachfolgender Abbildung 12 ist der Garten ersichtlich.



Abbildung 12: Eingriffsbiototyp: „Überwiegender Nutzgarten“

4.1.12 Biototyp „Scherrasenfläche mit lockeren heimischen Strauchpflanzungen“

Code: 11.03.920
FFH-Lebensraumtyp: nein
Besonderer Biotopschutz: nein
Wertstufe: 13

Direkt hinter dem bestehenden Wohngebäude zwischen Gebäude und Wald befindet sich eine intensiv gemähte Rasenfläche, welche als Freizeitfläche genutzt wird. Im Übergang zum Kiefernforst sind teilweise durch Sukzession entstandene Sträucher vorhanden. Aufgrund der Nähe zum bestehenden Wohnhaus ist nicht mit einem Vorkommen bedeutender Arten zu rechnen.

In Abbildung 13 ist die Scherrasenfläche ersichtlich.



Abbildung 13: Biototyp „Scherrasenfläche mit lockeren heimischen Strauchpflanzungen“

4.1.13 Biototyp „Gemeindestraße“

Code:	06.03.210
FFH-Lebensraumtyp:	nein
Besonderer Biotopschutz:	nein
Wertstufe:	0

Westlich des Vorhabengebietes befindet sich die Waldstraße, welche vollständig versiegelt ist. Als Lebensraum von Tieren und Pflanzen hat diese keine Bedeutung.

4.2 Boden

Nach den Angaben aus der Bodenkarte BK50 (/8/) 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“ (/3/) 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.

4.3 Wasser

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

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

4.4 Klima und Luft

Der geplante Vorhabenstandort befindet sich nicht in Gebieten mit besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnissen und auch nicht in Gebieten, welche als Luftaustauschbahnen bedeutsam sind.

4.5 Landschaft

Die Landschaft am Vorhabenstandort wird geprägt durch die gleichbleibende Topografie (eben) und die 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 am Vorhabenstandort hat eine allgemeine Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

5 EINGRIFFSBEWERTUNG

5.1 Tiere und Pflanzen/Biotoptypen

Bau- und anlagebedingt werden die unter 4.1 genannten Biotoptypen zu einem Wohnstandort umgewandelt. Die zukünftigen Biotoptypen werden nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen aufweisen. Es resultieren Qualitätsverluste, welche als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten sind.

Eingriffe in Standorte gefährdeter Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Eingriffe in Rückzugsstätten/Sommerruhestätten für Fledermausarten sowie Brutstätten von Vögeln durch den Abriss des Gebäudes sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die Rodung der Gehölze sind jedoch Brutreviere von Vogelarten der Gehölze direkt betroffen. Im südwestlichen Bereich des Vorhabengebietes ist jedoch die Erstaufforstung einer Waldfläche als Erstsatz für die im Plangebiet erforderliche Waldumwandlung geplant, sodass langfristig wieder Brutstätten für Brutvögel der Gehölze zur Verfügung stehen. Dennoch ist der Verlust der Gehölzstrukturen als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche ist nicht mit Beeinträchtigungen bzw. dem Verlust von Lebensstätten bedeutsamer Tierarten zu rechnen.

Die Zerschneidung von Lebensräumen und funktionalen Beziehungen wertgebender Arten, die den langfristigen Erhalt der betreffenden Populationen sowie deren Entwicklungs- und Ausbreitungsmöglichkeiten gefährden, sind nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigung von Biotopverbindungselementen kann ausgeschlossen werden, weil am Standort keine überregional bedeutsamen Lebensraumkorridore betroffen sind.

Die möglicherweise aus den Bautätigkeiten (Lärm, Staub etc.) resultierenden Störungen sind auf einen kurzen Zeitraum begrenzt. Anlagebedingte (dauerhafte) Beeinträchtigungen in Populationen und/oder Biotopen durch Geräusche, Licht oder Schadstoffe (Abgase) auf wertbestimmende Arten oder Biotope können aufgrund der Art des Vorhabens mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Grundwasserabsenkungen oder Wasserstandänderungen bei Oberflächengewässern sowie dadurch verursachte Beeinträchtigungen auf Biotope können ausgeschlossen werden.

5.2 Boden

Insbesondere aus der Versiegelung des Bodens resultieren erhebliche Beeinträchtigungen. Die betroffenen Flächen verlieren ihre Funktionen für den Naturhaushalt vollkommen. Der Verlust der Bodenfunktionen aus der Überbauung ist als erheblicher Eingriff zu bewerten. Weiterhin kann es durch Baustellenfahrzeuge zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können.

5.3 Wasser

Es ist geplant das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser vor Ort zu versickern, um Beeinträchtigungen des Grundwassers aus einer im Vergleich zum Bestand verringerten Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden.

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

5.4 Klima und Luft

In die Schutzgüter Klima und Luft, insbesondere in Bereiche besonderer Bedeutung, wird nicht eingegriffen.

5.5 Landschaft

Die Errichtung der Wohngebäude führt zu einer veränderten Sichtbarkeit im angrenzenden, bislang nicht entsprechend abgeschirmten, landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum. Hieraus resultieren erhebliche Eingriffe, welche anlagebedingt auf der Fläche verbleiben. Betroffen ist ein allgemeinwertiger Landschaftsraum.

Es wird nicht in Landschaftsbereiche besonderer Bedeutung eingegriffen. Strukturen von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und Strukturen zur Einbindung in die Landschaft werden erhalten.

Aus Erfahrungswerten mit vergleichbaren Rahmenbedingungen kann abgeschätzt werden, dass akustische Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens/Erholungswertes der Landschaft durch gegenüber dem Voreingriffszustand wesentlich erhöhten Beurteilungspegel oder infolge der Überschreitung bestimmter Immissionsrichtwerte oder Überschreitung fachlich anerkannter Standards ausgeschlossen werden können.

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

6 VERMEIDUNG DES EINGRIFFS

6.1 Grundlagen

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung von Wohngebäuden am Standort Heidehäuser werden die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Eingriffe aus der Sichtbarkeit in der Landschaft und aus der Versiegelung des Bodens können hierdurch nicht vermieden werden, so dass zusätzlich Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

6.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V1: Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn der vorbereitenden Arbeiten (z.B. Rodung von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens, Herstellung der Fundamente, Schaffung der Zuwegungen etc.) soll nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober des Jahres bis zum 01. März des Folgejahres sowie bei trockenen Witterungsverhältnissen erfolgen. Sofern der Baubeginn im o. g. Zeitfenster liegt, kann eine Bautätigkeit ohne Unterbrechungen in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden.

Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt.

V2: Gehölzschutz und -erhalt

Auf den Grundstücken verbleibende Gehölze sind bei der Baudurchführung sowie bei der Verwendung von Baumaschinen in der Nähe der Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 „*Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*“ sowie RAS-LP4 „*Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen*“ anzuwenden. Baubedingte Beeinträchtigungen der Gehölze werden somit vermieden.

V3: Bodenschutz beim Bau

Beeinträchtigungen des Bodens aus Baustelleneinrichtungen sollen über die Sicherung und fachgerechte Lagerung von Oberboden, die Trennung von Ober- und Unterboden, die Sicherung der Umgebung vor Befahren und Ablagerung, die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen usw. vermieden werden. Bei den Bautätigkeiten sind die DIN 18915 – Bodenarbeiten, DIN 18300 – Erdarbeiten sowie DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben anzuwenden.

V4: Begrenzung der Bodenversiegelung

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

V5: Oberflächenwasserbehandlung

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

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

V6: Ökologisch sinnvolle Gartengestaltung

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

V7: Rekultivierung und gärtnerische Gestaltung von Flächen

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

V8: Wiederbegrünung nach Rodung

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.



7 KOMPENSATION DES EINGRIFFS

7.1 Grundlagen

Durch die vorgenannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig vermieden werden, sodass Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Das Kernstück der Eingriffsregelung bildet die grundsätzliche Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der Verursacher ist gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet.

Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG soll die Kompensation im betroffenen Naturraum erfolgen. Die nachfolgend genannten Maßnahmen werden in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Eingriffsort und im betroffenen Naturraum „Elbe-Mulde-Tiefland“ (D10) vorgenommen, so dass die Anforderung erfüllt wird.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass vornehmlich in Biotoptypen eingegriffen wird, deren Ausgleichbarkeit gewährleistet ist.

Gem. Entsiegelungserlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 30.07.2009 ist stets prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen. Die Möglichkeiten zur Entsiegelung bzw. zum Gebäuderückbau wurden geprüft. Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Garagengebäude zurückgebaut werden. Weitere Flächen für den Abriss oder die Entsiegelung stehen der Gemeinde bzw. dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung.

7.2 Kompensationsmaßnahmen

7.2.1 Maßnahme A1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese

Auf dem Flurstück 36, Flur 2, Gemarkung Arzberg, soll auf einer Fläche von rd. 5.292 m² extensives Grünland entwickelt werden. Die Lage und Abgrenzung der Maßnahme ist im Maßnahmenplan, Anlage 2, dargestellt.

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

Den abiotischen Ressourcen wie Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer, kommt die extensive Bewirtschaftung, v.a. durch den geringeren Nährstoffeintrag und verringerten Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, ebenso zugute.

Des Weiteren entstehen Flächen mit ungestörten Bodenfunktionen und somit auch natürlichem Grundwasserhaushalt.

Zunächst wird eine Selbstbegrünung durch das am Standort vorhandene Diasporenmaterial bei gleichzeitiger ein- bis zweischüriger (am Anfang ggf. auch dreischüriger) Mahd mit Abtransport des Mahdgutes geprüft.

Sofern dies nicht erfolgreich ist, soll eine Heumulchsaat von benachbarten Spenderflächen bei gleichzeitiger ein- bis zweischüriger (am Anfang ggf. auch dreischüriger) Mahd mit Abtransport des Mahdgutes durchgeführt werden.

Wenn auch dieses Verfahren nicht erfolgreich ist, ist die Fläche mit einer standortangepassten Grünlandsaatgutmischung (z.B. Regiosaatgutmischung Grundmischung (70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen, UG 4 – Ostdeutsches Tierland nach RegioZert®) einzusäen, um eine geschlossene Grünlandnarbe zu erzielen.

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

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

7.3 Waldersatzmaßnahme

7.3.1 Maßnahme FO1: Entwicklung eines sonstigen Laub-Nadel-Mischforstes heimischer Baumarten

Für die Rodung des Kiefernforstes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Am Standort stehen podsolige Braunerden aus äolischem Sand (Flugsand) an (vgl. auch Kap. 4.2). 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 5 ist die Ermittlung des Ersatzbedarfes für die Rodung des Waldes ersichtlich.

Tabelle 5: Ermittlung Waldersatzbedarf

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

Insgesamt sind 1.634 m² Wald zu ersetzen.

Auf dem Flurstück 36, Flur 2, Gemarkung Arzberg, ist die Anpflanzung von rd. 1.700 m² heimischen Laub-Nadel-Mischforst geplant.

Da es sich bei der Aufforstungsfläche um eine Ersatzmaßnahme in einem Waldumwandlungsge-nehmigungsverfahren 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.

Nach § 25 Abs. 2 SächsWaldG hat bei der Neubegründung des Waldes der Waldbesitzer zwischen den äußeren Forstpflanzen und der Grenze einen Abstand von sechs Metern einzuhalten, wenn das Nachbargrundstück nicht forstwirtschaftlich genutzt wird. Der freizulassende Streifen kann bis zu einem Meter Abstand zur Grenze mit heimischen Sträuchern, deren Höhe zwei Meter nicht überschreiten, bepflanzt werden.

Die Bewirtschaftung des Waldes erfolgt gem. §§ 16 und 17 SächsWaldG ordnungsgemäß und nachhaltig.

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

Für die Maßnahme FO1 gilt die Fertigstellung – 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

8 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

Die Methode der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung orientiert sich an: TU Berlin, im Auftrag des SMUL, Dresden 2003: „*Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen*“ (I/2) i.V.m. TU Dresden und Froelich & Sporbeck 2017: „*Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung*“ (I/4).

Die Ermittlung des Ausgangswertes der Flächeneinheiten und der durch den Biotopverlust verursachten Wertminderung erfolgt mit Hilfe des Formblattes FI (Tabelle 6).

Tabelle 6: Formblatt FI – Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biototyp (Vor-Eingriff) Aufwertung/Abwertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biototyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp.4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE Mind. (Sp.8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind.A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind.E)
1	01.08.100	Kiefernforst	14	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	14	0,0919	1,287	A	1,29	0,00
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	6	0,0613	0,368	A	0,37	0,00
				01.08.100	Kiefernforst	14	0	0,0207	0,000	A	0,00	0,00
2	02.01.200	Gebüsch frischer Standorte	23	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	23	0,0054	0,124	A	0,12	0,00
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	15	0,0036	0,054	A	0,05	0,00
				11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0	23	0,0077	0,177	A	0,18	0,00
				11.03.740	überwiegender Ziergarten ohne Altbaumbestand	8	15	0,0024	0,036	A	0,04	0,00

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (Vor-Eingriff) Aufwertung/Abwertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp.4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE Mind. (Sp.8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind.A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind.E)
3	02.02.120	Mittelhecke	25	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	25	0,0012	0,030	A	0,03	0,00
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	17	0,0008	0,014	A	0,01	0,00
				02.02.120	Mittelhecke	25	0	0,0005	0,000	A	0,00	0,00
4	02.02.130	Strauchhecke	24	02.02.130	Strauchhecke	24	0	0,0820	0,000	A	0,00	0,00
5	06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	8	0,0485	0,388	A	0,39	0,00
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	0	0,0323	0,000	A	0,00	0,00
				06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese	8	0	0,1729	0,000	A	0,00	0,00
				11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0	8	0,0019	0,015	A	0,02	0,00
6	07.03.400	Artenarme Ruderalflur	10	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	10	0,0029	0,029	A	0,03	0,00
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	2	0,0020	0,004	A	0,00	0,00
				07.03.400	Artenarme Ruderalflur	10	0	0,0020	0,000	A	0,00	0,00
				11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0	10	0,0629	0,629	A	0,63	0,00
7	09.07.130	Unbefestigter Weg	6	11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0	6	0,0515	0,309	A	0,31	0,00
8	10.01.200	Intensiv genutzter Acker	5	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	5	0,1238	0,619	A	0,62	0,00
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	-3	0,0826	-0,248	A	-0,25	0,00
				10.01.200	Intensiv genutzter Acker	5	0	0,5292	0,000	A	0,00	0,00
				01.09.400	Sonstiger Laub-Nadel-Mischforst heimischer Baumarten (Maßnahme FO1)	13	-8	0,1700	-1,360	A	-1,36	0,00

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (Vor-Eingriff) Aufwertung/Abwertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (Nach-Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp.4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE Mind. (Sp.8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind.A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind.E)
9	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude und Wege	0	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	0	0,0472	0,000	A	0,00	0,00
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	-8	0,0315	-0,252	A	-0,25	0,00
10	11.03.720	Überwiegender Nutzgarten	7	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	7	0,0540	0,378	A	0,38	0,00
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	-1	0,0360	-0,036	A	-0,04	0,00
				11.03.720	Überwiegender Nutzgarten	7	0	0,1080	0,000	A	0,00	0,00
11	11.03.920	Scherrasenfläche mit lockeren heimischen Strauchpflanzungen	13	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	13	0,0471	0,612	A	0,61	0,00
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	5	0,0314	0,157	A	0,16	0,00
				11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0	13	0,0010	0,013	A	0,01	0,00
12	11.04.120	Gemeindestraße	0	11.04.120	Gemeindestraße	0	0	0,0078	0,000	A	0,00	0,00
Fläche gesamt								1,9240	WE Mind. A (Gesamt) Σ		3,35	0,00

Das Formblatt FI zeigt eine Gegenüberstellung des Zustandes Eingriff (Ausgangswert) mit dem Nach-Eingriffs-Zustand (Zustandswert) zur Ermittlung der Wertminderung (WE_{Mind.}). Bei den vorliegenden Biotoptypen handelt es sich um ausgleichbare Biotoptypen. Aus der Versiegelung des Bodens und den Gehölzverlusten resultiert ein Ausgleichsbedarf von 3,35 WE. Die forstliche Maßnahme FO1 kann nicht als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt angerechnet werden, da die forstliche Ersatzpflanzung lediglich einen hinreichenden Anteil an heimischen Baumarten enthält und nicht vollumfänglich heimische Arten (vgl. /5/). Daher wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Formblatt I nur die Umwandlung der Biotoptypen „Intensiv genutzter Acker“ in einen „Sonstigen Laub-Nadel-Mischforst heimischer Baumarten“ abgebildet.

Mit Hilfe von Formblatt FII – Wertminderung Funktionen und Ausgleich bzw. Ersatz (Tabelle 7) werden Werte und Funktionen besonderer Bedeutung aufgeführt und bilanziert. Räumliche Bezugsgröße sind die jeweiligen Funktionsräume. In der Tabelle wird nach ausgleichbaren und nicht ausgleichbaren Funktionsminderungen unterschieden.

Tabelle 7: Formblatt FII – Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
Funktionsraum-Nr.	Funktion (vgl. A2)	Funktionsminderungsfaktor (EM)	Fläche [ha]	WE Mind. Funkt. A bzw. E (Sp. 16x17)	Funktionsraum Kompensation Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwertungsfaktor	Fläche [ha]	WE Aufwert. Funkt. A (Sp. 21x22)	WE Aufwert. Funkt. E (Sp. 21x22)	WE Funktionsausgleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt. A (Sp. 23-18A)	WE Funktionsausgleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE	
Ausgleich				18A									
FR1	Natürliche Bodenfunktion - Archivfunktion	1,5	0,051	0,08	FRa1	Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese (Maßnahme A1): Verbesserung Wasserspeicher-, Filter- und Puffervermögen, Verbesserung Lebensraumfunktion	0,5	0,529	0,265				
Σ				0,08			Σ				0,19		
Ersatz				18E									
Σ				0,00								Σ	0,00

Das Formblatt II zeigt, dass sich ein Kompensationsbedarf aus dem Eingriff in Böden mit besonderen Standorteigenschaften von rechnerisch 0,08 Werteinheiten ergibt. Die in Formblatt FIII (Tabelle 8) aufgeführten Maßnahmen erzeugen Mehrfachwirkungen bezüglich der Kompensation des Eingriffs. So kann mit Hilfe der Kompensationsmaßnahme A1 neben dem Eingriff in den Boden durch Flächenverlust auch der Verlust der Bodenfunktionen mit 0,19 Werteinheiten ausgeglichen werden.

Im nachfolgenden Formblatt III, Tabelle 8, erfolgt die Gegenüberstellung des Ausgangszustands vor Kompensation mit dem prognostizierten Zustand nach der Kompensation (Planungswert) zum Nachweis der erforderlichen biotopbezogenen, durch Ausgleichsmaßnahmen zu leistenden Wertsteigerung.

Tabelle 8: Formblatt III – Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Aus- gleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE Mind. (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A1 bis x)	Code	Maßnahme (A= Aus- gangsbio- top; Z= Ziel- biotop)	Ausgangs- wert (AW)	Planungs- wert (PW)	Differenz- wert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche (ha)	WE Aus- gleich	WE Aus- gleichs- überschuss
1	01.08.100	Kiefernforst	1,66	A1	10.01.200	A: Intensiv genutzter Acker	5					
2	02.01.200	Gebüsch frischer Standorte	0,39		06.02.210	Z: Sonstige extensiv genutzte Frischwiese		23	18	0,5292	9,53	
3	02.02.120	Mittelhecke	0,04									
4	02.02.130	Strauchhecke	0,00									
5	06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese fri- scher Standorte	0,41									
6	07.03.400	Artenarme Ruderalflur	0,66									
7	09.07.130	Unbefestigter Weg	0,31									
8	10.01.200	Intensiv genutzter Acker	-0,99									
9	11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude und Wege	-0,25									
10	11.03.720	Überwiegender Nutzgarten	0,34									
11	11.03.920	Scherrasenfläche mit lockeren heimischen Strauchpflanzungen	0,78									
12	11.04.120	Gemeindestraße	0,00									
Σ WE Mind. A			3,35	<						Σ	9,53	6,18

Durch die geplante Maßnahme A1 erfolgt der vollständige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Es verbleibt ein rechnerisches Plus von 6,18 Werteinheiten (Überschuss), welches in ein Ökokonto eingetragen werden kann.

Gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ gilt der Eingriff in Natur und Landschaft somit als ausgeglichen.

9 ANGABEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN

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

9.1.1 Maßnahme A1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese

Flurstück 36, Flur 2, Gemarkung Arzberg: Entwicklung von rd. 5.292 m² extensiv genutztem Grünland.

Zunächst wird eine Selbstbegrünung durch das am Standort vorhandene Diasporenmaterial bei gleichzeitiger ein- bis zweischüriger (am Anfang ggf. auch dreischüriger) Mahd mit Abtransport des Mahdgutes geprüft.

Sofern dies nicht erfolgreich ist, soll eine Heumulchsaat von benachbarten Spenderflächen bei gleichzeitiger ein- bis zweischüriger (am Anfang ggf. auch dreischüriger) Mahd mit Abtransport des Mahdgutes durchgeführt werden.

Wenn auch dieses Verfahren nicht erfolgreich ist, ist die Fläche mit einer standortangepassten Grünlandsaatgutmischung (z.B. Regiosaatgutmischung Grundmischung (70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen, UG 4 – Ostdeutsches Tierland nach RegioZert®) einzusäen, um eine geschlossene Grünlandnarbe zu erzielen.

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

Das Extensivgrünland ist dauerhaft zu erhalten.

Fertigstellung – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

9.1.2 Maßnahme FO1: Entwicklung eines sonstigen Laub-Nadel-Mischforstes heimischer Baumarten

Flurstück 36, Flur 2, Gemarkung Arzberg: Entwicklung von rd. 1.700 m² heimischer 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.

Nach § 25 Abs. 2 SächsWaldG hat bei der Neubegründung des Waldes der Waldbesitzer zwischen den äußeren Forstpflanzen und der Grenze einen Abstand von sechs Metern einzuhalten,



wenn das Nachbargrundstück nicht forstwirtschaftlich genutzt wird. Der freizulassende Streifen kann bis zu einem Meter Abstand zur Grenze mit heimischen Sträuchern, deren Höhe zwei Meter nicht überschreiten, bepflanzt werden.

Bewirtschaftung des Waldes gem. §§ 16 und 17 SächsWaldG ordnungsgemäß und nachhaltig.

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

Fertigstellung – 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

9.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Flurstück 36, Flur 2, Gemarkung Arzberg: Erhaltung der Strauchhecke am südöstlichen Grundstücksrand (610 m²).

10 ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Arzberg plant nördlich von Arzberg im Bereich der Siedlung Heidehäuser die Entwicklung von Wohngrundstücken. Um diese baulichen Maßnahmen zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan „Wohnen in Heidehäuser“ auf. Die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden untersucht.

Der Vorhabenstandort befindet sich vorrangig im Bereich eines bestehenden Wohngrundstückes mit Gebäuden und Garten sowie einer intensiv genutzten Ackerfläche. Der Eingriff bezieht sich auf eine rd. 1,9 ha große Fläche. Für Tiere und Pflanzen bedeutet er den teilweisen Totalverlust der v.g. Biotoptypen.

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 (Maßnahme FO1, Flurstück 36, Flur 2, Gemarkung Arzberg).

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 (Maßnahme A1) auf dem Flurstück 36, Flur 2, Gemarkung Arzberg, kompensiert. Weiterhin wird ein Gebäude abgerissen und dessen Fläche entsiegelt.

Um weitere Eingriffe zu vermeiden, sollen über die v.g. Kompensationsmaßnahmen hinaus Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, u.a. der Brutvogelschutz sowie Bodenschutz, berücksichtigt werden.

Über die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation ist u.E. eine für Natur und Landschaft verträgliche Realisierung des Vorhabens möglich.

bearbeitet:



F. Aurich
B. Sc. Umweltmonitoring

geprüft:



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

11 LITERATUR UND QUELLEN

Fachgutachten / sonstige Dokumentationen:

- /1/ IBS GmbH: Begründung zum Entwurf und Planzeichnung; Stand: 20.01.2026
- /2/ Sächsisches Ministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen; Stand: 05/2009
- /3/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Bodenbewertungsinstrument Sachsen; Stand: 05/2022
- /4/ TU Dresden und Froelich & Sporbeck: Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung; Stand: 25.01.2017

Stellungnahmen:

- /5/ Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.07.2025

Fachinformationssysteme (online):

- /6/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (www.rapis.sachsen.de): Schutzgebietsdaten, Bauleitplanung; zuletzt eingesehen: 16.01.2026
- /7/ Landkreis Nordsachsen (www.landkreis-nordsachsen.de): Schutzgebietsdaten; zuletzt eingesehen: 16.01.2026
- /8/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida): Daten zum Thema Boden und Wasser; zuletzt eingesehen: 16.01.2026

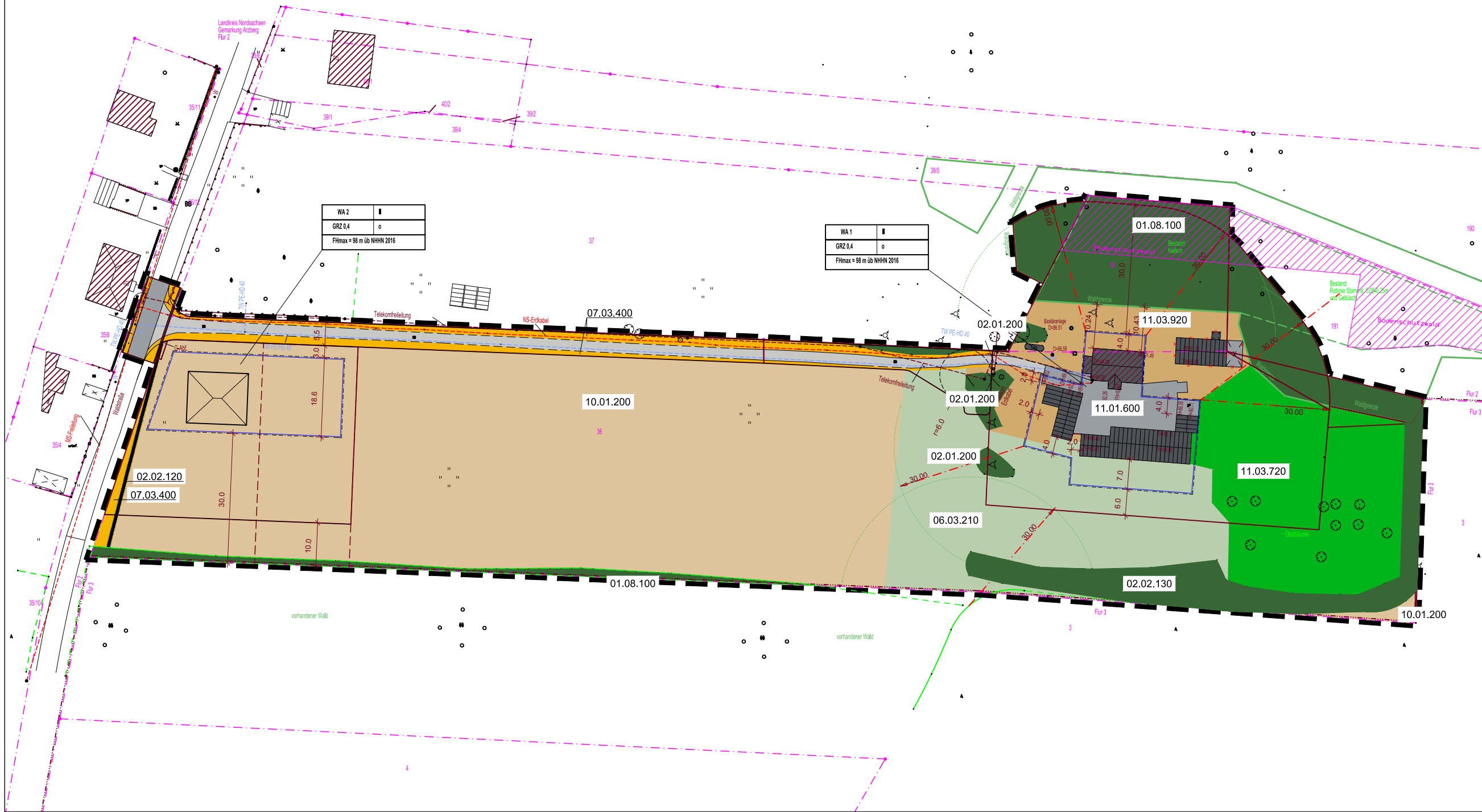
Fachgesetze / Verordnungen / Regelwerke:

- /9/ BauGB – Baugesetzbuch; Stand: 22.12.2025
- /10/ BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten; Stand: 25.02.2021
- /11/ BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege; Stand: 23.10.2024
- /12/ SächsNatSchG – Sächsisches Naturschutzgesetz; Stand: 22.07.2024
- /13/ SächsWaldG – Sächsisches Waldgesetz; Stand: 19.08.2022
- /14/ SächsWG – Sächsisches Wassergesetz; Stand: 27.06.2025



- /15/ UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Stand: 22.12.2025
- /16/ WHG – Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts; Stand: 22.12.2025
- /17/ BauNVO – Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke; Stand: 03.07.2023
- /18/ BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung; Stand: 09.07.2021
- /19/ TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz; Stand: 07.07.2017
- /20/ TA Luft – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz; Stand: 18.08.2021



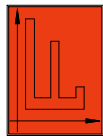


WA 2	■
GRZ 0,4	o
FHmax = 98 m üB NHHN 2016	

WA 1	■
GRZ 0,4	o
FHmax = 98 m üB NHHN 2016	

L E G E N D E	
Biototypen Bestand	
01.08.100	Kiefernforst
02.01.200	Gebüsch frischer Standorte
02.02.120	Mittelhecke
02.02.130	Strauchhecke
06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte
07.03.400	Artenarme Ruderalflur
09.07.130	Unbefestigter Weg
10.01.200	Intensiv genutzter Acker
11.01.600	Einzelanwesen
11.03.720	Überwiegender Nutzgarten
11.03.920	Scherrasenfläche mit lockeren heimischen Strauchpflanzungen
11.04.120	Gemeindestraße

LÜCKING & HÄRTEL GmbH
IMMISSIONSSCHUTZ UMWELTSCHUTZ NATURSCHUTZ

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

Projekt Bebauungsplan der Gemeinde Arzberg "Wohnen in Heidehäuser"		
Planaufstellende Kommune Gemeinde Arzberg Platz der Einheit 1 04886 Arzberg		
Flur 2	Flurstück 36, 37, 38, 191	Gemarkung Arzberg
Plan Grünordnungsplan		
Bearbeiter F. Aurich	Darstellung / Blatt Anlage 1: Bestands- und Konfliktplan	
Datum 20. Januar 2026		
Maßstab / Blattgröße / Ausf. 1:1.000 / A3 / 1. Ausf.	Berichtsnummer 1191-N-01-20.01.2026/0	

