

## **Gemeinde Gohrisch**



# **Bebauungsplan „Bergblick Gohrisch“**

**Entwurf**

# **Grünordnungsplan**

**Stand: 22.11.2018**

Planungsträger: Gemeinde Gohrisch  
Neue Hauptstr. 116 b  
01824 Kurort Gohrisch

Bearbeitung: Schulz UmweltPlanung  
Schössergasse 10  
01796 Pirna  
Tel. 03501 46005-0



Pirna, 22.11.2018

i.A. Dipl.-Ing. J. Schulz

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>4</b>
1.1	Beschreibung der Planungsziele	4
1.2	Rechtliche Grundlagen	4
1.3	Planungsvorgaben	5
1.3.1	Landesentwicklungsplan	5
1.3.2	Regionalplan	6
1.3.3	Flächennutzungsplan	7
1.3.4	Schutzgebiete und –objekte	7
1.3.5	Artenschutz	7
1.3.6	Waldabstandsregelung	8
<b>2</b>	<b>Grünordnerische Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>8</b>
2.1	Naturräumliche Einordnung	8
2.2	Biotop, Pflanzen und Tiere	11
2.2.1	Biotop- und Nutzungstypen	11
2.2.2	Potentiell-natürliche Vegetation	19
2.2.3	Tiere	19
2.2.4	Pflanzen	20
2.3	Geologie / Böden	20
2.4	Wasserhaushalt	21
2.5	Klima / Luft	21
2.6	Landschaftsbild	22

<b>3</b>	<b>Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft</b>	<b>22</b>
3.1	Verbal-argumentative Eingriffsbewertung	22
3.2	Quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	23
<b>4</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmen</b>	<b>26</b>
4.1	Grünordnerische Festsetzungen	26
4.2	Grünordnerische Hinweise	32
<b>5</b>	<b>Fazit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Quellen- und Literaturverzeichnis</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Baumlisten</b>	<b>34</b>

Anlagen:

Ökokontomaßnahme „Erweiterung FND Birkwitzer Wiese“

Karte „Grünordnerische Bestandsbewertung“

Karte „Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet“

# 1 Einführung

## 1.1 Beschreibung der Planungsziele

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 264/2 und eine Teilfläche des Flurstücks 264/9 der Gemarkung Gohrisch mit insgesamt ca. 1,3 ha. Es wird im Süden durch die Pfaffendorfer Straße und die daran anschließende Wohnbebauung begrenzt, im Norden und Westen durch Waldflächen.

Es wird beabsichtigt, auf der gegenwärtigen Brachfläche an der Pfaffendorfer Straße in Gohrisch eine attraktive Ferienhausanlage zu entwickeln, die sich in die vorhandene kleinteilige Wohnbebauung einfügt. Die Möglichkeit zur teilweisen Wohnnutzung soll dabei vorbehalten werden. Die beiden seit mehr als 25 Jahren leer stehenden denkmalgeschützten Gebäude sollen saniert und in die Anlage integriert werden. Das Vorhaben soll das touristische Angebot des Luftkurortes Gohrisch ergänzen.

Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes im Außenbereich erfolgt die Durchführung eines zweistufigen Planverfahrens mit Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplanes weist für das Plangebiet „Sonstiges Sondergebiet Ferienwohnen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO aus. Dort werden Ferienwohnen, Dauerwohnen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die dafür erforderlichen Nebenanlagen zugelassen. Die Grundflächenzahl wird im ausgewiesenen Sondergebiet SO1 mit 0,40 und im Sondergebiet SO2 mit 0,35 festgesetzt. Es werden bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Baufelder für Neubauten werden außerhalb des gesetzlichen Waldabstandes angeordnet. Wertvolle Bäume und Sträucher werden zum Erhalt festgesetzt.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für Grünordnungspläne ist im § 11 Abs. 1 BNatSchG wie folgt geregelt: „Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Die Pläne sollen die in § 9 Absatz 3 genannten Angaben enthalten, soweit dies für die Darstellung der für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen erforderlich ist (...).“

Der § 9 Abs. 3 BNatSchG legt folgende Inhalte für den Grünordnungsplan fest: „Die Pläne sollen Angaben enthalten über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich

der sich daraus ergebenden Konflikte, die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Kapitels 4 sowie der Biotop-, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten, auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind, zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“, zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima, zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.“

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB zu erfolgen. Die Festsetzungen zum Ausgleich können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

### **1.3 Planungsvorgaben**

#### **1.3.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Er hat die Aufgabe, die Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hinzuwirken. Der Landesentwicklungsplan übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsprogramms nach dem Sächsischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Zusätzlich weist er in der Regel den Auftrag der zeichnerischen Festlegungen von Zielen und Grundsätzen zu Gebietsbezeichnungen, insbesondere im Freiraumbereich, aber auch im besiedelten Bereich, der Regionalplanung zu.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) trifft in Bezug auf das Plangebiet u.a. folgende Aussagen (Bezug auf Karten des LEP 2013):

- Karte 1 „Raumstruktur“: Gohrisch wird dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet.
- Karte 3 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“: Gohrisch zählt zu den „grenznahen Gebieten“.

- Karte 5 „Unzerschnittene verkehrsarme Räume“ (UZVR): Das Gebiet der Gemeinde Gohrisch gehört zu den „unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen (UZVR)“.
- Karte 6 „Landschaftsgliederung“: Das Gemeindegebiet Gohrisch gehört zur Landschaftseinheit „Sächsische Schweiz“.
- Karte 7 „Biotopverbund“: Das Plangebiet befindet sich außerhalb der „Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes“.
- Karte 8 „Lebensräume Wildtiere“: Das Gemeindegebiet Gohrisch befindet sich innerhalb des ausgewiesenen „Lebensraumverbundsystems für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten“.

### 1.3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEPs Sachsens, regionspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Der Regionalplan stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge dar, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur sowie er regionsweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält.

Folgende Aussagen werden zum Plangebiet durch den RP getroffen (Bezug auf Karten des RP):

- Karte 2 „Raumnutzung“: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von regionalplanerischen Vorranggebieten, jedoch teilweise im Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (unbebaute Flächen) und teilweise im Vorbehaltsgebiet Waldschutz (östlichster Teil des Plangebietes).
- Karte 3 „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen“: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsbereichen mit besonderen Nutzungsanforderungen. Nördlich grenzt ein regionalplanerisch ausgewiesenes „Gebiet mit hohem landschaftsästhetischen Wert“ an.
- Karte C des Anhangs „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht“: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“ grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an.
- Der östlichste bewaldete Bereich des Plangebietes und der im Norden an das Plangebiet angrenzende Wald sind als Frischluftentstehungsgebiet gemäß der Begründung zum Plansatz 7.5.1 (Z) des Regionalplans ausgewiesen.

Die regionalplanerischen Festlegungen werden in der Planung berücksichtigt, indem der Bebauungsgrad der Freiflächen minimiert wird, durch eine Erhaltung wertvoller Altbäume und durch eine naturnahe Waldrandgestaltung. Für die Inanspruchnahme einer kleineren Waldfläche im östlichen Plangebiet (1.260m<sup>2</sup>) erfolgt eine Ersatzaufforstung im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens. Insgesamt kann somit davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigung der regionalplanerischen Vorbehaltsgebiete durch das Vorhaben nicht erheblich sein wird.

### **1.3.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein/Sächsische Schweiz, dessen letzte Änderung 2007 erfolgte, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich. Diese kann parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden.

### **1.3.4 Schutzgebiete und –objekte**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und -objekten. Unmittelbar nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“ an.

### **1.3.5 Artenschutz**

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG /3/ ist es verboten:

- „1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standort zu beschädigen oder zu zerstören.“*

Um zu überprüfen, ob im Zusammenhang mit der Planung artenschutzrechtliche Sachverhalte relevant sind, wird eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ durchgeführt. (s. dort)

### **1.3.6 Waldabstandsregelung**

Direkt nördlich grenzt Wald an das Plangebiet an. Gemäß § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz haben Bauwerke einen Abstand von 30m zum Wald einzuhalten. In diesem Fall hat die Forstbehörde Baumhöhenmessungen am Waldrand durchgeführt und festgelegt, dass der einzuhaltende Abstand der geplanten Ferienhäuser zum nördlichen Waldrand 27m beträgt.

## **2 Grünordnerische Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **2.1 Naturräumliche Einordnung**

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im westlichen Teil der Ortslage Kurort Gohrisch im linkselbischen Teil der Nationalparkregion Sächsische Schweiz. Das betreffende Flurstück liegt am Anstieg und im Kuppenbereich der von Gohrisch nach Pfaffendorf führenden Kreisstraße direkt nördlich an der Straße. Das Gelände steigt in nordwestlicher Richtung sanft von 310m üNN bis auf 320m üNN zum sogenannten „Heideberg“<sup>1</sup> an.

---

<sup>1</sup> Auch „Geräumigthübel“ 329,5m üNN

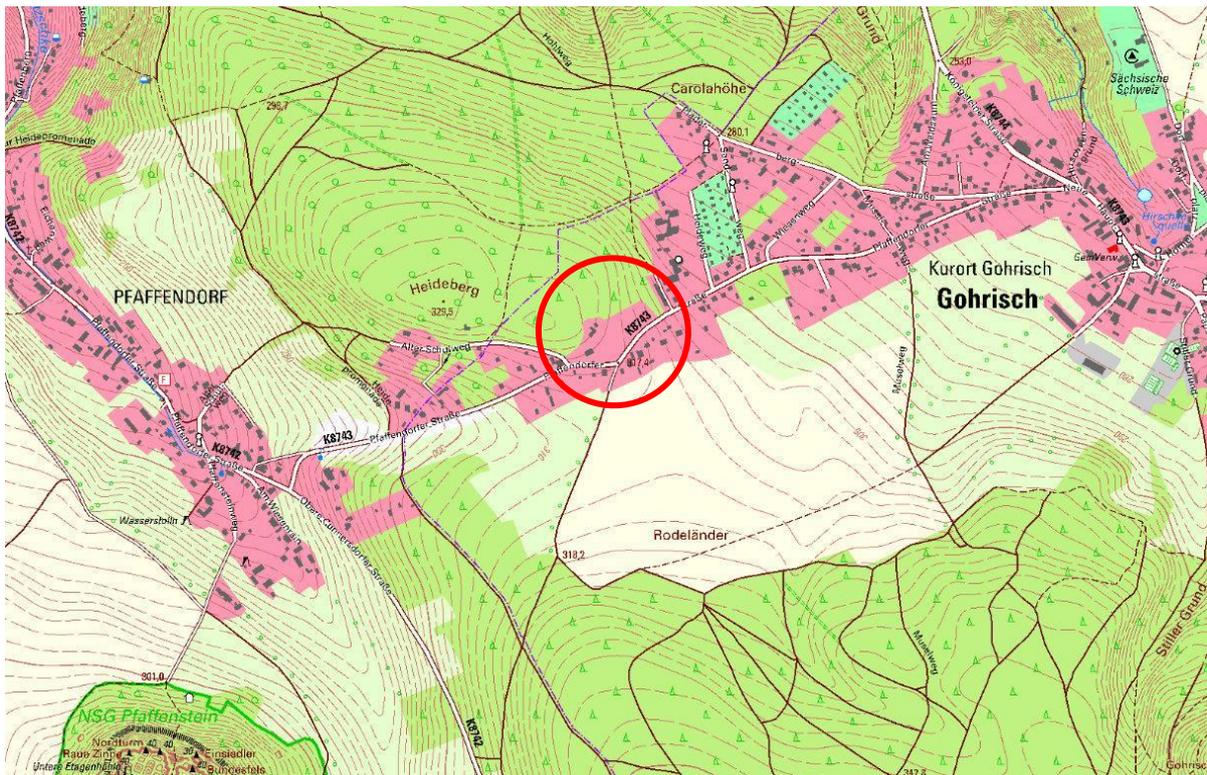


Abb. 1: Räumliche Lage des Bebauungsplangebietes (topografische Übersicht)

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein ehemaliges Ferienobjekt aus zwei Einzelgebäuden mit parkartigem Gehölzbestand und Abstandsflächen in der Nähe der Gebäude. Die große Freifläche auf der Ostseite wurde bis zum Anfang der 1990er Jahre als Mähwiese bewirtschaftet und ggf. nach der Mahd als Spielwiese genutzt. Seit dieser Zeit entfiel die Bewirtschaftung und Pflege, so dass in allen Bereichen eine Ruderalisierung der Freiflächen und teilweise eine Gehölzsukzession einsetzte.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes (Luftbild aus Geoportal Sachsen)

- - - Geltungsbereich B-Plangebiet

## 2.2 Biotope, Pflanzen und Tiere

### 2.2.1 Biotop- und Nutzungstypen

Folgende Biotop- und Nutzungstypen im Sinne der Systematik der Biotoptypenerfassung in Sachsen<sup>2</sup> konnten im Plangebiet festgestellt werden. Diese werden entsprechend der aufsteigenden Nummern erläutert und nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ bewertet. Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes sind in der beiliegenden Karte „Grünordnerische Bestandsbewertung“ dargestellt.

#### **01.08.100 Kiefernforst als Stangenholz, AK II**

---

Der im östlichen Bereich des Untersuchungsraumes gelegene Teil des Flurstücks 369 ist mit Fichtenforst der Altersklasse II (= Stangenholz) bedeckt. Im Übergangsbereich zur ruderalisierten Wiesenfläche befinden sich einzelne Laubbäume. Ein gestufter Waldrand ist nicht vorhanden.

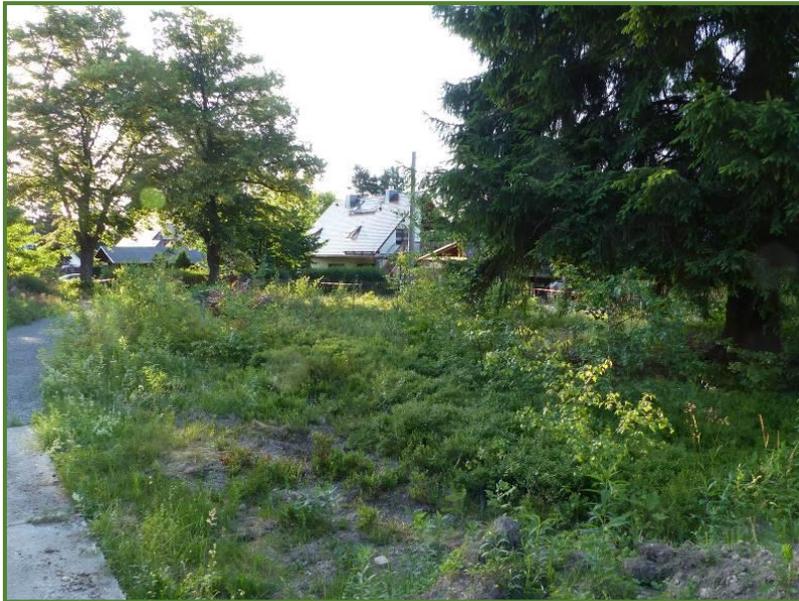


Abb. 3: Kiefernforst

---

<sup>2</sup> Biotoptypenliste für Sachsen 2004

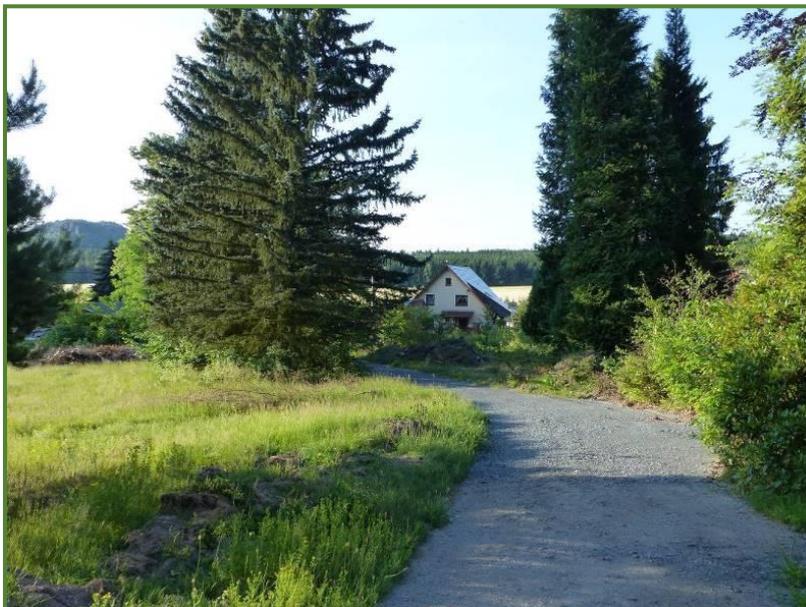
### 07.03.000 Ruderalflur mit Gehölzsukzession



Auf Teilen der ursprünglich parkartig genutzten Flächen bzw. einigen Abstandsflächen und auf aufgelassenen, ruderalisierten Wiesenbereichen hat sich eine sukzessive Gehölzvegetation mit Schösslingen gebietsheimischer Pionierbaumarten (Birke, Pappel, Spitzahorn), aber auch mit Sträuchern wie Brombeere und Heidelbeere in der Bodenschicht ausgebildet.

Abb. 4: Ruderalflur mit Gehölzsukzession

### 02.02.430 Einzelbäume



Im westlichen Teil des Untersuchungsraumes, insbesondere im Bereich der aufgelassenen Parkanlage, entlang der Grundstücksgrenze zur Straße und in der Nähe des Waldrandes, sind neben dominanten Starkbäumen auch Stämmlinge heimischer Pionierbaumarten vorhanden.

Abb. 5: Baumbestand am Zufahrtsweg

Insgesamt 35 Bäume wurden im Plangebiet erfasst (vergleiche Baumliste in der Anlage). Vom Baumbestand im Untersuchungsraum sind 9 Starkbäume, die in der Karte farblich hervorgehoben sind, nach der geltenden Baumschutzsatzung der Gemeinde Gohrisch als Geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.



Abb. 6: Baumbestand der aufgelassenen Parkflächen

**07.03.210**

**Ruderalisierte Frischwiese, mager**



Den östlichen Teil des Untersuchungsraumes nimmt eine stark ruderalisierte Frischwiese ein, die vor über 20 Jahren das letzte Mal zur Heunutzung gemäht und dann als Freifläche in Objektnähe genutzt wurde. Bereits 2006 wurde sie durch die selektive Biotopkartierung in Sachsen als Flachland-Mähwiese, die stark vergrast und verbracht ist und einen starken Birkenaufwuchs zeigte, erfasst.

Abb. 7: Frischwiesenbrache - Südseite

Trotz der Fällung des Birkenaufwuchses auf der Fläche, sind inzwischen mehrere der angegebenen wertgebenden Arten (z. B. Rundblättrige Glockenblume, Gr. Bibernelle) bis auf Einzelexemplare dezimiert. Durch Schwarzwildumbruch sind ebenfalls flächige Schäden entstanden, die die Ausbreitung von Giersch und Adlerfarn begünstigen und jegliche Wiesennutzung verhindern.



Abb. 8: Frischwiesenbrache - Nordseite

### 07.03.300 Ruderalflur, frisch



Teilflächen an der Straße bzw. zwischen der Zufahrt und der Wiese weisen eine frische Ruderalflur mit einer nitrophilen Staudengesellschaft auf.

Abb. 9: Ruderalflur

### 11.03.120 Aufgelassene Parkanlage

---

Um die Bestandsgebäude herum befinden sich ehemalige Rabatten und die Gehölzbestände der ehemaligen Parkanlage des Ferienheims. Zwischen einem dichten Pioniergehölzaufwuchs und den Altbäumen befinden sich auch einige große Rhododendronbüsche.



Abb. 10: Aufgelassene Parkanlage

### 11.03.440 Ferienhaus, ungenutzt

---

Im mittleren Teil des Geltungsbereiches befinden sich die Gebäude der ehemaligen Ferienanlage mit Haupt- und Nebengebäude. Die Gebäude sind verschlossen und gesichert.



Abb. 11: Hauptgebäude



Abb. 12: Nebengebäude

**11.03.900      Abstandsfläche ruderalisiert**

---



Abb. 13: Abstandsfläche, ruderalisiert

Zwischen den Garagen und Nebengebäuden befindet sich eine ehemalige Wirtschaftsfläche, die teilweise wasserdurchlässig befestigt ist und eine lockere Ruderalflur aufweist.

### 11.04.000 Verkehrsflächen

Im Untersuchungsraum befinden sich überwiegend wassergebundene Splittwege. Nur die Zufahrt vom Haupteingang zur Westseite des Hauptgebäudes ist mit einer Betonfahrspur zusätzlich befestigt.

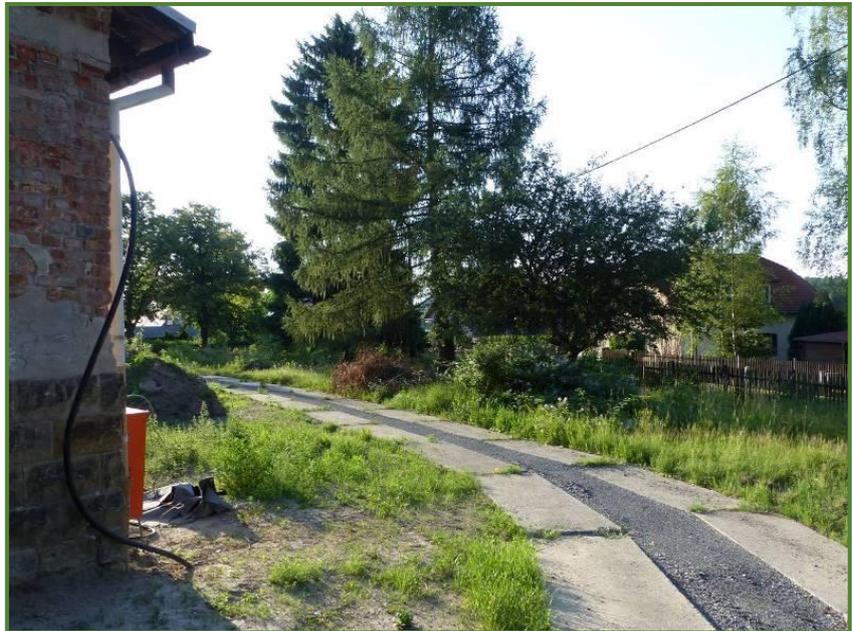
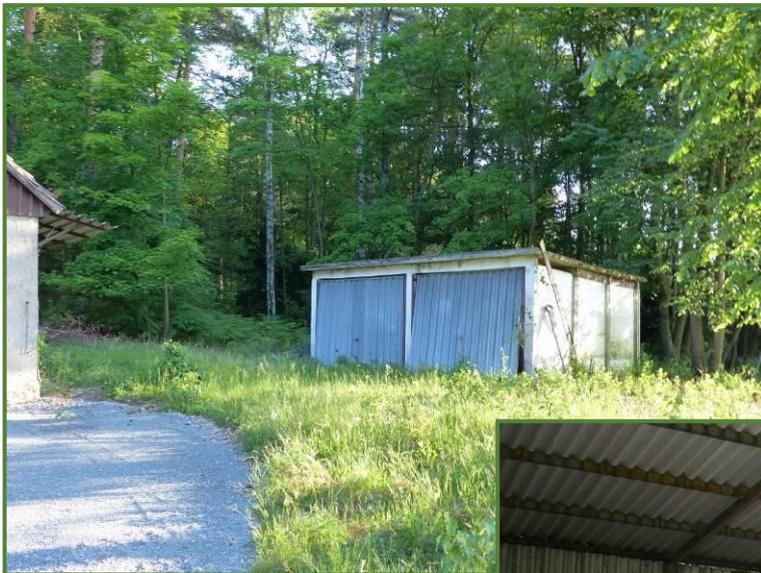


Abb. 14: Verkehrsflächen

### 11.04.300 Garagen



Neben einer doppelten Fertigteilgarage befindet sich ein weiterer Garagenbau mit ziegelgedecktem Satteldach nördlich der Gebäude, außerdem ein offenes Wirtschaftsgebäude auf der Nordseite des Nebengebäudes.



Abb. 15: Garagen (oben) und offenes Wirtschaftsgebäude (rechts)

**11.05.200 Aufschüttung mit Ruderalvegetation**

Mehrere Aufschüttungen aus Bodenaushub sind mit einer ruderalen Gras-Kraut-Gesellschaft bedeckt.

Abb. 16: Aufschüttung

Die beschriebenen Biotop- und Nutzungstypen werden in der folgenden Tabelle entsprechend dem Istzustand mit dem in Anlage 10 der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“<sup>3</sup> angegebenen Biotopwert versehen. Die Vergabe von Biotopwerten ist erforderlich, um die Wertigkeit des Plangebietes vor und nach der geplanten Maßnahme unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen beurteilen zu können.

**Tab. 1: Biotopwert der Biotop- und Nutzungstypen im Istzustand**

Biotop-Code	Biotopbezeichnung	Biotopwert
01.08.100	Kiefernforst, Stangenholz, AK II	14
07.03.000	Ruderalflur mit Gehölzsukzession	15
02.02.430	Einzelbäume	23
07.03.210	Ruderalisierte Frischwiese, mager	20
07.03.300	Ruderalflur, frisch	10
11.03.120	Aufgelassene Parkanlage	15
11.03.440	Ferienhaus, ungenutzt	8
11.03.900	Abstandsfläche, ruderalisiert	10
11.04.000	Verkehrsflächen	0
11.04.300	Garagen	1
11.05.200	Aufschüttung	1

<sup>3</sup> Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen 5/2009

### 2.2.2 Potentiell-natürliche Vegetation

Als potentiell-natürliche Vegetation bezeichnet man diejenige Vegetation, die sich unter den gegebenen Standortbedingungen auf natürliche Weise entwickeln würde, wenn der menschliche Einfluss zum Erliegen käme. Auf den bodensauren Standorten des Plangebietes würden sich in diesem Fall relativ artenarme Hainsimsen-(Eichen-)Buchenwälder entwickeln, wobei die Höhenform des Hügellandes und der unteren Berglagen, mit Beimischung von Traubeneiche, zu erwarten wäre. Die artenarme und spärliche Krautschicht dominieren Säure- und Verhagerungsanzeiger wie Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*), Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*) und azidophile Moose. Weiterhin treten regelmäßig Waldreitgras (*Calamagrostis arundinacea*), Wolliges Reitgras (*C. villosa*) und Mauerlattich (*Mycelis muralis*) auf. Eine Strauchschicht fehlt gewöhnlich. In der Baumschicht dominiert Buche (*Fagus sylvatica*), teilweise mit Winterlinde (*Tilia cordata*) sowie Trauben- und Stieleiche (*Quercus petraea*).

### 2.2.3 Tiere

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanung wurde im Sommer 2017 eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt. Dazu wurden aktuelle artenschutzrechtliche Erfassungen vor Ort durchgeführt und die Artdaten aus der amtlichen MultiBase-Artdatenbank wurden ausgewertet.

Im Ergebnis zählt das Plangebiet zum Lebensraum der geschützten Fledermausarten Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus. Bei den Vögeln konnten Amsel, Elster, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Türkentaube festgestellt werden (alle Vogelarten sind geschützt).

Bei Amphibien und Reptilien konnten keine Nachweise geschützter Arten erbracht werden. Dies war zu erwarten, da die Lebensraumbedingungen im Plangebiet für diese Artengruppen suboptimal sind. Lediglich aus dem Umfeld südlich der Kreisstraße sind Vorkommen der Ringelnatter bekannt.

Im Altgebäude des „Bergblicks“ sind einzelne ältere Spuren von Fledermausbesiedlung entdeckt worden. Potentielle Hangplatzstrukturen befinden sich im Dachbodenbereich des Hauptgebäudes bzw. auch an der Fassade des Nebengebäudes. Aktuelle Tagesquartiere und Hangplatznutzungen konnten hier aber aktuell nicht nachgewiesen werden. Im Anbau des Nebengebäudes konnte ein Nistplatz des Hausrotschwanzes festgestellt werden.

Wegen der Vorkommen geschützter gebäudebewohnender Arten sind artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen, mit denen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können.

#### 2.2.4 Pflanzen

Im Plangebiet konnten keine geschützten Pflanzenarten nach dem Bundesnaturschutzgesetz festgestellt werden. Der vorhandene Vegetationsbestand wurde zuvor bei der Beschreibung der vorkommenden Biotoptypen erläutert.

### 2.3 Geologie / Böden

Das Baugrundgutachten /9/ stellt fest, dass die Böden im Plangebiet homogen aufgebaut sind. Unterhalb des Mutterbodens folgt Gehänge- bzw. Verwitterungslehm aus schluffigem, kiesigem Feinsand. Das Liegende wird durch den mürben bis zersetzten Quarzsandstein gebildet. Grundwasser wurde an keinem der vier Bohrpunkte festgestellt. Unterhalb der Endteufe ist mit unverwittertem, hartem Sandstein zu rechnen.

Das natürliche Bodengefüge im Plangebiet sind Sandböden. Die vorherrschenden Bodentypen im Plangebiet sind Braunstaugley, Fahlerde, Staugley und Amphigley, welche meist die Bodenart „Sandigen Lehm“ aufweisen.

Für die Bewertung der Böden wird das Bodenbewertungsinstrument Sachsen herangezogen ([www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/12213.htm](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/12213.htm)), wobei die Aussageschärfe der Angaben nur auf der Basis zur Verfügung stehender Daten und des im Rahmen des Grünordnungsplanes notwendigen Erkenntnisstandes erfolgen kann.

Bodenversiegelung / Schutzgut Fläche nach UVPG: Die Karte „Grünordnerische Bestandsbewertung“ stellt die realen Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet dar. Daraus gehen auch die durch Gebäude und Verkehrsflächen bereits versiegelten Flächen hervor. Der nachfolgenden Tabelle 2 ist zu entnehmen, dass im Ist-Zustand insgesamt 2.070m<sup>2</sup> des Plangebietes (Gesamtfläche 13.170m<sup>2</sup>) bereits versiegelt sind. Die Summe der laut Planung überbaubaren Flächen (SO1, SO2) unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen ist in Tab. 3/4 mit insgesamt 4.283m<sup>2</sup> angegeben, sodass eine zusätzliche maximale Überbauung von Böden in Höhe von 4.283m<sup>2</sup> (max. Versiegelung durch Planung) - 2.070m<sup>2</sup> (Versiegelung im Bestand) = 2.213m<sup>2</sup> zu erwarten ist, wobei der Eingriff dadurch vermindert wird, dass auf Dächern von Nebenanlagen (1.713m<sup>2</sup>) eine Dachbegrünung festgesetzt ist. (vgl. Tab. 3)

Bodenbelastung / Altlasten: Im SALKA sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet enthalten.

Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte: Im Plangebiet sind keine seltenen und kulturgeschichtlich herausragenden Böden mit spezieller Archivfunktion bekannt.

Boden als Lebensraum: Die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ der Böden des Plangebietes wird unter Bezug auf die BKkonz als „gering“ bewertet (Stufe II).

Wasserspeichervermögen des Bodens: Das Wasserspeichervermögen der Böden wird unter Bezug auf die BKkonz ebenfalls als „gering“ bewertet (Stufe II).

Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe: Die Fähigkeit des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe wird unter Bezug auf die BKkonz als „mittel“ bewertet (Stufe III).

Erosionsgefährdung durch Wasser: Aufgrund der meist sandigen bis sandig-lehmigen Böden im Plangebiet ist die Erosionsgefährdung in Verbindung mit den topografischen Verhältnissen als gering bis mittel anzusehen.

Böden mit besonderen Standorteigenschaften (extrem trocken, extrem nährstoffarm, extrem vernässt) sind nach Auswertung der BKkonz im Plangebiet nicht anzutreffen.

Fazit Böden: Die Bodenfunktionen wurden mit gering bis mittel bewertet. Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden des Plangebietes kann aus der Analyse nicht abgeleitet werden.

## **2.4 Wasserhaushalt**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete vorhanden. Auch oberflächennahes Grundwasser bzw. Hangwasser konnte nicht festgestellt werden. Der Grundwasserflurabstand befindet sich in mehreren Metern Tiefe. Die sandigen Böden verfügen über eine gute Versickerungsfähigkeit.

## **2.5 Klima / Luft**

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von abnehmender atlantischer zu zunehmender kontinentaler Klimaausprägung. Das Maximum an Niederschlägen verteilt sich im Jahresmittel auf die Monate Juni und Juli. Die höher gelegenen Gebiete der Sächsischen Schweiz weisen Jahresniederschlagssummen von 650 – 900 mm/Jahr auf. Das Klima wird durch die überregionalen Westwinde bestimmt, aber auch der sog. böhmische Wind aus südöstlichen Richtungen kommt im Elbtal relativ häufig vor.

Die lokalklimatischen Verhältnisse werden maßgeblich durch die Geländemorphologie sowie durch Bau und Bewuchs bestimmt. Hier weist das Plangebiet keine besonderen lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen auf, allerdings wirkt der nördlich angrenzende Wald als Frischluftentstehungsgebiet und trägt zur guten Frischluftversorgung des Standortes bei. Die Vorbelastungen des Standortes durch verkehrsbedingte Immissionen bestehen in geringem Umfang durch die Pfaffendorfer Straße.

## **2.6 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild des Plangebietes und seines Umfeldes ist sehr vielseitig und wird im Norden durch Wald und im Süden meist durch gut strukturierte Offenlandflächen mit Blickbeziehungen zum Gohrischstein geprägt. Die im Plangebiet vorhandenen Altgehölze sind in besonderer Weise landschaftsbildprägend und erhaltenswert.

## **3 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die mit einem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe gelten als ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Bei nicht ausgleichbaren, aber nach Abwägung vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes in dem vom Eingriff betroffenen Natur- oder Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen möglichst gleichwertig wiederherzustellen.

### **3.1 Verbal-argumentative Eingriffsbewertung**

Die Bebauungsplanung schafft die Voraussetzungen für eine zukünftige Erschließung und Bebauung der bisher nur teilweise bebauten Flächen des Plangebietes. Mit dem Vorhaben sind vor allem folgende Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden:

- Versiegelung und Inanspruchnahme von bisher un bebauten Freiflächen
- Überprägung durch Nutzungsintensivierung
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Beeinträchtigung von Tierlebensräumen
- Eingriff ins Landschaftsbild.

Die zu erwartenden Eingriffe werden nachfolgend quantifiziert.

### 3.2 Quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Als methodisches Hilfsmittel für die quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dient die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Diese beurteilt für die Flächen des Plangebietes zunächst den Zustand vor und nach dem Eingriff. Dabei werden die vorhandenen und geplanten Biotop-/Nutzungstypen bewertet. In einem zweiten Bewertungsschritt werden die spezifischen Flächenfunktionen des Plangebietes bewertet. Dabei werden die im Plangebiet beeinträchtigten Flächenfunktionen zugrunde gelegt. In der Summe ergibt die Punkte-Differenz zwischen Plan- und Ist-Zustand den Kompensationsbedarf in dimensionslosen Werteeinheiten. Das rechnerische Defizit wird dann durch die externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

**Tab. 2: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Ist-Zustand**

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche/ Menge	Biotop-Code	Biotop- Wert	Wertpunkte
Kiefernforst, Stangenholz, AK II	1.040 m <sup>2</sup>	01.08.100	14	14.560
Ruderalflur mit Gehölzsukzession	2.770 m <sup>2</sup>	02.01.300	15	41.550
Ruderalisierte Frischwiese, mager	4.555 m <sup>2</sup>	07.03.210	20	91.100
Ruderalflur, frisch	580 m <sup>2</sup>	07.03.300	10	5.800
Aufgelassene Parkanlage	1.655 m <sup>2</sup>	11.03.120	15	24.825
Ferienhaus, ungenutzt	350 m <sup>2</sup>	11.03.440	8	2.800
Abstandsfläche, ruderalisiert	310 m <sup>2</sup>	11.03.900	10	3.100
Verkehrsflächen	1.640 m <sup>2</sup>	11.04.000	0	0
Garagen	80 m <sup>2</sup>	11.04.300	1	80
Aufschüttung	190 m <sup>2</sup>	11.05.200	1	190
16 Einzelbäume, zu fällen (angesetzt mit durchschnittlich je 30m <sup>2</sup> Trauffläche)	(480 m <sup>2</sup> )	02.02.430	23	11.040
Summe Plangebiet:	13.170 m <sup>2</sup>			195.045

Der rechnerische Biotopwert der Flächen des Plangebietes im Ist-Zustand (vgl. Karte „Grünordnerische Bestandsbewertung“) beträgt gemäß der obigen Berechnung nach „Handlungsempfehlung...“ 195.045 Wertpunkte.

Dem Ausgangswert wird der in der nachfolgenden Tabelle 3 ermittelte Biotopwert der Flächen nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Dabei wird die grobe Flächenbilanz in der Begründung des B-Planes (SO1=6.570m<sup>2</sup>; SO2=4.730m<sup>2</sup>; Grünflächen=1.870m<sup>2</sup>) entsprechend den Anforderungen der Bilanzierung stärker ausdifferenziert.

**Tab. 3: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Plan-Zustand**

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Code	Biotop-Wert	Wertpunkte
Sonstiges Sondergebiet Ferienwohnen <b>SO 1</b> gesamt ca. 6.570m <sup>2</sup> , davon max. überbaubare Fläche bei GRZ 0,4: 0,4 x 6.570m <sup>2</sup> = 2.628m <sup>2</sup> , abzügl. Erschließungsstraße 1.050 m <sup>2</sup> (s.u.), abzügl. Nebenanlagen mit Dachbegrünung ca. 1.051m <sup>2</sup> (s.u.), ergibt 527m <sup>2</sup> max. Überbauung ohne Dachbegrünung im SO 1	527 m <sup>2</sup>	11.03.350	0	0
Nebenanlagen mit Dachbegrünung im <b>SO 1</b>	1.051 m <sup>2</sup>	11.03.350	8	8.408
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Erschließungsstraße), wasser-durchlässige Befestigung (im <b>SO 1</b> )	1.050 m <sup>2</sup>	11.04.100	3	3.150
Sonstiges Sondergebiet Ferienwohnen <b>SO 1</b> , nicht überbaubare Freiflächen, zu begrünen/zu bepflanzen (wie: Abstandsfläche, gestaltet); 0,6 x 6.570m <sup>2</sup> = 3.942m <sup>2</sup> abzügl. Flächen zur Erhaltung von Gehölzen 450m <sup>2</sup> (s.u.), abzügl. Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen 2.950m <sup>2</sup> (s.u.), ergibt 542m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup>	11.01.510	10	5.420
Flächen zur Erhaltung von Gehölzen im <b>SO 1</b>	450 m <sup>2</sup>	11.03.120	15	6.750
Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen im <b>SO 1</b> (zusätzliche Hecken, Gebüsche);	2.950 m <sup>2</sup>	02.01.200	21	61.950
Sonstiges Sondergebiet Ferienwohnen <b>SO 2</b> gesamt ca. 4.730m <sup>2</sup> , davon max. überbaubare Fläche bei GRZ 0,35: 0,35 x 4.730m <sup>2</sup> = 1.655m <sup>2</sup> , abzügl. Nebenanlagen mit Dachbegrünung ca. 662m <sup>2</sup> (s.u.), ergibt 993m <sup>2</sup> max. Überbauung ohne Dachbegrünung im SO 2	993 m <sup>2</sup>	11.03.350	0	0
Nebenanlagen mit Dachbegrünung im <b>SO 2</b>	662 m <sup>2</sup>	11.03.350	8	5.296
Sonstiges Sondergebiet Ferienwohnen <b>SO 2</b> , nicht überbaubare Freiflächen, zu begrünen/zu bepflanzen (wie: Abstandsfläche, gestaltet); 0,65 x 4.730m <sup>2</sup> = 3.075m <sup>2</sup> , abzüglich Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen 270m <sup>2</sup> (s.u.), ergibt 2.805m <sup>2</sup>	2.805 m <sup>2</sup>	11.03.350	10	28.050
Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen im <b>SO 2</b> (Hecken, Gebüsche)	270 m <sup>2</sup>	02.01.200	21	5.670
Private Grünflächen am Waldrand / Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen	1.870 m <sup>2</sup>	02.01.200	21	39.270
6 Einzelbäume, zu pflanzen (angesetzt mit durchschnittlich je 10m <sup>2</sup> Trauffläche)	(60 m <sup>2</sup> )	02.02.430	22	1.320
Summe Plangebiet:	13.170 m <sup>2</sup>			165.284

Der rechnerische Biotopwert der Flächen des Plangebietes im Plan-Zustand beträgt gemäß der obigen Berechnung nach „Handlungsempfehlung...“ 121.952 Wertpunkte. Daraus resultiert bezüglich der Flächenbilanz ein **Kompensationsdefizit** von 195.045 (Ist-Zustand) – 165.284 (Plan-Zustand) = 29.761 Wertpunkten.

In einem zweiten Schritt sind die beeinträchtigten **Flächenfunktionen** zu bewerten (Tab. 4).

**Tab. 4: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Bewertung der beeinträchtigten Flächenfunktionen**

Beeinträchtigte Flächenfunktion	Umfang der Beeinträchtigung	Faktor	Wertpunkte
Spezifische Lebensraumfunktion	4.283 m <sup>2</sup> *	1,0	4.283
Biotopentwicklungsfunktion	4.283 m <sup>2</sup> *	1,0	4.283
Summe:			8.566

\*Summe der beeinträchtigten Freiflächen im Plangebiet: überbaute Flächen im SO1 (max.) = 2.628 m<sup>2</sup> + überbaute Flächen im SO2 = 1.655 m<sup>2</sup> = 4.283 m<sup>2</sup> (vgl. Tab. 3)

Zusammenfassung des Kompensationsdefizits:

Kompensationsdefizit aus Bilanzierung Plangebietsflächen (s. Tab. 2+3): 29.761 Wertpunkte

Kompensationsdefizit aus Bilanzierung Plangebietsfunktionen (s. Tab. 4): 8.566 Wertpunkte

**Kompensationsdefizit: 38.327 Wertpunkte**

## 4 Grünordnerische Maßnahmen

Folgende grünordnerische Ziele sind aufgrund der erfolgten Plangebietsanalyse abzuleiten und bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen:

- Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelungen und –inanspruchnahmen
- Erhaltung bestehender wertvoller Gehölzbestände
- Pflanzung zusätzlicher Hecken, Gebüsche und Einzelbäume zur Ein- und Durchgrünung
- Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe durch Anrechnung einer Ökokontomaßnahme („Birkwitzer Wiese“).

Die maßgeblichen grünordnerischen Festsetzungen werden in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes integriert.

### 4.1 Grünordnerische Festsetzungen

#### (1) Begrünung von Freiflächen auf den privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind mit Landschaftsrasen nach DIN 18917 zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

#### (2) Bepflanzung von Freiflächen auf den privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind zusätzlich mit Gehölzen zu bepflanzen. Pro Baugrundstück ist je 200m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 14-16cm Stammumfang, oder 1 hochstämmiger Obstbaum, mit mindestens 10-12cm Stammumfang, zu pflanzen. Zusätzlich sind je 200m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher, 60-100cm, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste 1: Baumarten auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)

Feldahorn	-	Acer campestre
Rotblühende Roßkastanie	-	Aesculus carnea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Walnuss	-	Juglans regia
Kulturapfel (regionaltyp. Sorten)	-	Malus domestica
Süßkirsche (regionaltyp. Sorten)	-	Prunus avium
Sauerkirsche (regionaltyp. Sorten)	-	Prunus cerasus

Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten)-	-	Prunus domestica
Steinweichsel	-	Prunus mahaleb
Rotdorn	-	Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet“
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata

Pflanzliste 2: Straucharten auf bebauten Grundstücksflächen (Auswahl)

Gewöhnliche Berberitze	-	Berberis vulgaris
Blutroter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Besen-Ginster	-	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Faulbaum	-	Frangula alnus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schwarze Heckenkirsche	-	Lonicera nigra
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Felsenbirne	-	Amelanchier canadensis
Rhododendron	-	Rhododendron spec.
Wacholder	-	Juniperus communis
Salweide	-	Salix caprea
Sanddorn	-	Hippophae rhamnoides
Eibe	-	Taxus baccata
Schlehe	-	Prunus spinosa

Die zusätzliche Anpflanzung von Ziergehölzen auf den privaten Grundstücksflächen, über die oben genannte Pflanzvorschrift hinaus, ist zulässig (z.B. Magnolien, Hortensien, Kirschlorbeer, Buchsbaum, Sommerflieder).

**(3) Pflanzung einer Baumreihe entlang der Pfaffendorfer Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Entlang der Pfaffendorfer Straße sind im Sondergebiet SO 2 an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten insgesamt 6 Rotlaubige Baum-Haseln (*Corylus colurna* „Granat“) als Hochstämme mit mindestens 14-16cm Stammumfang zu pflanzen.

**(4) Heckenpflanzung entlang der Pfaffendorfer Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die in der Planzeichnung entlang der Pfaffendorfer Straße festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist flächendeckend mit Sträuchern (60-100cm) zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich ein Gehölz je m<sup>2</sup>. Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:

Feuerdorn	<i>Pyracantha spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

**(5) Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Verlustes sind Gehölze durch Neupflanzung der abgängigen Art in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

**(6) Anpflanzung von Gehölzen im Sondergebiet SO 1 am Übergang zum Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den in der Planzeichnung im Sondergebiet SO 1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen am Übergang zum angrenzenden Waldbestand erfolgt eine flächendeckende Bepflanzung mit Straucharten der Pflanzliste 3. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich 1 Gehölz pro 2m<sup>2</sup>. Die Flächen sind so zu bewirtschaften bzw. auszulichten, dass kein Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes entsteht.

Pflanzliste 3: Straucharten am Waldrand (Auswahl)

Blutroter Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	-	<i>Crataegus laevigata</i>
Besen-Ginster	-	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	-	<i>Frangula alnus</i>

Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schwarze Heckenkirsche	-	Lonicera nigra
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Schlehe	-	Prunus spinosa

**(7) Dachbegrünung auf Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf Dächern von Nebenanlagen wird eine extensive Dachbegrünung mit trockenheitsverträglichen Gräsern und Kräutern festgesetzt. Die Höhe des Schichtaufbaus muss mindestens 10cm betragen.

**(8) Ökokontomaßnahme zur Behebung des berechneten Kompensationsdefizits**

Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich wird über die Anrechnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme „Erweiterung des Flächennaturdenkmals Birkwitzer Wiese“, die von der Unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 28.02.2012 anerkannt wurde (Az.: 3-364.411.1-12-002/3), hergestellt. Ein Teil der Maßnahme „Birkwitzer Wiese“, mit einer Aufwertung in Höhe von 38.327 Wertpunkten gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, wird der Eingriffskompensation im Rahmen des Bebauungsplanes „Bergblick Gohrisch“ zugeordnet. Dazu ist ein Vertrag zwischen dem Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen und dem Ausgleichspflichtigen abzuschließen, der die Einzelheiten regelt.

**(9) Zeitpunkt der Durchführung grünordnerischer Maßnahmen**

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist an die Erschließung des Plangebietes gebunden. Die Grün- und Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind jeweils spätestens 1 Jahr nach der amtlichen Abnahme der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen. Die externe Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

**(10) Flächenbefestigungen auf Wohngrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Befestigung der Wegen, Zufahrten und Pkw-Stellplätzen ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Ökopflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen).

**(11) Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Das auf den Grundstücken auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

**(12) Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)****Vermeidungsmaßnahme M1 - Baufeldfreimachung**

Bei der Baufeldfreimachung bzw. bei baulichen Eingriffen in Gebäude, die Strukturen aufweisen, welche als Tageschlafplätze (Sommerquartiere) von Fledermäusen bzw. Niststätten der Vögel genutzt werden können, ist §39 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Es ist verboten, Bäume und Gehölze während der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Außerhalb dieses Zeitraumes sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitere Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind durch die Ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit einem Fledermausspezialisten zu begleiten und zu kontrollieren, ggf. sind Einzeltiere zu bergen.

**Vermeidungsmaßnahme M 2 - Ökologische Baubegleitung bei Abriss und Sanierung**

Für Abrissarbeiten ist zwingend eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Unmittelbar vor dem Baubeginn ist durch die ökologische Baubetreuung mittels einer Detektor- und Quartierkontrolle (Nachsuche aller bisher aufgefundenen potenziellen Quartiere) die Erfassung von Fledermausquartieren zu aktualisieren und ggf. mittels gezielter Vergrämungsmaßnahmen (Einsatz von Folien bzw. Lichtquellen nach Ausflug in den Abendstunden) eine Gefahrenabwendung für einfliegende Einzeltiere sicherzustellen.

Beim Auftreten von Fledermäusen im Bereich der Baustelle sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das Artenschutzpersonal ist zur Bergung der Tiere zu informieren.

Im Zeitraum April bis Juli ist kurzfristig vor dem tatsächlichen Beginn der Abrissarbeiten eine Nachkontrolle auf einfliegende Vogelarten (hier insbesondere Hausrotschwanz) und im Zeitraum April bis Oktober eine Kontrolle auf einfliegende Fledermäuse durchzuführen. Erfasste Nistversuche bzw. Tagesquartiernutzungen sind in geeigneter Weise durch Vergrämungs- und Verschlussmaßnahmen auszuschließen.

**Kompensationsmaßnahme M 3 - Fassadenquartiere für Fledermäuse**

Zum Ausgleich baulicher Eingriffe in Tagesquartiere heimischer Fledermausarten ist der Quartierverlust durch 3 Ersatzspaltenquartiere an den Fassaden zu ersetzen.

Die Ersatzquartiere sind in einem der Gebäude mit Aktivitätsnachweis einzurichten und bis spätestens zum Beginn der nächsten Aktivitätsphase fertigzustellen. Eine ökologische Baubegleitung sollte dabei sicherstellen, dass die eingerichteten Quartiere fledermausgerecht sind. Diese Standorte sind so zu wählen, dass keine signifikanten Beeinträchtigungen an den Kästen eintreten (Lärm, Licht). Die Fassadenquartiere<sup>4</sup> sind dabei entweder als Unterputzversion (a – Fledermausspaltenquartier Typ 1WI der Firma Schwegler oder vergleichbare Produkte) in die Südost-, Süd- oder Südwestseiten der Fassaden geeigneter Gebäude zu integrieren bzw. als Aufputzversion (b – Fledermausspaltenquartier Typ 1WQ der Firma Schwegler oder vergleichbare Produkte) möglichst an einer geschützten Stelle z. B. unter dem Dachüberstand zu positionieren. Fassadenquartiere müssen mindestens 4 m über dem Erdboden angebracht werden (Anflug).

**Kompensationsmaßnahme M 4 – Ganzjahresquartier für Fledermäuse im Dachstuhl**

Zum Ausgleich baulicher Eingriffe in Tagesquartiere heimischer Fledermausarten ist der Quartierverlust zusätzlich durch ein Dachbodenquartier in einem Spitzboden zu ersetzen.

Im Dachstuhl eines der Gebäude ist nach der Sanierung der Dachhaut und des Tragwerkes ein ca. 3 m langer Abschnitt des Dachstuhls im Spitzboden als Fledermausquartier zu ertüchtigen. Als Zugang sind Dachfensterblenden oder zu integrierende Lüftungssteine als Fledermausstein mit Übergangsstück vorzusehen.

**Kompensationsmaßnahme M 5 - Ersatzquartiere für Halbhöhlenbrüter**

Bei Eingriffen in den Bestand bzw. die Struktur des Anbaus am nördlichen denkmalgeschützten Gebäude sind mindestens zwei Ersatznistplätze für Halbhöhlenbrüter an dem verbleibenden Gebäudebestand anzulegen.

Rechtzeitig vor dem Eingriff vordringlich bis zum Beginn der nächsten Brutperiode heimischer Singvögel sind Halbhöhlenbrüterkästen (Naturschutzprodukte der Firmen Schwegler, Strobel oder vergleichbare Produkte) an geschützten Mauer- oder Fassadenbereichen (unterhalb von Dachkästen, Mauervorsprüngen u. ä.) aufzuhängen. Die Ausrichtung der Einfluglöcher muss dabei möglichst nach Ost über Süd bis West erfolgen.

---

Schwegler Vogel- & Naturschutzprodukte GmbH, Heinkelstrasse 35, D-73614 Schorndorf / 5 x 1FF (alternativ 5 x 2F) bzw. alternative Produkte der Firma Naturschutzbedarf Strobel, Vertrieb durch Fa. Pröhl, Nitzschkaer Str. 29, 04626 Schmölln OT Kummer / Ansprechpartner: Frau Kathrin Pröhl, Tel.: 034491 / 81877

### **Monitoring der Ersatzquartiere – M6**

Die Ersatzquartiere sind spätestens alle 3 Jahre auf ihre Funktionsfähigkeit und Annahme durch die Zielarten zu überprüfen und das Ergebnis der Überprüfung ist der Unteren Natur-schutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

## **4.2 Grünordnerische Hinweise**

### **(1) Archäologische Belange**

Sollte es bei Tiefbauarbeiten Bodenfunde geben, sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und es ist sofort die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

### **(2) Bodenschutz**

Die Wiederverwendung der im Rahmen der Bauvorhaben auszubauenden Bodenmaterialien ist auf der Grundlage der Technischen Regeln der LAGA sicherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen wie z.B. Verdichtung oder Verunreinigung sind abzuwehren.

Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Bodenaushub ist zu trennen und soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Mutterböden sind grundsätzlich gesondert zu gewinnen und bei nicht sofortiger Wiederverwendung getrennt zwischen zu lagern. Für den Oberboden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schütthöhe von 2,00m nicht zu überschreiten und ein Befahren zu vermeiden.

## 5 Fazit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Kompensationsbedarf (s. Kap. 3.2): 38.327 Wertpunkte

Zur Behebung des rechnerischen Kompensationsdefizits wird der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich über die Anrechnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme „Erweiterung des Flächen-naturdenkmals Birkwitzer Wiese“, die von der Unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 28.02.2012 anerkannt wurde (Az.: 3-364.411.1-12-002/3), hergestellt. Ein Teil der Maßnahme „Birkwitzer Wiese“, mit einer Aufwertung in Höhe von 38.327 Wertpunkten gemäß „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, wird der Eingriffskompensation im Rahmen des Bebauungsplanes „Bergblick Gohrisch“ zugeordnet.

**Unter Berücksichtigung der Ökokontomaßnahme kann der Eingriff vollständig kompensiert werden.**

Hinweis: Die im Planentwurf noch enthaltene Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Gohrisch, Flurstücke Nr. 314 und 315a (teilweise), wo eine Bepflanzung auf ca. 1.200m<sup>2</sup> vorgesehen war, musste aus der Planung genommen werden, weil nicht alle Einverständniserklärungen der Flächeneigentümer eingeholt werden konnten. Dafür wurde der Umfang der Ökokontomaßnahme von 14.327 Wertpunkten auf 38.327 Wertpunkte erweitert.

## 6 Quellen- und Literaturverzeichnis

- (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- (2) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- (3) Freistaat Sachsen: Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), 2013
- (4) Regionaler Planungsverband: Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, in Kraft getreten am 19. November 2009
- (5) LfULG: CIR-Landnutzungs- und Biotoptypenkartierung Freistaat Sachsen, 2004
- (6) Freistaat Sachsen: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009
- (7) Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vom 06.06.2013, zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 20.04.2015 (SächsGVBl., S. 349)
- (8) Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) vom 10.04.1992, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl., S. 349)
- (9) IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH, Bautzen: Baugrunduntersuchung für den Bebauungsplan „Bergblick Gohrisch“, 26.09.2017

## 7 Baumlisten

Nachfolgend werden alle im Plangebiet erfassten Bäume aufgelistet, wobei die zur Erhaltung im B-Plan festgesetzten Bäume dunkelgrün markiert sind, die im Grünordnungsplan zur Erhaltung empfohlenen Bäume hellgrün, und die zur Fällung vorgesehenen Bäume rot. Alle geschützten Bäume werden erhalten.

Alle erfassten Bäume sind in der beiliegenden Karte „Grünordnerische Bestandsaufnahme und Bewertung“ mit Angabe der Nr. gekennzeichnet.

**Tab. 8: Baumliste Plangebiet**

Nr.	Baumart dt.	Baumart lat.	Stamm-durch-messer in cm	Baum-schutzsatz-zung	Erhaltung (E) / Fällung (F)
1	Fichte, Gemeine	<i>Picea abies</i>	50	-	F
2	Fichte, Gemeine	<i>Picea abies</i>	30	-	F
3	Fichte, Gemeine	<i>Picea abies</i>	30	-	F
4	Fichte, Gemeine	<i>Picea abies</i>	30	-	F
5	Fichte, Gemeine	<i>Picea abies</i>	30	-	F
6	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>	70	geschützt	E
7	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>	60	geschützt	E
8	Fichte, Gemeine	<i>Picea abies</i>	80	-	F
9	Lärche, Europäische	<i>Larix europaea</i>	70	-	F
10	Apfel, Kultur-	<i>Malus communis</i>	40	-	F
11	Fichte, Stech-	<i>Picea pungens glauca</i>	30	-	(E)
12	Fichte, Stech-	<i>Picea pungens glauca</i>	25	-	(E)
13	Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	130	geschützt	E
14	Eiche, Rot	<i>Quercus rubra</i>	15	-	(E)
15	Ahorn, Spitz-	<i>Acer platanoides</i>	2 x 15	-	(E)
16	Eiche, Rot	<i>Quercus rubra</i>	40	geschützt	E
17	Kiefer, Wald-	<i>Pinus sylvestris</i>	50	-	(E)
18	Traubekirsche	<i>Prunus padus</i>	20	-	(E)
19	Kiefer, Wald-	<i>Pinus sylvestris</i>	30	-	(E)
20	Kiefer, Wald-	<i>Pinus sylvestris</i>	30	-	(E)
21	Linde, Winter-	<i>Tilia cordata</i>	30	geschützt	E
22	Kiefer, Wald-	<i>Pinus sylvestris</i>	40	-	F
23	Kiefer, Wald-	<i>Pinus sylvestris</i>	20	-	(E)
24	Kiefer, Wald-	<i>Pinus sylvestris</i>	25	-	(E)

Nr.	Baumart dt.	Baumart lat.	Stamm- durch- messer in cm	Baum- schutzsat- zung	Erhaltung (E) / Fällung (F)
25	Kiefer, Wald-	<i>Pinus sylvestris</i>	15	-	F
26	Kiefer, Wald-	<i>Pinus sylvestris</i>	20	-	F
27	Ulme, Flatter-	<i>Ulmus laevis</i>	3 x 30	geschützt	E
27a	Ulme, Flatter-	<i>Ulmus laevis</i>	1 x 30; 1 x 15	geschützt	E
28	Kiefer, Wald-	<i>Pinus sylvestris</i>	20	-	F
29	Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	60	geschützt	E
30	Buche, Rot-	<i>Fagus sylvatica</i>	70	geschützt	E
31	Scheinzypresse	<i>Chamaecyparis spec.</i>	30	-	F
32	Scheinzypresse	<i>Chamaecyparis spec.</i>	30	-	F
33	Scheinzypresse	<i>Chamaecyparis spec.</i>	40	-	F
34	Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	40	-	(E)
35	Eiche, Stiel-	<i>Quercus robur</i>	30	-	F

Außerdem wurden die am Waldrand stehenden Bäume, die unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzen, erfasst (vgl. Karte „Grünordnerische Bestandsbewertung“):

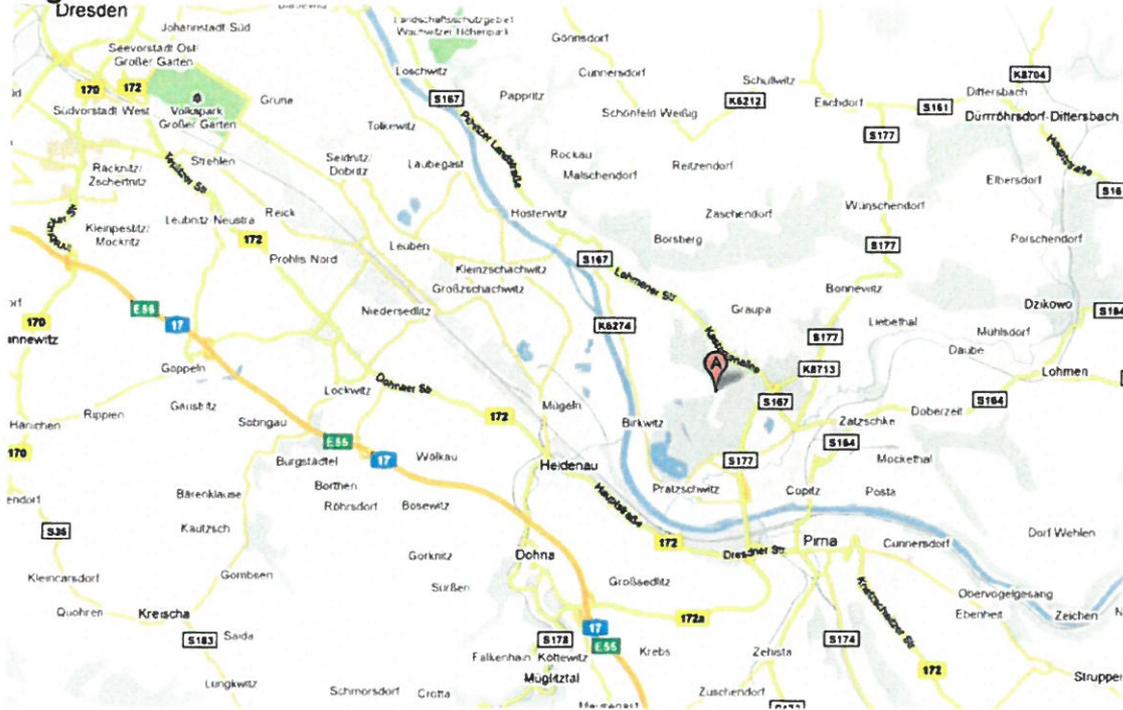
**Tab. 9: Baumliste angrenzender Waldrand (alle Bäume bleiben erhalten)**

Nr.	Baumart dt.	Baumart lat.	Stammdurch- messer in cm
36	Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	25
37	Eiche	<i>Quercus robur</i>	25
38	Eiche	<i>Quercus robur</i>	20
39	Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	20
40	Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	40
41	Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	50
42	Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	60
43	Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	30
44	Eiche	<i>Quercus robur</i>	25
45	Eiche	<i>Quercus robur</i>	25
46	Eiche	<i>Quercus robur</i>	40
47	Ahorn	<i>Acer spec.</i>	25
48	Linde	<i>Tilia cordata</i>	40
49	Ahorn	<i>Acer spec.</i>	40

<b>Nr.</b>	<b>Baumart dt.</b>	<b>Baumart lat.</b>	<b>Stammdurchmesser in cm</b>
50	Kiefer	Pinus sylvestris	50
51	Birke	Betula pendula	30
52	Ahorn	Acer spec.	25
53	Ahorn	Acer spec.	25
54	2x Ahorn	Acer spec.	30
55	Ahorn	Acer spec.	30
56	3x Ahorn	Acer spec.	20 / 30
57	Linde	Tilia cordata	50
58	2x Birke	Betula pendula	30
59	Birke	Betula pendula	30
60	Birke	Betula pendula	50
61	Birke	Betula pendula	25
62	Birke	Betula pendula	30
63	Birke	Betula pendula	40
64	Eiche	Quercus robur	25
65	Birke	Betula pendula	40
66	Espe		15
67	Kiefer	Pinus sylvestris	50
68	Kiefer	Pinus sylvestris	30
69	Linde	Tilia cordata	30
70	Birke	Betula pendula	40
71	Kiefer	Pinus sylvestris	40
72	Kiefer	Pinus sylvestris	20
73	Birke	Betula pendula	10
74	Kiefer	Pinus sylvestris	50
75	Birke	Betula pendula	40
76	Birke	Betula pendula	25
77	Buche	Fagus sylvatica	70

## Erweiterung FND „Birkwitzer Wiese“ (Lkr. Sächsische Schweiz-Osterzgebirge)

### Lage



### Maßnahmebeschreibung:

Naturraum  
[Naturräume nach Mannfeld & Syrbe 2008]

Dresdner Elbtalweitung

Ausgangszustand

Ackerbrache

Zielzustand

Nasswiese; Sonstiges artenreiches Feuchtgrünland

Gesamtgröße

88.265 m<sup>2</sup>

Gesamtaufwertung  
[Bilanzierung nach der Handlungsempfehlung des SMUL 2009]

1.469.144 Werteinheiten

Anerkennung als Ökokontomaßnahme  
gemäß § 11 SächsNatSchG

Die Maßnahme wurde durch Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 28.02.2012 als Ökokontomaßnahme anerkannt.

Zuordnung

Voraussetzung für die Nutzung der Maßnahme oder von Teilen daraus ist der Abschluss eines Vertrages über den Verkauf von Ansprüchen auf Anrechnung aus Ökokontomaßnahmen.

Die Maßnahme beinhaltet die Erweiterung des Reliktstandortes FND „Birkwitzer Wiese“ als letzte Stromtal-Nasswiese im Sächsischen Elbtal.



Mittels Mähgutübertragung aus dem FND wurde ein Erweiterungsstreifen von 2,2 ha Fläche über einen fünfjährigen Entwicklungszeitraum aufgewertet.



Mit der Umwandlung der Ackerbrache in eine extensiv genutzte Feuchtwiese wird der Brut-, Nahrungs- und Rückzugslebensraum zahlreicher Tierarten wiederhergestellt.



Die dauerhafte Nutzung bzw. Pflege der Fläche zur Erhaltung der Naturhaushaltsfunktionen ist vertraglich gesichert.

## Aufwertung von Funktionen des Naturhaushaltes:

Die Maßnahme soll folgende Zielstellungen erreichen:

- Floristische Aufwertung der Maßnahmefläche durch Mähgutübertragung aus einem seltenen Reliktbiotop (Stromtal-Nasswiese)
- Wiederherstellung eines historischen Kulturlandschaftselements
- Verbund und Vernetzung von extensiven Grünland- und Gewässerlebensräumen
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Aufrechterhaltung einer extensiven Nutzung
- Schaffung von Brut-, Nahrungs- und Deckungshabitaten für Arten der offenen und halboffenen Auen und Feuchtgebiete

Folgende Schutzgüter werden besonders aufgewertet:

Arten und Biotope	Besondere Funktion
Landschaftsbild	Allgemeine Funktion
Boden	Allgemeine Funktion
Wasser	Besondere Funktion
Klima	Untergeordnete Funktion