

ausgefertigt durch: Herr Bandow

Ausfertigungsdatum: 04.10.2023

**Beschlussvorlage-Nr.: SR 583/47/2023**

der Sitzung der/des

Beschluss-Nr.:

**Stadtrates**/Verwaltungsausschuss  
Ausschuss Umwelt/Technik

Abstimmungsergebnis:

Tischvorlage: ja/**nein**  
**öffentlich**/ nichtöffentlich

dafür dagegen Enthaltungen Befangenheit

Verwaltungsausschuss am:

Amtsleiterberatung am:

Ausschuss Umwelt/Technik am:

Ortschaftsrat am:

Stadtrat am: 28.02.2023, 18.07.2022, 23.01.2023, **16.10.2023**

**Beschlussgegenstand**

**Beratung und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Roten Wasser, Geising“**

Der Stadtrat/ Ausschuss U/T/ Verwaltungsausschuss beschließt:

1. Der Bebauungsplan „Am Roten Wasser, Geising“ in der Fassung vom 20.12.2022, redaktionell geändert 14.07.2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 20.12.2022, redaktionell geändert 14.07.2023, wird gebilligt.
3. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Befangenheit gemäß § 20 SächsGemO lag nicht vor.

**Finanzielle Auswirkungen (in €)**      keine      einmalige      periodisch wiederkehrende  
Gesamtkosten der Maßnahme  
Produkt  
Sachkonto

---

### **Begründung/Sachverhalt:**

Aufgrund der zum Entwurf in der Fassung vom 20.12.2022 eingegangenen Stellungnahmen ist keine erneute Offenlage erforderlich.

In Folge der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurde der Bebauungsplan gegenüber der offen gelegten Fassung lediglich in den folgenden Punkten redaktionell geändert bzw. ergänzt:

- Ergänzung der erforderlichen ökologischen Baubegleitung bei den Artenschutzmaßnahmen (TF I.5 und I.10.1)
- Ergänzung der Nachrichtlichen Übernahme der Lage des Plangebietes in der UNESCO-Welterbestätte Erzgebirge/Krušnohoří (TF III.1)
- Ergänzung der Nachrichtlichen Übernahme zum Gewässerrandstreifen bezüglich des Bauverbotes (TF III.3)
- Ergänzung von Hinweisen zum Baugrund (TF IV.5) und zum Rückhalt von Oberflächenwasser (TF IV.10)

Hierdurch sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemals selbständigen Stadt Geising entwickelt werden und bedarf daher keiner Genehmigung.

---

### Anlage zur Beschlussfassung:

- 1 Bebauungsplan „Am Roten Wasser, Geising“ in der Fassung vom 20.12.2022, redaktionell geändert 14.07.2023, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie zugehörige Begründung mit Umweltbericht
- 2 Fachplanungen / -gutachten, die nach der öffentlichen Auslegung ergänzt bzw. geändert wurden:
  - Artenschutzrechtliche Prüfung, in der Fassung vom 20.12.2022, redaktionell geändert am 14.07.2023

---

Abstimmung erfolgte mit:  
Bauamtsleiter

---

Gesetzliche Grundlagen (Gesetze, Beschlüsse u. ä. der Beschlussfassung).  
BauGB

---

Verteiler für Vorlage:

Verteiler für Beschlüsse:



Wiesenberg  
Bürgermeister



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

WA I Allgemeines Wohngebiet, z. B. WA 1 (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,3 Grundflächenzahl, z. B. 0,3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 4 BauNVO): Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 6,50 m

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Bauweise (§ 22 BauNVO): Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

WA 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z. B. 2

**5. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Einfahrtsbereich

**6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

unterirdisch mit Schutzstreifen (Leitungsbezeichnung im Plan)

**7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

Wasserfläche (Rotes Wasser, Gewässer 2. Ordnung)

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

M 1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, z. B. Fläche M 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Begrenzung der mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Begünstigte: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 391

**II. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)**

SD Dachform: Satteldach

Dachneigung: z. B. 20° - 65° (Mindest- und Höchstmaß)

**III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**1. Ufer und Gewässerrandstreifen (§ 24 SächsWG, § 38 WHG)**

Gewässerrandstreifen (mit Bemaßung)

**IV. Hinweise**

**1. Planzeichen der Kartengrundlage**

Flurstücksnummer (Gemarkung Geising)

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

**2. Sonstige erläuternde Planzeichen**

Bemaßung in Meter, z. B. 6,00 m

Erläuterung der Nutzungsabbildung:

WA I	Art der baulichen Nutzung / höchstzulässige Zahl der Wohnungen
0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 6,5	Höhe baulicher Anlagen
SD	Bauweise
25°-65°	Dachform, Dachneigung

**2. Sonstige erläuternde Planzeichen**

WA I	Art der baulichen Nutzung / höchstzulässige Zahl der Wohnungen
0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 6,5	Höhe baulicher Anlagen
SD	Bauweise
25°-65°	Dachform, Dachneigung

- TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
 Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)  
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sowie - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2. Ausschuss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**  
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:  
 - Anlagen für Verwaltungen  
 - Gartenbaubetriebe und  
 - Tankstellen
- 1.3. Zulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)**  
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden folgende Nutzungen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO)**  
 Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist - für Allgemeines Wohngebiet WA 1 - 607,00 m ü NNH (im DHHN2016) - für Allgemeines Wohngebiet WA 2 - 600,00 m ü NNH (im DHHN2016)  
 Die Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens wird auf maximal 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.  
 Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigungsbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtafel.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1. Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**  
 Die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
- 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1. Flächenbestimmungen**  
 Notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege sind nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig. Für die Zufahrt auf dem Flurstück 390/2 ist abweichend als Befestigung nur eine wassergebundene Decke, Schotterrasen o. ä. zulässig, eine Pflasterung ist ausgeschlossen.
- 4.2. Niederschlagsentwässerung**  
 Das auf den Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück vollständig zurückzuführen, zu nutzen und/oder geeignete Vorrichtungen zu versickern. Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde eine gedrosselte Einleitung in das Gewässer „Rotes Wasser“ möglich. Die konkrete Detailregelung wird im Rahmen der erforderlichen Genehmigung für das Einleitbauwerk festgelegt.
- 4.3. Dachbegrenzung**  
 Die Dächer von Garagen und Carports sind extensiv mit mehrjährigen Stauden, Gräsern und Gemüsepflanzen zu begrünen. Die Stäbe zu begrünen. Die Dachneigung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist möglich.
- 4.4. Extensive Gartengestaltung M 2 (WA 1)**  
 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten und als M 2 bezeichneten Fläche ist eine artenreiche Blühwiese aus regionalen Saatgut herzustellen und es sind zwei Obstgehölze (Hochstämme, 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang) aus der Pflanzliste 1 sowie auf 50 m<sup>2</sup> eine Strauchgruppe (2x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe, 3 Triebe) aus Arten der Pflanzliste 2 zu pflanzen. In der Folge ist eine extensive Bewirtschaftung mit nur zweimaliger Mahd pro Jahr durchzuführen.
- 5. Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**  
 Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.
- 5.1. A 1 - Ersatzzistenkästen**  
 Als Ausgleich für verlorengehende Brutmöglichkeiten durch Baumfällungen sind an den zu erhaltenen Bäumen im Plangebiet in südöstlicher Ausrichtung und in 3 - 4 m Höhe Halbhöhlenbrüterkästen wie folgt anzubringen:  
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 - 2 Halbhöhlenbrüterkästen  
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 - 4 Halbhöhlenbrüterkästen  
 Die Anbringung muss vor der auf die Fällung folgenden Brutperiode erfolgen. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 5.2. A 2 - Hecken- und Strauchpflanzungen (WA 2)**  
 Im WA 2 ist eine einreihige Hecke mit einer Länge von mindestens 10 m, einer Breite von 1 m und mit einem Pflanzabstand von 30 cm bis 50 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind mindestens sieben Großsträucher zu pflanzen. Zu verwenden ist eine Mischung aus Arten der Pflanzliste 2. Der Anteil von beerentragenden Sträuchern muss dabei mindestens 40 % betragen. Der Anteil weiterer nicht einheimischer Arten darf nur weniger als 10 % betragen.
- 5.3. A 3 - Heckenpflanzungen und Verbesserung Kreuzotterhabitat (WA 1)**  
 Innerhalb der festgesetzten und als M 1 bezeichneten Fläche ist eine zwei- bis dreireihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 30 cm bis 50 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden ist eine Mischung aus Arten der Pflanzliste 2.  
 Im südwestlichen Randbereich der Hecke sind vorgelagert zwei Lesesteinhaufen mit jeweils mindestens 5 m Länge und 1,5 m Breite als Lebensraum für die Kreuzotter einzuerrichten. Es ist darauf zu achten, dass diese nicht von den Sträuchern beschattet werden. Lücken in der Hecke bzw. abschnittsweise einreihige Pflanzungen sind zulässig. Bei Fertigstellung der Maßnahme ist die untere Naturschutzbehörde darüber zu informieren.
- 5.4. Umsetzungszeitraum**  
 Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung auf den jeweiligen Grundstücken abzuschließen.
- 6. Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind an der Nordost- der Südost-Fassade von Räumen mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) vom Öffnen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 b BauGB)**  
 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Sofern diese innerhalb eines Leitungschutzstreifens stehen, gilt dies vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit der Leitungsführung.  
 Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf demselben Grundstück durch standortgerechte Bäume in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.  
 Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze nach den geltenden gesetzlichen Regelungen wach zu schützen.
- 8. Pflanzlisten**  
**Pflanzliste 1 - Standortgerechte Obstbäume**
- |                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Apfel (regionaltypische Sorten)      | <i>Malus domestica</i>  |
| Südkirsche (regionaltypische Sorten) | <i>Prunus avium</i>     |
| Pflaume (regionaltypische Sorten)    | <i>Prunus domestica</i> |
| Birne (regionaltypische Sorten)      | <i>Sorbus aria</i>      |
- Pflanzliste 2 - Standortgerechte Sträucher**
- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Hainbuche              | <i>Carpinus betulus</i>   |
| Blutroter Hartiegel    | <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Gewöhnliche Hasel      | <i>Corylus avellana</i>   |
| Einfrüchtiger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Besenginster           | <i>Cytisus scoparius</i>  |
- II. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)**
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**
- 1.1. Dachgestaltung Hauptgebäude**  
 Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist in anthrazit vorzunehmen, wobei glänzende Materialien nicht zulässig sind. Alternativ ist auch eine Dachbegrenzung zulässig.  
 Eine unterschiedliche Ausführung von Dachgebäuden am selben Gebäude ist nicht zulässig. Dachform, Dachneigung und Eindeckung von Dachgebäuden dürfen vom Hauptdach abweichen. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf 50 % der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Dachgebäuden sowie zum Ortsgang darf 1,50 m nicht unterschreiten.  
 Die Dachüberstände sind an der Traufe auf maximal 50 cm und am Ortsgang auf maximal 30 cm beschränkt.  
 Die Integration von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.  
 Dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit einem Puttdach zulässig. Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports  
 Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports sind mit Sattel-, Pull- oder Flachdächern auszuführen. Die Dachneigung von Garagen und Carports muss die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Dachneigung ermöglichen.  
 Sonstige Nebengebäude, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von den gestalterischen Festsetzungen in Plan und Text ausgenommen.
- 1.2. Fassadengestaltung**  
 Die Fassaden der Hauptgebäude sind zu mindestens 75 % als flächige Putzfassaden oder als Fassaden mit Verkleidung aus Holz bzw. Holzwerkstoffen herzustellen. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellwert) zwischen 5 % und 50 % auszuführen. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.  
 Die Fassaden der Garagen sind wie das Hauptgebäude oder in Holz auszuführen.
- 2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO, § 8 Abs. 1 SächsBO)**  
 Die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Kies- oder Schottergeräten sind nicht zulässig. Versiegelungen sind nur für Zufahrten, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstandplätze und Terrassen zulässig.
- 3. Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**  
 Straßenseitig sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzläuzne mit senkrechter Lattung, als Metallläuzne mit senkrechten Stäben oder als geschlossene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,60 m zulässig. Einfriedungen mit Sockeln sind nicht zulässig.
- III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 1. UNESCO-Welterbestätte Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří**  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Pufferzone des Bestandteils Bergbaulandschaft Altenberg-Zinnwald der UNESCO-Welterbestätte Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří. Negative Auswirkungen auf die Welterbestätte sind nicht zu erwarten. Davon abgesehen erfordern jegliche Baugenehmigungen auch in der genannten Pufferzone die Beteiligung der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und eingehend damit das gesetzlich geforderte Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
- 2. Hochwasserentstehungsgebiet „Geising-Alttenberg“**  
 Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserentstehungsgebiet „Geising-Alttenberg“ (festgesetzt 17.08.2006). Gemäß § 76 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Wasser-versickerungs- und -wärtzungs-mögen nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Beeinträchtigung im Zuge des Vorhabens durch Ausgleichsmaßnahmen im vom Vorhaben betroffenen Hochwasserentstehungsgebiet angemessen ausgeglichen wird.
- 3. Gewässerrandstreifen**  
 Gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 24 SächsWG ist ein beidseitiger Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser beträgt bei Gewässern im Innenbereich jeweils 5 m ab Böschungserbänke und ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.  
 Der Gewässerrandstreifen ist entsprechend § 24 Abs. 2 Satz 2 SächsWG standortgerecht im Hinblick auf die Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Dies beinhaltet unter anderem auch ein Verbot des Entfernens von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie des Neupflanzens von nicht standortgerechten Gehölzen. Auffüllungen und Geländemodellierungen sind nicht zulässig. Weiterhin besteht ein gesetzliches Bauverbot nach § 24 SächsWG. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.
- 4. Landschaftsschutzgebiet**  
 Westlich und östlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“ an. Die entsprechenden Regelungen und Schutzvorschriften sind zu beachten.
- 5. Errichtung baulicher Anlagen an Staatsstraßen (§ 24 SächsStRG)**  
 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen gemäß § 24 Abs. 1 Sächsisches Straßengesetz (SächsStRG) Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Nach § 24 Abs. 8 SächsStRG gilt dies nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der die an Verkehrsfahrgleisen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Der Bebauungsplan wurde mit dem zuständigen Landesamt für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für die Bebauung im WA 2 ist dieses zu betiteln.
- IV. Hinweise**
- 1. Artenschutz**  
 Da besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG gehandelt werden.
- 1.1. Vermeidungsmaßnahme V 2 - Baulistenregelung**  
 Baufeldfreimachungen einschließlich Gehölzentsorgungen haben im Zeitraum von November bis Februar zu erfolgen. Abweichungen sind nur nach Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- 1.2. Vermeidungsmaßnahme V 3 - Insektenchonende und fiedermäusgerechte Beleuchtung**  
 Außerhalb von Gebäuden sind insektenchonende und fiedermäusgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsweisse sollte auf das funktionell notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Angrenzende Bäume, Gehölzflächen und Hecken sollen nicht ausgeleuchtet werden und die Beleuchtung soll gerichtet erfolgen. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
- 1.3. Vermeidungsmaßnahme V 4 - Bautätigkeiten im Sommer auf die Tageszeit beschränken**  
 Die Bautätigkeiten sind während der Monate April bis September auf die Tageszeiten zu beschränken, das heißt ab frühestens einer Stunde nach dem Sonnenaufgang bis eine Stunde vor dem Sonnenuntergang.
- 1.4. Schutzmaßnahme S 1 - Schutz der nordwestlich angrenzenden Bergwiese**  
 Bei der nordwestlich angrenzenden Bergwiese (Flurstück 390/2 und 391) handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop Bergwiese (Biotop Nr. 510245). Sollten vorübergehend Bereiche der Bergwiese im Zuge des Baubetriebes in Anspruch genommen werden, müssen vorab und im Verlauf des Planungsfortschrittes genauere Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde erfolgen.  
 Die Bergwiese darf nicht dauerhaft befahren oder als Lagerfläche verwendet werden. Zur Abgrenzung der Fläche ist während der Baumaßnahmen ein Zaun aufzustellen, der allerdings eine 10 bis 15 cm hohe Lücke zwischen Boden und Zaun aufweisen muss.
- 1.5. Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen**  
 Sofern größere Glasflächen geplant werden, sind in gefährdeten Bereichen geeignete Maßnahmen zu treffen, um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden. (Als Richtwert kann die Broschüre der Schweizer Vogelschutzvereine Sempach verwendet werden. „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“).
- 2. Archäologie - Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodendenkmalen**  
 Es wird daher auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodendenkmalen (z. B. Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, bearbeitetes Holz, Steinsetzungen, etc.) gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hingewiesen. Werden bei Erdarbeiten Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, ist unverzüglich dem Landesamt für Archäologie und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.
- 3. Bergbauberechtigungen**  
 Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) der Beak Consulting Freiberg und Altenberg (Sächsisches Ministerium für Bergbau, Energie und Klimaschutz, Am St. Nicolaus-Schacht 3, 09599 Freiberg) (Feldnummer 1698) der Deutsche Lithium GmbH, Am Junger-Löwe-Schacht 10 in 09599 Freiberg zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.
- 4. Altterrbau / Hohraumbgebiete**  
 Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach dem dem Sächsischen Oberbergamt bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder sonstige nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Das Vorhandensein nicht-risikoreicher Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist jedoch nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologie, Baugrundung) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.  
 Über eventuell angebotene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halde- und Restlöchern (Sächsisches Hohlraumverordnung - SächsHohlV) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 167) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- 5. Altlasten / Baugrund / Bodenschutz**  
 Die Flurstücke im Plangebiet sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastverdächtige Flächen erfasst. Es wird um Beachtung gebeten, dass sich auf den betroffenen Flurstücken bisher unbekannt Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden können.  
 Sollten während der Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen festgestellt (z. B. erkennen durch Unterschreiten im Aussehen, Geruch oder Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) oder selbst verursacht werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise mit der g. zuständigen Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird. Für Einzelbauvorhaben sollte eine Baugrunduntersuchung zur chemischen Belastung des Bodens (Schwermetalle) für die Gefährdungseinschätzung sowie weitere Analyse für die geordnete Entsorgung von Bodenaushub/Auffüllungen) vor Baubeginn erfolgen, da gegebenenfalls Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse getroffen werden müssen. Zur Minimierung des noch bestehenden Baugrundrisikos wird eine geotechnische Fachbaubegleitung dringend empfohlen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen, in Mieten zwischen zu lagern und vor Verwitterung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischen zu lagern. Boden soll möglichst vor UO wiederverwertet werden. Eine Vermischung der unterschiedlichen Bodenschichten ist unzulässig.
- 6. Vorbeugender Radonenschutz**  
 Das Plangebiet befindet sich - hinsichtlich der Verdachtsfläche Nr. 25 (Alttenberg), aber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegen gegenwärtig keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor, - in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon.

- Traubenkirsche  
 Schlehe  
 Kreuzdorn  
 Alpen-Johannisbeere  
 Himbeere in Sorten  
 Salweide  
 Schwarzer Holunder  
 Roter Holunder  
 Gemeister Schneeball
- Prunus padus*  
*Prunus spinosa*  
*Rhamnus cathartica*  
*Ribes alpinum*  
*Rubus idaeus spec.*  
*Salix caprea*  
*Sambucus nigra*  
*Saxifraga aizoides*  
*Viburnum opulus*
- Pflandliste 3 - Dachbegrenzung  
 Gew. Schiefer  
 Farber-Hundskamille  
 Quendel-Sandkraut  
 Berg-Aster  
 Glockenblume in Sorten  
 Berg-Segge  
 Wiesens-Flocken-blume  
 Scabiosa-Flockenblume  
 Nelke in Sorten  
 Gew. Naternopf  
 Gew. Reihenschabel  
 Zypressen-Wolfmilch  
 Schäl-Schwengel  
 Echtes Labkraut  
 Kleines Habichtskraut  
 Berg-Sandglockchen  
 Acker-Witwenblume  
 Margeriten-Margarite  
 Alpen-Vergissmeinnicht  
 Wilder Majoran  
 Wiesensalbei  
 Rot-Seifenkraut  
 Knöllchen-Senfbrech  
 Dickkrautiges Fettblatt  
 Feld-Senftutten  
 Teppich-Fetthene  
 Edel-Gamander  
 Sand-Thymian
- Achillea millefolium*  
*Anthemis tinctoria*  
*Arenaria serpyllifolia*  
*Aster amellus*  
*Campylopus*  
*Carex montana*  
*Centaurea jacea*  
*Centaurea scabiosa*  
*Dielsia inorta*  
*Echium vulgare*  
*Erodium cicutarium*  
*Euphorbia cyparissias*  
*Festuca ovina*  
*Galium verum*  
*Hieracium pilosella*  
*Jasione montana*  
*Koeleria arvensis*  
*Leucanthemum vulgare*  
*Myosotis sylvatica alpestris*  
*Ogysium vulgare*  
*Salvia pratensis*  
*Saponaria ocyroides*  
*Knöllchen-Senfbrech*  
*Saxifraga granulata*  
*Sedum rupestre*  
*Sempervivum spurius*  
*Teucrium chamaedrys*  
*Thymus serpyllum*

- 6. Gewässerrandstreifen**  
 Gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 24 SächsWG ist ein beidseitiger Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser beträgt bei Gewässern im Innenbereich jeweils 5 m ab Böschungserbänke und ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.  
 Der Gewässerrandstreifen ist entsprechend § 24 Abs. 2 Satz 2 SächsWG standortgerecht im Hinblick auf die Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Dies beinhaltet unter anderem auch ein Verbot des Entfernens von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie des Neupflanzens von nicht standortgerechten Gehölzen. Auffüllungen und Geländemodellierungen sind nicht zulässig. Weiterhin besteht ein gesetzliches Bauverbot nach § 24 SächsWG. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.
- 4. Landschaftsschutzgebiet**  
 Westlich und östlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“ an. Die entsprechenden Regelungen und Schutzvorschriften sind zu beachten.
- 5. Errichtung baulicher Anlagen an Staatsstraßen (§ 24 SächsStRG)**  
 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen gemäß § 24 Abs. 1 Sächsisches Straßengesetz (SächsStRG) Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Nach § 24 Abs. 8 SächsStRG gilt dies nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der die an Verkehrsfahrgleisen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Der Bebauungsplan wurde mit dem zuständigen Landesamt für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für die Bebauung im WA 2 ist dieses zu betiteln.
- IV. Hinweise**
- 1. Artenschutz**  
 Da besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG gehandelt werden.
- 1.1. Vermeidungsmaßnahme V 2 - Baulistenregelung**  
 Baufeldfreimachungen einschließlich Gehölzentsorgungen haben im Zeitraum von November bis Februar zu erfolgen. Abweichungen sind nur nach Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- 1.2. Vermeidungsmaßnahme V 3 - Insektenchonende und fiedermäusgerechte Beleuchtung**  
 Außerhalb von Gebäuden sind insektenchonende und fiedermäusgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsweisse sollte auf das funktionell notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Angrenzende Bäume, Gehölzflächen und Hecken sollen nicht ausgeleuchtet werden und die Beleuchtung soll gerichtet erfolgen. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
- 1.3. Vermeidungsmaßnahme V 4 - Bautätigkeiten im Sommer auf die Tageszeit beschränken**  
 Die Bautätigkeiten sind während der Monate April bis September auf die Tageszeiten zu beschränken, das heißt ab frühestens einer Stunde nach dem Sonnenaufgang bis eine Stunde vor dem Sonnenuntergang.
- 1.4. Schutzmaßnahme S 1 - Schutz der nordwestlich angrenzenden Bergwiese**  
 Bei der nordwestlich angrenzenden Bergwiese (Flurstück 390/2 und 391) handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop Bergwiese (Biotop Nr. 510245). Sollten vorübergehend Bereiche der Bergwiese im Zuge des Baubetriebes in Anspruch genommen werden, müssen vorab und im Verlauf des Planungsfortschrittes genauere Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde erfolgen.  
 Die Bergwiese darf nicht dauerhaft befahren oder als Lagerfläche verwendet werden. Zur Abgrenzung der Fläche ist während der Baumaßnahmen ein Zaun aufzustellen, der allerdings eine 10 bis 15 cm hohe Lücke zwischen Boden und Zaun aufweisen muss.
- 1.5. Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen**  
 Sofern größere Glasflächen geplant werden, sind in gefährdeten Bereichen geeignete Maßnahmen zu treffen, um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden. (Als Richtwert kann die Broschüre der Schweizer Vogelschutzvereine Sempach verwendet werden. „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“).
- 2. Archäologie - Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodendenkmalen**  
 Es wird daher auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodendenkmalen (z. B. Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, bearbeitetes Holz, Steinsetzungen, etc.) gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hingewiesen. Werden bei Erdarbeiten Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, ist unverzüglich dem Landesamt für Archäologie und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.
- 3. Bergbauberechtigungen**  
 Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) der Beak Consulting Freiberg und Altenberg (Sächsisches Ministerium für Bergbau, Energie und Klimaschutz, Am St. Nicolaus-Schacht 3, 09599 Freiberg) (Feldnummer 1698) der Deutsche Lithium GmbH, Am Junger-Löwe-Schacht 10 in 09599 Freiberg zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.
- 4. Altterrbau / Hohraumbgebiete**  
 Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach dem dem Sächsischen Oberbergamt bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder sonstige nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Das Vorhandensein nicht-risikoreicher Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist jedoch nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologie, Baugrundung) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.  
 Über eventuell angebotene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halde- und Restlöchern (Sächsisches Hohlraumverordnung - SächsHohlV) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 167) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- 5. Altlasten / Baugrund / Bodenschutz**  
 Die Flurstücke im Plangebiet sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastverdächtige Flächen erfasst. Es wird um Beachtung gebeten, dass sich auf den betroffenen Flurstücken bisher unbekannt Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden können.  
 Sollten während der Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen festgestellt (z. B. erkennen durch Unterschreiten im Aussehen, Geruch oder Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) oder selbst verursacht werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise mit der g. zuständigen Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird. Für Einzelbauvorhaben sollte eine Baugrunduntersuchung zur chemischen Belastung des Bodens (Schwermetalle) für die Gefährdungseinschätzung sowie weitere Analyse für die geordnete Entsorgung von Bodenaushub/Auffüllungen) vor Baubeginn erfolgen, da gegebenenfalls Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse getroffen werden müssen. Zur Minimierung des noch bestehenden Baugrundrisikos wird eine geotechnische Fachbaubegleitung dringend empfohlen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen, in Mieten zwischen zu lagern und vor Verwitterung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischen zu lagern. Boden soll möglichst vor UO wiederverwertet werden. Eine Vermischung der unterschiedlichen Bodenschichten ist unzulässig.
- 6. Vorbeugender Radonenschutz**  
 Das Plangebiet befindet sich - hinsichtlich der Verdachtsfläche Nr. 25 (Alttenberg), aber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegen gegenwärtig keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor, - in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon.

- Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.  
 In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchtschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonenschutz einzuplanen und Maßnahmen nach § 154 StrSchV durchzuführen.
- 7. Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht**  
 Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach dem Geologiedatengesetz dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LULG) spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen. Gefährdete Grenzmarken sollten innerhalb eines bestimmten Zeitraums dem LULG zu übergeben (§ 9, 10 GeoIDG). Wurden oder werden Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, sind die Ergebnisse an das LULG zu übergeben (§ 15 des SächsWWBodSchG).
- 8. Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**  
 Gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.
- 9. Eisenbahnbetriebsanlagen**  
 Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet von Eisenbahnbetriebsanlagen die zur Eisenbahnstrecke 6605 Heidenau - Altenberg (Erzgebirge) gehören. Weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr dürfen gefährdet werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenknall, Abreibe z. B. durch Bremsstäbe, elektrischer Beeinträchtigung durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- 10. Staatsstraße S 178 / Freihaltung von Sichtfeldern und Rückhalt von Oberflächenwasser**  
 Die zur Aufsahrt auf die Altenberger Straße / S 178 erforderlichen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung / Bepflanzung > 0,80 m freizuhalten. Von den Zufahrten und dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf die Staatsstraße geleitet werden.
- 11. Leitungsbestand**  
 Im Plangebiet befindet sich Leitungsbestand von Ver- und Entsorgungsträgern, der bei der Planung zu berücksichtigen ist. Die bekannten Leitungsverläufe (Sachsen Energie AG) sind einschließlich Schutzstreifen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die exakte Lage kann abweichen. Zur genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Schutzschlitze, Handschachtung o. a.) durchzuführen. Während Baumaßnahmen ist der Leitungsbestand zu sichern, Überbauungen und Überschreitungen sind zu vermeiden. Unzulässig sind rechtzeitig abzustimmen.
- 12. Hinweise zu DIN-Normen**  
 Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen können bei der Stadtverwaltung Altenberg, Platz des Bergmanns 2, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Aufstellungsvermerk**  
 Der Stadtrat der Stadt Altenberg hat mit Beschluss-Nr. SR 341/30/2022 am 28.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.08.2022 im Altenberger Boten Nr. 09/2022 bekannt gemacht.
- 2. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichke**

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### 1.1 Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

nicht zulässig sowie

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

#### 1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

#### 1.3 Zulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden folgende Nutzungen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist

- für Allgemeines Wohngebiet WA 1 - 607,00 m ü NHN (im DHHN2016)
- für Allgemeines Wohngebiet WA 2 - 600,00 m ü NHN (im DHHN2016)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

#### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

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

#### 4.1 Flächenbefestigungen

Notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege sind nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig. Für die Zufahrt auf dem Flurstück 390/2 ist abweichend als Befestigung nur eine wassergebundene Decke, Schotterrasen o. ä. zulässig, eine Pflasterung ist ausgeschlossen.

#### 4.2 Niederschlagsentwässerung

Das auf den Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück vollständig zurückzuhalten, zu nutzen und/oder über geeignete Versickerungsanlagen zu versickern. Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde eine gedrosselte Einleitung in das Gewässer ‚Rotes Wasser‘

möglich. Die konkrete Drosselung wird im Rahmen der erforderlichen Genehmigung für das Einleitbauwerk festgelegt.

#### 4.3 Dachbegrünung

Die Dächer von Garagen und Carports sind extensiv mit mehrjährigen Stauden, Gräsern und Sedumarten gemäß Pflanzliste 3 zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist möglich.

#### 4.4 Extensive Gartengestaltung M 2 (WA 1)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten und als **M 2** bezeichneten Fläche ist eine artenreiche Blühwiese aus regionalem Saatgut herzustellen und es sind zwei Obstgehölze (Hochstämme, 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang) aus der Pflanzliste 1 sowie auf 50 m<sup>2</sup> eine Strauchgruppe (2x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe, 3 Triebe) aus Arten der Pflanzliste 2 zu pflanzen. In der Folge ist eine extensive Bewirtschaftung mit nur zweimaliger Mahd pro Jahr durchzuführen.

### 5 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

[Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.](#)

#### 5.1 A 1 - Ersatznistkästen

Als Ausgleich für verlorene Brutmöglichkeiten durch Baumfällungen sind an den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet in südöstlicher Ausrichtung und in 3 - 4 m Höhe Halbhöhlenbrüterkästen wie folgt anzubringen:

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 - 2 Halbhöhlenbrüterkästen
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 - 4 Halbhöhlenbrüterkästen

Die Anbringung muss vor der auf die Fällung folgenden Brutperiode erfolgen.

Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### 5.2 A 2 - Hecken- und Strauchpflanzungen (WA 2)

Im WA 2 ist eine einreihige Hecke mit einer Länge von mindestens 10 m, einer Breite von 1 m und mit einem Pflanzabstand von 30 cm bis 50 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind mindestens sieben Großsträucher zu pflanzen. Zu verwenden ist eine Mischung aus Arten der Pflanzliste 2. Der Anteil von beertragenden Sträuchern muss dabei mindestens 40 % betragen. Der Anteil weiterer nicht einheimischer Arten darf nur weniger als 10 % betragen.

#### 5.3 A 3 - Heckenpflanzungen und Verbesserung Kreuzotterhabitat (WA 1)

Innerhalb der festgesetzten und als M 1 bezeichneten Fläche ist eine zwei- bis dreireihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 30 cm bis 50 cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden ist eine Mischung aus Arten der Pflanzliste 2 ([1.8](#)).

Im südwestlichen Randbereich der Hecke sind vorgelagert zwei Lesesteinhaufen mit jeweils mindestens 5 m Länge und 1,5 m Breite als Lebensraum für die Kreuzotter einzuordnen. Es ist darauf zu achten, dass diese nicht von den Sträuchern beschattet werden. Lücken in der Hecke bzw. abschnittsweise einreihige Pflanzungen sind zulässig. Bei Fertigstellung der Maßnahme ist die untere Naturschutzbehörde darüber zu informieren.

#### 5.4 Umsetzungszeitraum

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung auf den jeweiligen Grundstücken abzuschließen.

### 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind an der Nordost- und der Südost-Fassade bei Räumen mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) vom Öffnen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Sofern diese innerhalb eines Leitungsschutzstreifens stehen, gilt dies vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit der Leitungsführung.

Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf demselben Grundstück durch standortgerechte Bäume in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze nach den geltenden gesetzlichen Regelungen wirksam zu schützen.

## 8 Pflanzlisten

### Pflanzliste 1 - Standortgerechte Obstbäume

Apfel (regionaltypische Sorten)	<i>Malus domestica</i>
Süßkirsche (regionaltypische Sorten)	<i>Prunus avium</i>
Pflaume (regionaltypische Sorten)	<i>Prunus domestica</i>
Birne (regionaltypische Sorten)	<i>Pyrus communis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

### Pflanzliste 2 - Standortgerechte Sträucher

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Himbeere in Sorten	<i>Rubus idaeus spec.</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### Pflanzliste 3 - Dachbegrünung

Gew. Schafgabe	<i>Achillea millefolium</i>
Färber-Hundskamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
Quendel-Sandkraut	<i>Arenaria serpyllifolia</i>
Berg-Aster	<i>Aster amellus</i>
Glockenblume in Sorten	<i>Campanula spec.</i>
Berg-Segge	<i>Carex montana</i>
Wiesen-Flocken-blume	<i>Centaurea jacea</i>
Scarbiosen-Flockenblume	<i>Centaurea scabiosa</i>
Nelke in Sorten	<i>Dianthus spec.</i>
Gew. Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>
Gew. Reiherschnabel	<i>Erodium cicutarium</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Schaf-Schwengel	<i>Festuca ovina</i>
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Berg-Sandglöckchen	<i>Jasione montana</i>
Acker-Witwenblume	<i>Knautia arvensis</i>
Magerwiesen-Margerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Alpen-Vergissmeinnicht	<i>Myosotis sylvatica alpestris</i>
Wilder Majoran	<i>Origanum vulgare</i>
Wiesensalbei	<i>Salvia pratensis</i>
Rot-Seifenkraut	<i>Saponaria ocymoides</i>
Knöllchen-Steinbrech	<i>Saxifraga granulata</i>
Dickrosettiges Fettblatt	<i>Sedum reflexum</i>
Felsen-Fetthenne	<i>Sedum rupestre</i>
Teppich-Fetthenne	<i>Sempervivum spurium</i>
Edel-Gamander	<i>Teucrium chamaedrys</i>
Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>

## 9 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft werden Ökokontomaßnahmen mit einem Umfang von

- WA 1 - 2.081 Wertpunkten und
- WA 2 - 5.386 Wertpunkten

zugeordnet.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann die Kompensationsverpflichtung nach der Handlungsempfehlung durch Ökopunkte abgeleistet werden. Die Kompensationsdefizite werden jeweils über eine realisierte Ökokontomaßnahme (Entsiegelung) der Ökokonto-Agentur Henry Krenz ausgeglichen. Die vertragliche Sicherung ist bis zum Satzungsbeschluss vorzulegen.

## 10 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

### 10.1 Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### CEF 1 - Artenschutzgerechte Beräumung von Holzlagern und Steinablagerungen

Baufeldfreimachungen zur Vorbereitung der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind erst zulässig, wenn im Spätsommer (bis Ende August) vor der jeweiligen Baufeldfreimachung das Holzlager und die Stein-Ablagerungen auf [Tierbesatz durch die ökologische Baubegleitung](#) kontrolliert und abgeräumt wurden.

#### V 1 - Ökologische Baubegleitung zum Abriss

Der Abriss von Gebäuden zur Vorbereitung der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist erst zulässig, wenn diese im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung unmittelbar vor dem Abriss auf Tierbesatz kontrolliert wurden. Bei Befund sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

### 10.2 Leitungsschutz

Baumaßnahmen, die die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Leitungen einschließlich deren Schutzstreifen betreffen, sind erst zulässig, wenn entsprechende Abstimmungen zu Leitungsschutz bzw. Umverlegung mit dem Leitungsträger abgestimmt und durchgeführt wurden.

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

## 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

### 1.1 Dachgestaltung

#### Hauptgebäude

Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist in anthrazit vorzunehmen, wobei glänzende Materialien nicht zulässig sind. Alternativ ist auch eine Dachbegrünung zulässig.

Eine unterschiedliche Ausführung von Dachgauben am selben Gebäude ist nicht zulässig. Dachform, Dachneigung und Eindeckung von Dachgauben dürfen vom Hauptdach abweichen. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf 50 % der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Dachgauben sowie zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Die Dachüberstände sind an der Traufe auf maximal 50 cm und am Ortgang auf maximal 30 cm beschränkt.

Die Integration von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit einem Pultdach zulässig.

#### Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports

Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports sind mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern auszuführen. Die Dachneigung von Garagen und Carports muss die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Dachbegrünung ermöglichen.

Sonstige Nebengebäude, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von den gestalterischen Festsetzungen in Plan und Text ausgenommen.

## 1.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptgebäude sind zu mindestens 75 % als flächige Putzfassaden oder als Fassaden mit Verkleidung aus Holz bzw. Holzwerkstoffen herzustellen. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 5 % und 50 % auszuführen. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Die Fassaden der Garagen sind wie das Hauptgebäude oder in Holz auszuführen.

## 2 Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO, § 8 Abs. 1 SächsBO)

Die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Kies- oder Schottergärten sind nicht zulässig. Versiegelungen sind nur für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstandplätze und Terrassen zulässig.

## 3 Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Straßenseitig sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,60 m zulässig. Einfriedungen mit Sockel sind nicht zulässig.

# III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## 1 [UNESCO-Welterbestätte Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří](#)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Pufferzone des Bestandteils Bergbaulandschaft Altenberg-Zinnwald der UNESCO-Welterbestätte Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří. Negative Auswirkungen auf die Welterbestätte sind nicht zu erwarten.

Davon abgesehen erfordern jegliche Baugenehmigungen auch in der genannten Pufferzone die Beteiligung der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und einhergehend damit das gesetzlich geforderte Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

## 2 **Hochwasserentstehungsgebiet ‚Geising-Altenberg‘**

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserentstehungsgebiet ‚Geising-Altenberg‘ (festgesetzt 17.08.2006). Gemäß § 76 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Beeinträchtigung im Zuge des Vorhabens durch Ausgleichsmaßnahmen im von dem Vorhaben betroffenen Hochwasserentstehungsgebiet angemessen ausgeglichen wird.

## 3 **Gewässerrandstreifen**

Gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 24 SächsWG ist ein beidseitiger Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser beträgt bei Gewässern im Innenbereich jeweils 5 m ab Böschungsoberkante und ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Der Gewässerrandstreifen ist entsprechend § 24 Abs. 2 Satz 2 SächsWG standortgerecht im Hinblick auf die Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Dies beinhaltet unter anderem auch ein Verbot des Entfernens von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie des Neupflanzens von nicht standortgerechten Gehölzen. Auffüllungen und Geländemodellierungen sind nicht zulässig. [Weiterhin besteht ein gesetzliches Bauverbot nach § 24 SächsWG](#). Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

## 4 **Landschaftsschutzgebiet**

Westlich und östlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet ‚Oberes Osterzgebirge‘ an. Die entsprechenden Regelungen und Schutzvorschriften sind zu beachten.

## 5 **Errichtung baulicher Anlagen an Staatsstraßen (§ 24 SächsStrG)**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen gemäß § 24 Abs. 1 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Nach § 24 Abs. 8 SächsStrG gilt dies nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der die an

Verkehrsflächen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Der Bebauungsplan wurde mit dem zuständigen Landesamt für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für die Bebauung im WA 2 ist dieses zu beteiligen.

## IV Hinweise

### 1 Artenschutz

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden.

#### 1.1 Vermeidungsmaßnahme V 2 - Bauzeitenregelung

Baufeldfreimachungen einschließlich Gehölzbeseitigungen haben im Zeitraum von November bis Februar zu erfolgen. Abweichungen sind nur nach Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

#### 1.2 Vermeidungsmaßnahme V 3 - Insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung

Außerhalb von Gebäuden sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau sollte auf das funktional notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Angrenzende Bäume, Gehölzflächen und Hecken sollen nicht ausgeleuchtet werden und die Beleuchtung soll gerichtet erfolgen. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

#### 1.3 Vermeidungsmaßnahme V 4 - Bautätigkeiten im Sommer auf die Tageszeit beschränken

Die Bautätigkeiten sind während der Monate April bis September auf die Tageszeiten zu beschränken, das heißt ab frühestens einer Stunde nach dem Sonnenaufgang bis eine Stunde vor dem Sonnenuntergang.

#### 1.4 Schutzmaßnahme S 1 - Schutz der nordwestlich angrenzenden Berg-Mähwiese

Bei der nordwestlich angrenzenden Bergwiese (Flurstücke 390/2 und 394) handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop Bergwiese (Biotop Nr. §10245). Sollten vorübergehend Bereiche der Bergwiese im Zuge des Baubetriebes in Anspruch genommen werden, müssen vorab und im Verlauf des Planungsfortschrittes genauere Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde erfolgen.

Die Bergwiese darf nicht dauerhaft befahren oder als Lagerfläche verwendet werden. Zur Abgrenzung der Fläche ist während der Baumaßnahmen ein Zaun aufzustellen, der allerdings eine 10 bis 15 cm hohe Lücke zwischen Boden und Zaun aufweisen muss.

#### 1.5 Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen

Sofern größere Glasflächen geplant werden, sind in gefährdeten Bereichen geeignete Maßnahmen zu treffen, um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden. (Als Richtwert kann die Broschüre der Schweizer Vogelschutzwarte Sempach verwendet werden: ‚Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht‘).

### 2 Archäologie - Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden

Das Vorhabenareal liegt zumindest anteilig in einem archäologischen Relevanzbereich. Es wird daher auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden (z. B. Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, bearbeitetes Holz, Steinsetzungen, etc.) gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hingewiesen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, ist dies unverzüglich dem Landesamt für Archäologie und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.

### 3 Bergbauberechtigungen

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder ‚Erzgebirge‘ (Feldnummer 1680) der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg und ‚Altenberg DL‘ (Feldnummer 1698) der Deutsche Lithium GmbH, Am Junger-Löwe-Schacht 10 in 09599 Freiberg zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

### 4 Altbergbau / Hohlraumgebiete

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den dem Sächsischen Oberbergamt bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Das Vorhandensein nicht-risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist jedoch nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrunding.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

### 5 Altlasten / Baugrund / Bodenschutz

Die Flurstücke im Plangebiet sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastverdächtige Flächen erfasst. Es wird jedoch um Beachtung gebeten, dass sich auf den betroffenen Flurstücken bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden können.

Sollten während der Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen festgestellt (z. B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) oder selbst verursacht werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise mit der o. g. zuständigen Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

[Für Einzelbauvorhaben sollte eine Baugrunduntersuchung zur chemischen Belastung des Bodens \(Schwermetalle für die Gefährdungseinschätzung sowie weitere Analytik für die geordnete Entsorgung von Bodenaushub/Auffüllungen\) vor Baubeginn erfolgen, da gegebenenfalls Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse getroffen werden müssen.](#)

[Zur Minimierung des noch bestehenden Baugrundrisikos wird eine geotechnische Fachbaubegleitung dringend empfohlen.](#)

[Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden \(Mutterboden\) abzuschleppen, in Mieten zwischen zu lagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischen zu lagern. Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung der unterschiedlichen Bodenschichten ist unzulässig.](#)

### 6 Vorbeugender Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich

- in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 25 (Altenberg), aber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegen gegenwärtig keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor
- in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und Maßnahmen nach § 154 StrlSchV durchzuführen.

#### **7 Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht**

Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach dem Geologiedatengesetz dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeolDG). Die Ergebnisse sind innerhalb eines bestimmten Zeitraums dem LfULG zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG). Wurden oder werden Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, sind die Ergebnisse an das LfULG zu übergeben (§ 15 des SächsKrWBodSchG).

#### **8 Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**

Gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

#### **9 Eisenbahnbetriebsanlagen**

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet von Eisenbahnbetriebsanlagen die zur Eisenbahnstrecke 6605 Heidenau - Altenberg (Erzgebirge) gehören. Weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr dürfen gefährdet werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

#### **10 Staatsstraße S 178 / Freihaltung von Sichtfeldern und Rückhalt von Oberflächenwasser**

Die zur Ausfahrt auf die Altenberger Straße / S 178 erforderlichen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung / Bepflanzung > 0,80 m freizuhalten. [Von den Zufahrten und dem Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf die Staatsstraße geleitet werden.](#)

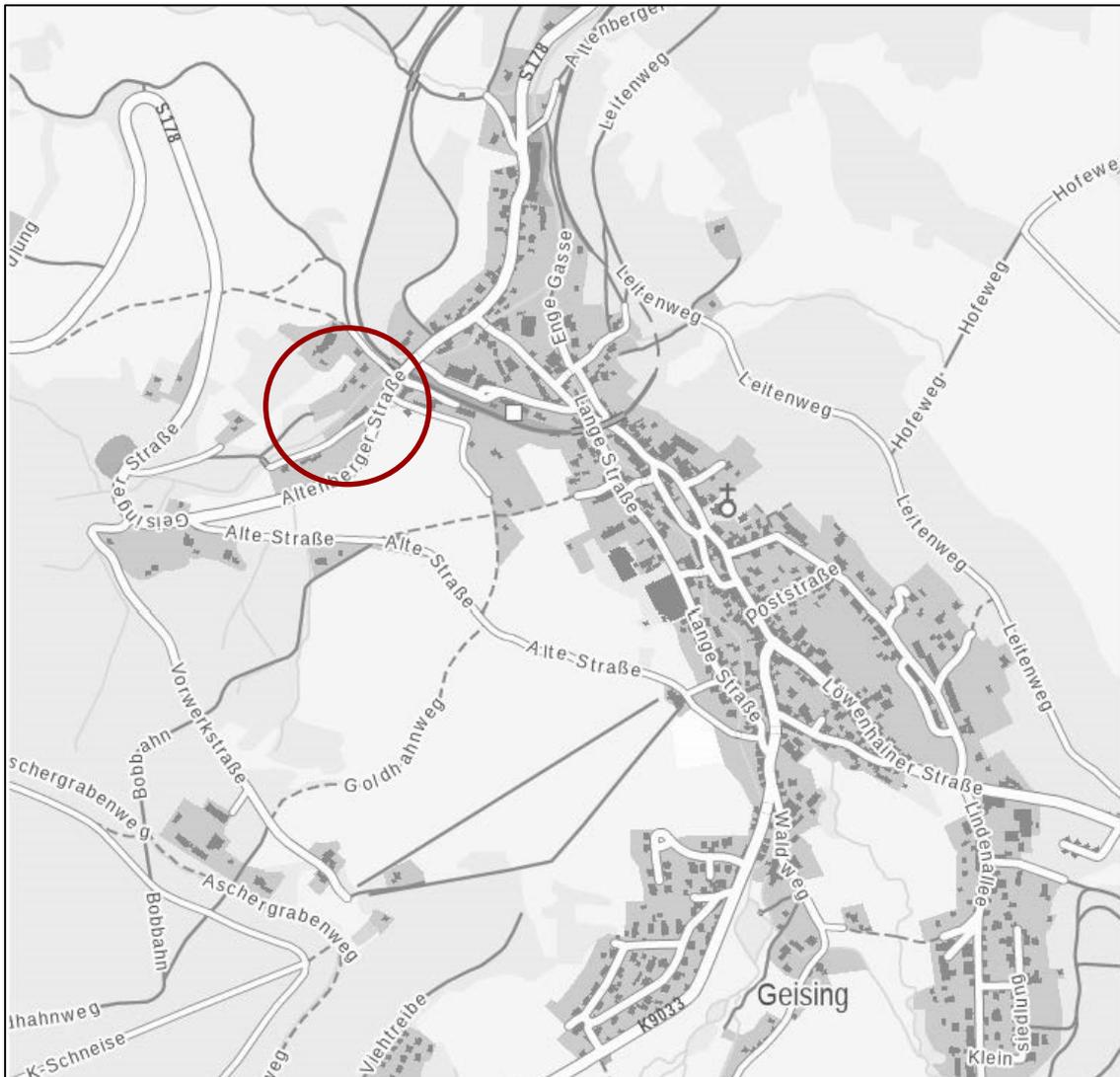
#### **11 Leitungsbestand**

Im Plangebiet befindet sich Leitungsbestand von Ver- und Entsorgungsträgern, der bei der Planung zu berücksichtigen ist. Die bekannten Leitungsverläufe (Sachsen Energie AG) sind einschließlich Schutzstreifen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die exakte Lage kann abweichen. Zur genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) durchzuführen. Während Baumaßnahmen ist der Leitungsbestand zu sichern, Überbauungen und Überschüttungen sind unzulässig. Umverlegungen sind rechtzeitig abzustimmen.

#### **12 Hinweise zu DIN-Normen**

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen können bei der Stadtverwaltung Altenberg, Platz des Bergmanns 2, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

# STADT ALTENBERG



## Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘

### BEGRÜNDUNG

[Satzungsexemplar](#)

Fassung vom 20.12.2022, [redaktionell geändert 14.07.2023](#)

Stadtverwaltung Altenberg  
Bauverwaltung Hochbau  
Platz des Bergmanns 2  
01773 Altenberg

**Inhalt****Teil I - Begründung**

<b>0</b>	<b>Allgemein.....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und -erfordernis.....	4
1.2	Planungsziele .....	4
1.3	Rechtslage / Verfahren.....	4
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse .....</b>	<b>5</b>
2.1	Geltungsbereich .....	5
2.2	Bisherige und angrenzende Nutzungen .....	5
2.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes .....	5
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
3.1	Landesplanung .....	5
3.2	Regionalplanung.....	6
<b>4</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>6</b>
4.1	Grünordnung .....	7
4.2	Artenschutz.....	7
4.3	Baugrund und Niederschlagsentwässerung.....	8
4.4	Hochwasser / Gewässer.....	9
4.5	Schallschutz .....	10
<b>5</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>10</b>
5.1	Verkehrerserschließung.....	10
5.2	Stadttechnische Erschließung.....	11
5.2.1	Leitungsbestand .....	11
5.2.2	Trinkwasser- / Löschwasserversorgung.....	11
5.2.3	Niederschlagsentwässerung .....	11
5.2.4	Schmutzwasserentsorgung .....	12
5.2.5	Elektroenergie / Wärmeversorgung.....	12
5.2.6	Telekommunikation .....	12
5.2.7	Abfallentsorgung.....	12
<b>6</b>	<b>Planinhalt / Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) .....	13
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	13
6.1.3	Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	14
6.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)...	14
6.1.5	Verkehrsflächen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	14
6.1.6	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) .....	14
6.1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	14
6.1.8	Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG).....	15
6.1.9	Flächen, die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	16
6.1.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	16

6.1.11	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	16
6.1.12	Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB) .....	17
6.1.13	Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB) .....	17
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO).....	17
6.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) .....	17
6.2.2	Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO, § 8 Abs. 1 SächsBO).....	18
6.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	18
6.3.1	UNESCO-Welterbestätte Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří .....	18
6.3.2	Hochwasserentstehungsgebiet ‚Geising-Altenberg‘ .....	19
6.3.3	Gewässerrandstreifen .....	19
6.3.4	Landschaftsschutzgebiet .....	19
6.3.5	Errichtung baulicher Anlagen an Staatsstraßen (§ 24 SächsStrG).....	19
6.4	Hinweise der Fachplanungen .....	19
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Quellen / Gutachten</b> .....	<b>21</b>

## Teil II - Umweltbericht

## Teil I - BEGRÜNDUNG

### 0 Allgemein

Die Stadt Altenberg liegt im Osterzgebirge, ca. 50 km südlich der Landeshauptstadt Dresden und 5 km von der Grenze zu Tschechien entfernt. Neben der Kernstadt hat die Stadt 16 Ortsteile. Altenberg ist Kurort und mehrere Ortsteile besitzen das Prädikat staatlich anerkannte Erholungsorte. Stadt und Umgebung sind geprägt von der Bergbautradition und ein Zentrum der Tourismus-Region Osterzgebirge. Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist Altenberg als Grundzentrum mit den besonderen Gemeindefunktionen Tourismus und Sport ausgewiesen.

Die Stadt Altenberg verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung, unter anderem über die Bundesstraße B 170 ab Dresden und über einen Regionalbahnanschluss von Heidenau durch das Müglitztal. Die Stadt hat derzeit 7.805 Einwohner<sup>1</sup>.

Geising ist ein altes Bergbaustädtchen östlich der Kernstadt Altenberg mit einem denkmalgeschützten Stadtkern. Es wurde 2011 nach Altenberg eingemeindet. Geising ist ein vielbesuchter und auch staatlich anerkannter Erholungsort.

### 1 Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage

#### 1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Für brachliegende Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Geising ist die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Hier soll unter der Maßgabe einer Ortsabrundung beidseits des Gewässers Rotes Wasser eine ergänzende Bebauung ermöglicht werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan [der bis 2010 selbständigen Stadt Geising](#) sind beide Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da das Plangebiet derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen ist, ist für die Verwirklichung der Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### 1.2 Planungsziele

Unter Berücksichtigung der § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Einfügung in die Umgebung
- Sicherung einer dem Gebietscharakter angemessenen Erschließung
- Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere Hochwasserschutz, Immissionsschutz sowie Natur- und Artenschutz

#### 1.3 Rechtslage / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Am Roten Wasser‘ Geising wurde am 28.02.2022 vom Stadtrat der Stadt Altenberg beschlossen. Der Bebauungsplan wird im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Nach der Billigung des Vorentwurfes am 18.07.2022 erfolgte vom 12.09.2022 bis einschließlich 14.10.2022 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Anschließend wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Entwurf erarbeitet. Nach der Billigung des Entwurfes [erfolgte vom 11.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023](#) die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB [und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB](#). Nach Auswertung [und Berücksichtigung](#) der Stellungnahmen [wurde](#) die Satzungsfassung erstellt. Wenn der Abwägungs- und der Satzungsbeschluss gefasst sind, [tritt](#) der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Einwohnerzahlen nach Gemeinden, Stand 31.12.2021

beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird der Begründung als gesonderter Teil (Teil II) beigelegt.

## **2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

### **2.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Geising.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Nordosten durch die südliche Grenze der Straße Flurstück 415/3 bzw. des Wohngrundstück Flurstück 392 der Gemarkung Geising
- im Südosten durch die [nordwestlichen](#) Grenzen der Wohngrundstücke Flurstück 393/2 und 392 sowie der Altenberger Straße Flurstück 353/5 und der Zufahrtsstraße Flurstück 377/4 der Gemarkung Geising
- im Südwesten und Westen durch die Grenze des Wiesengrundstücks Flurstück 390/2 der Gemarkung Geising
- im Nordwesten durch die südliche Grenze der Wiesengrundstücke Flurstück 394 und 395/2 sowie des Wohngrundstücks Flurstück der Gemarkung Geising

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 391 sowie Teilflächen der Flurstücke 390/2, 382 sowie 378/3 der Gemarkung Geising. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Bisherige und angrenzende Nutzungen**

Das Flurstück 378/3 an der Altenberger Straße bzw. einer davon abzweigenden Zufahrtsstraße ohne Bezeichnung ist teilweise mit Garagenanlagen bebaut und wurde zwischenzeitlich als Parkplatz genutzt. Die Flächen sind teilweise befestigt und mit einzelnen Gehölzen bewachsen. Es wird im Nordwesten von dem Gewässer Rotes Wasser begrenzt.

Bei dem oberhalb des Roten Wassers gelegenen Flurstück 391 handelt es sich um ein brachgefallenes Wochenendgrundstück, welches mit einem Bungalow aus der 1930er Jahren bebaut ist. Es fällt zum Bach hin ab und umfasst Teilflächen des Roten Wassers einschließlich der Uferbefestigung. Auf dem Flurstück stehen mehrere Fichten sowie Obstbäume.

Westlich und nordwestlich grenzen Wiesenflächen an. Nördlich grenzen einzelne Wohngrundstücke an, eine Straße und anschließend die Bahnstrecke Heidenau - Altenberg. Östlich grenzt die Altenberger Straße an, die als S 178 klassifiziert ist und nach Altenberg führt.

### **2.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes**

Das Gelände fällt von Nordwesten von ca. 606 m ü HHN zum Bach hin ab. Die Oberkante der ca. 1 m hohen Bruchsteinmauer, die das Bachbett fasst, liegt auf ca. 598 m ü HHN. Die Fläche des Flurstücks 378/3 ist weitgehend eben und liegt auf ca. 598 m ü HHN, zum Bach ist eine leicht abfallende Böschung vorhanden.

Das Plangebiet ist insbesondere im Bereich des Flurstücks 378/3 an der Altenberger Straße teilversiegelt.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den dem Sächsischen Oberbergamt bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Das Vorhandensein nicht-risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist jedoch nicht auszuschließen. Diesbezüglich erfolgt ein Hinweis auf dem Rechtsplan.

## **3 Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013<sup>2</sup> setzt als landesweiter Raumordnungsplan einen Rahmen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen.

Die Stadt Altenberg besitzt nach dem LEP keine zentralörtliche Funktion. Die ausgewiesene Raumkategorie ist wie auch für die angrenzenden Kommunen ländlicher Raum. Altenberg liegt

---

<sup>2</sup> Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

im Mittelbereich des Mittelzentrums Dippoldiswalde, welches ca. 20 km entfernt liegt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Dresden in ca. 50 km Entfernung.

Altenberg liegt auf der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse von Dresden nach Prag.

Weiterhin liegt Altenberg in zwei Räumen mit besonderem Handlungsbedarf:

- grenznahes Gebiet und
- Bergbaufolgelandschaft Altbergbau

Es ist darüber hinaus teilweise als Gebiet mit unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen ausgewiesen.

Der ländliche Raum soll nach Grundsatz G 1.2.2 unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten weiterentwickelt und gestärkt werden.

Den Grundsätzen und Zielen zur Siedlungsentwicklung, wonach vorrangig brachgefallene Flächen in Anspruch genommen werden sollen, entspricht die vorliegende Planung.

Mit der vorliegenden Planung wird den vorstehenden Zielen und Grundsätzen der Landesplanung entsprochen.

### **3.2 Regionalplanung**

Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020<sup>3</sup> ist Altenberg als Grundzentrum mit den besonderen Gemeindefunktionen Tourismus und Sport (Kap. 1.2) ausgewiesen.

Im Regionalplan sind darüber hinaus zu Geising unter anderem folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthalten:

- umgeben von Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz (Kap. 4.1.1)
- umgeben vom Vorranggebiet Steinrücken-Heckenlandschaft (Kulturlandschaftsschutz Kap. 4.1.2)
- Hochwasserentstehungsgebiet (Kap. 4.1.4)
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung und - in Randlage - Gebiet mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Kap. 4.1.3)
- Gebiet mit überdurchschnittlicher Betroffenheit vom demografischen Wandel (Kap. 2.1.1)
- touristische Destination: Erzgebirge mit Altenberg als Kurort (Kap. 2.3.2)

Relevant für den Bebauungsplan sind davon insbesondere die Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz, Kulturlandschaftsschutz sowie die Lage im Hochwasserentstehungsgebiet. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird nicht überplant, das angrenzende geschützte Biotop ‚Bergwiese‘ wird ebenfalls berücksichtigt (siehe Kapitel 4).

Hochwasserentstehungsgebiete werden nach Wasserrecht festgelegt (§ 78d Wasserhaushaltsgesetz) und nachrichtlich im Regionalplan dargestellt. Das Hochwasserentstehungsgebiet ‚Geising-Altenberg‘ vom 17.08.2006 umfasst unter anderem die gesamte Ortslage von Geising. Die Lage im Hochwasserentstehungsgebiet wurde bei der Planung berücksichtigt (siehe Kapitel 4).

Die vorliegende Planung wurde unter anderem mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde abgestimmt und steht darüber hinaus nicht im Widerspruch zu den weiteren oben genannten Ausweisungen.

## **4 Umweltbelange**

Zur Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB und ist als Teil II der Begründung zum Entwurf beigefügt.

Als weiterführende Fachgutachten wurden zum Entwurf ein Grünordnungsplan<sup>4</sup>, eine Artenschutzrechtliche Prüfung, ein Baugrundgutachten sowie eine Schalltechnische Untersuchung

<sup>3</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020

<sup>4</sup> Schulz Umweltplanung (2022): Grünordnungsplan Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser‘ Geising, Stadt Altenberg, Entwurf

erarbeitet. Die jeweiligen Ergebnisse sind im Folgenden kurz zusammengefasst. Sie wurden soweit erforderlich bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

#### 4.1 Grünordnung

Nordwestlich und westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet ‚Oberes Osterzgebirge‘ an das Plangebiet an. Es liegt außerhalb des Plangebietes und wird bei der Planung berücksichtigt. Weiterhin wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Grünordnungsplan<sup>5</sup> festgestellt, dass es sich bei der nordwestlich angrenzenden Wiese auf den Flurstücken 390/2 und 394 der Gemarkung Geising um ein geschütztes Biotop ‚Bergwiese‘ (Biotop Nr. §10245) handelt. Der Umgang mit dem Biotop wurde mit der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf abgestimmt. Demnach soll die angrenzende Zufahrt nicht stärker befestigt werden und das Biotop während der Bauzeit durch einen Zaun geschützt werden.

Das Plangebiet wird durch das Gewässer Rotes Wasser in zwei Teilflächen geteilt. Bei der nordwestlichen Teilfläche handelt es sich um ein Wochenendgrundstück mit einzelnen Obstbäumen und zahlreichen Fichten. Hier werden die Bäume soweit möglich erhalten und zusätzlich eine Hecke festgesetzt. Das Gewässer ist als naturfern ausgebauter und beschatteter Flussabschnitt eingestuft. Hier sind bis auf den Erhalt des gewässerbegleitenden Gehölzsaumes keine Maßnahmen vorgesehen. Die südöstliche Teilfläche wurde zwischenzeitlich als Parkplatz genutzt und ist teilweise mit Garagen bebaut und somit bereits teilversiegelt. Hier finden sich diverse Baumreihen und -gruppen, die soweit möglich ebenfalls erhalten werden. Auch hier wird ergänzend eine Hecke festgesetzt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt ein rechnerisches Gesamtdefizit von 7.467 Wertpunkten. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann die Kompensationsverpflichtung nach der Handlungsempfehlung durch Ökopunkte abgeleistet werden. Die Kompensationsdefizite werden jeweils über eine realisierte Ökokontomaßnahme (Entsiegelung) der Ökokonto-Agentur Henry Krenz ausgeglichen. Die vertragliche Sicherung [wird](#) bis zum Satzungsbeschluss [vorgelegt](#).

*Die untere Naturschutzbehörde weist bezüglich des Kompensationsflächenkatasters auf folgendes hin: ‚Jeder Eingriffsverursacher bzw. Vorhabenträger ist zur Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren langfristige Sicherung verpflichtet. Das Kompensationsflächenkataster (§ 11 Abs. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)) dient der Erfassung von festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sowie von Flächen auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden. In das Kataster können auch Flächen aufgenommen werden, die für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen geeignet sind. Die Verpflichtung zur Eintragung bezieht sich auf die § 10 Abs. 2 der ÖkoKontoVO (Nachweispflichten). Die Landkreise als untere Naturschutzbehörden sind zuständig für die Prüfung, Bewertung und Zustimmung der Kompensationsmaßnahmen und führen die entsprechenden Kompensationsflächenkataster.‘*

#### 4.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<sup>6</sup> erarbeitet, in dem geprüft wurde, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange führen kann. Im Plangebiet kommen potentiell sowohl Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus der Artengruppe der Säugetiere als auch europäische Vogelarten vor. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst, für weitere Informationen wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

##### Festgestellte Arten

Im Ergebnis wurden im Plangebiet 9 Vogelarten nachgewiesen, wobei bei einigen Arten eine Brut unwahrscheinlich ist. Brutvögel sind alle mindestens besonders geschützt im Sinne der Flora-Fauna Habitat-Richtlinie der Europäischen Union. Der Wachtelkönig zählt darüber hinaus zu den streng geschützten Arten und ist eine Anhang I Art der Vogelschutzrichtlinie. Ein Neststandort innerhalb des Plangebietes wurde nicht festgestellt.

Reptilien wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen, jedoch wurden Kreuzottern in angrenzenden Bereichen angetroffen. Die Kreuzotter gehört zu den besonders geschützten Tieren und ist in Sachsen sowie Deutschland stark gefährdet.

<sup>5</sup> Schulz Umweltplanung (2022): Grünordnungsplan Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser‘ Geising, Stadt Altenberg, Entwurf

<sup>6</sup> Schulz Umweltplanung (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser‘ Geising, Stadt Altenberg, Entwurf

Weiterhin konnten 12 Fledermausarten anhand ihrer Rufe identifiziert werden. Höhlenbäume oder Quartiere in den vorhandenen Gebäuden wurde nicht gefunden, so dass festgestellt werden kann, dass das Gelände vorrangig für Jagd- und Überflüge genutzt wird.

### Maßnahmen

Um Beeinträchtigungen von Arten zu vermeiden sowie um die von der Planung betroffenen ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang auszugleichen sind die im folgenden aufgeführten Maßnahmen durchzuführen, die soweit möglich auch im Bebauungsplan festgesetzt sind bzw. anderenfalls als Hinweis aufgenommen wurden:

- CEF1 - Beräumung Holzverschlag und Stein-Altablagerungen
- V1 - Ökologische Baubegleitung [zum Abriss](#)
- V2 - Baufeldfreimachung im Zeitraum November bis Februar außerhalb der für Tierarten besonders sensiblen Zeiträume
- V3 - Insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung
- V4 - Bautätigkeiten im Sommer auf die Tageszeit beschränken
- S1 - Schutz der Berg-Mähwiese
- A1 - Ersatznistkästen
- A2 - Hecken- und Gebüschpflanzungen im WA 2
- A3 - Heckenpflanzungen und Verbesserung Kreuzotterhabitat im WA 1

Die Maßnahmen zur Vermeidung CEF1, V1, V2, V3 und V4 sowie die Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz A1, A2 und A3 sind durch die ökologische Baubegleitung (öBB) zu kontrollieren. Die sonstigen Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung S1 sind verbindlich im Rahmen der Umsetzung auszuführen.

Nach Aussage der Artenschutzrechtlichen Prüfung können unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen mit jetzigem Kenntnisstand artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Planung ausgeschlossen werden.

### **4.3 Baugrund und Niederschlagsentwässerung**

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der fluviatilen Bachaue werden durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ungünstige Versickerungsmöglichkeiten prognostiziert. Zur Klärung der Baugrund- und Versickerungsverhältnisse wurde ein Baugrundgutachten<sup>7</sup> erarbeitet. Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse werden kurz zusammengefasst. Für Details wird auf das Gutachten verwiesen.

Die Schichtenverhältnisse stellen sich in den Rammkernsondierungen vereinfacht wie folgt dar:

WA 1	WA 2
Mutterboden pleistozäner Gehängelehm pleistozäner Gehängeschutt mäßig bis stark verwittertes paläozoisches Festgestein (Mikrogranit)	anthropogene Auffüllungen pleistozäner Gehängeschutt

Während der Erkundungsarbeiten (10/2022) wurde in den Rammkernsondierungen kein Grund- bzw. Schichtenwasser angetroffen. Im Baufeld WA 1 ist im baugrundrelevanten Bereich kein zusammenhängender Grundwasserspiegel vorhanden. Im Baufeld WA 2 kann ein geschlossener Grundwasserspiegel des Roten Wassers nicht ausgeschlossen werden, auch wenn zur Erkundung bis 4,0 m Tiefe kein Wasser angetroffen wurde. In Abhängigkeit von der Jahreszeit und intensiven Niederschlägen kann im gesamten Baugrundbereich lokal Schichten-, Stau- und Sickerwasser, d. h. drückendes Wasser auftreten.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit wird zum WA 1 wird ausgesagt, dass der Standort nicht für eine oberflächennahe flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist. Der oberflächlich lagernde Gehängelehm ist nur sehr gering bzw. schwach wasserdurchlässig.

Zum WA 2 wird ausgesagt, dass der Standort für eine oberflächennahe flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser nur lokal geeignet ist, da die überwiegend anstehenden anthropogenen Auffüllungen nicht durchsickert werden dürfen. Der Gehängeschutt ist voraussichtlich ausreichend durchlässig. Hier wird empfohlen, Niederschlagswasser über Sickerschächte im Gehängeschutt zu versickern.

<sup>7</sup> Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH (2022): Baugrundgutachten (Geotechnisches Gutachten) Neubau von Gebäuden, Bebauungsplan 'Am Roten Wasser, Geising' in Geising

Es wird darauf hingewiesen, dass der kf-Wert empirisch ermittelt wurde und zwingend insitu-Versickerungsversuche durchzuführen sind. Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde ist bei nachweislich nicht geeigneten Untergrundverhältnissen eine gedrosselte Einleitung in das Rote Wasser möglich.

Weiterhin werden Schutzmaßnahmen gegen Radon empfohlen und Hinweise für die Gründung und Bauausführung gegeben.

Darüber hinaus werden in der Stellungnahme des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge / untere Bodenschutzbehörde vom 15.05.2023 zum Entwurf des Bebauungsplanes zum Thema Baugrund folgende Hinweise gegeben:

*Für das Einzelbauvorhaben ist eine Baugrunduntersuchung zur chemischen Belastung des Bodens (Schwermetalle für die Gefährdungseinschätzung sowie weitere Analytik für die geordnete Entsorgung von Bodenaushub/Auffüllungen) vor Baubeginn festzuschreiben, da gegebenenfalls Maßnahmen zu einer Gefahrenabwehr im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse getroffen werden müssen. Da das Baugrundgutachten leider ohne chemische Analytik der Bodenproben beauftragt wurde, muss zur allgemeinen Gefährdungseinschätzung auf die interaktiven Karten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zurückgegriffen werden. Vom großräumigen Gebiet um Altenberg ist bekannt, dass es eine erhöhte geogen bedingte Hintergrundbelastung mit Schwermetallen gibt. Laut der Karte des LfULG liegen die Belastungen zwischen 40 und 80 mg/kg. Damit liegen sie auf jeden Fall über dem Prüfwert nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und bei mehr als 50 mg/kg auch oberhalb des Prüfwertes nach BBodSchV für Wohngebiete. Für den darunter befindlichen Boden liegen keine verfügbaren Analysewerte vor. Für den Direktkontakt des Menschen mit dem Boden im Hinblick auf Arsen werden 100 mg/kg als Akutwert angesehen (Arbeitshilfe der LABO, August 2020; Anhang 2, Maßnahmeblätter). Ab einer 10fachen Überschreitung des Prüfwertes ist bereits bei einem einmaligen Kontakt von einer schädigenden Wirkung auszugehen. Auch wenn es sich um eine geogen bedingte Schwermetallbelastung handelt, sind die Bedingungen für ein Wohnen ohne Gefahren für die Gesundheit zu sichern.*

*Zu den Auffüllungen ist durch das Baugrundgutachten die etwaige Zusammensetzung bekannt: überwiegend mineralisches Material mit Beimengungen von Ziegelbruch, Asche, Schlacke und Glas. Leider gibt es auch hier keine Analytik und keine Aussage, ob der Fremdanteil an nichtmineralischem Material größer 10 % ist. Den Empfehlungen des Baugrundgutachtens ist zu folgen. Ausgehobene anthropogene Auffüllungen sind generell geordnet zu entsorgen. Die ab 01.08.2023 geltende novellierte Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist zu beachten.*

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 10.05.2023 bei der weiteren Bauplanung eine Berücksichtigung folgender Hinweise:

- *Für Gründungsberatungen zur optimalen Gründungsvariante*
- *für die Abnahme der Ausschachtungs- bzw. Fundamentsohlen*
- *zur Festlegung von Bodenersatzdicken (Gründungspolster) und*
- *für Verdichtungsprüfungen*

*sei es erforderlich, den geotechnischen Sachverständigen hinzuzuziehen. Jegliche den Baugrund tangierende Planungsänderungen (Last- und/oder Lageänderungen etc.) bedürften einer Neubetrachtung.*

#### **4.4 Hochwasser / Gewässer**

Gemäß dem Hochwasserschutzkonzept (HWSK für die Städte Altenberg und Geising, 2007) ist am Roten Wasser von einem starken Erosionsverhalten auszugehen. Überschwemmungsflächen werden für ein HQ100 im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserentstehungsgebiet ‚Geising-Altenberg‘ (festgesetzt 17.08.2006). Gemäß § 76 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Beeinträchtigung im Zuge des Vorhabens durch Ausgleichsmaßnahmen im von dem Vorhaben betroffenen Hochwasserentstehungsgebiet angemessen ausgeglichen wird. Durch den überwiegenden Erhalt der Gehölze und festgesetzte Neuanpflanzungen ist ein gewisser Ausgleich für die Bebauung gegeben. Weiterhin wird der Versiegelungsgrad begrenzt und soweit möglich eine Versickerung festgesetzt. Damit wird der Lage des Plangebietes im Hochwasserentstehungsgebiet Rechnung getragen.

Da im Geoportall ausgehend vom Roten Wasser nach Süden ein Gewässerabzweig dargestellt ist, erfolgte hier in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde eine Untersuchung mittels Kamerabefahrung. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass es im Bereich des Plangebietes keine Kanäle gibt.

#### 4.5 Schallschutz

Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Staatsstraße S 178 und der Bahnstrecke 6605 (Müglitztalbahn, Abschnitt Heidenau - Altenberg) wurde ein Schalltechnisches Gutachten<sup>8</sup> erstellt.

Das Gutachten sagt aus, dass durch den Straßen- und Schienenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 an einigen Fassaden überschritten werden. Dies betrifft insbesondere die Baufläche WA 2. [Aktive Schallschutzmaßnahmen wie eine Verschiebung der Ortsdurchfahrt zur Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit oder ein Belagswechsel kommen nach Rücksprache mit dem für die S 178 zuständigen Landesamt für Straßenbau und Verkehr nicht in Betracht. Auch der Bau einer Schallschutzwand ist an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar. Daher wird in dem Fall auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen. An den Südost- und Nordostfassaden im WA 2 sind besonders schutzbedürftige Räume mit besonders sensiblen Nutzungen wie Schlaf- und Kinderzimmer mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Durch eine geeignete Grundrissgestaltung, die diese Räume an anderer Stelle einordnet, könnte darauf verzichtet werden.](#)

[Der östlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung gelegene Verbrauchermarkt \(Penny\) muss aus fachgutachterlicher Sicht nicht weitergehend immissionsschutzseitig betrachtet werden, da der Kundenparkplatz ca. 8 m tiefer liegt als das geplante Wohngebiet WA 2 und die lärmkritische Anlieferzone sich an der östliche Gebäudeseite und damit abgewandt von der geplanten Wohnnutzung befindet. Für andere, östlich der Bahntrasse gelegene Gewerbebetriebe sind näher gelegene schutzbedürftige Wohnbebauungen maßgebend. Nach Aussage des Gutachtens ist somit ‚nicht davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes WA gemäß TA Lärm innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans ‚Am Roten Wasser, Geising‘ überschritten werden‘.](#)

Für weitere Details wird auf das Gutachten verwiesen.

[Der Träger der Staatsstraße S 178, das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, wies im Planverfahren noch einmal darauf hin, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen wegen der von der bestehenden S 178 ausgehenden Emissionen bestehen.](#)

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die östlich des Plangebietes verlaufende Altenberger Straße, die als Staatsstraße S 178 klassifiziert ist. Dadurch ist eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Nach Aussage des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr ist die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt bei Stat. 5248072/2,700 festgesetzt, diese liegt etwa mittig des Baufeldes im Allgemeinen Wohngebiet WA 2. Somit befinden sich Teile des Bebauungsplanes außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der S 178. Hier sind die Regelungen des § 24 Abs. 1 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) zu beachten, wonach Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Nach § 24 Abs. 8 SächsStrG gilt dies nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der die an Verkehrsflächen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Der Bebauungsplan wurde mit dem zuständigen Landesamt für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Die Abstände der Baugrenze zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der S 178 außerhalb der Ortsdurchfahrt sind wie gefordert angegeben, sie betragen 15 m. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für die Bebauung im WA 2 ist [das Landesamt für Straßenbau und Verkehr](#) zu beteiligen.

---

<sup>8</sup> Schirmer GmbH - Beratende Ingenieure (2023): Schalltechnisches Gutachten Stadt Altenberg OT Geising Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser‘, Wohnbebauung

Die Fläche im Osten des Plangebietes / **WA 2** (Flurstück 378/3) kann direkt von der Altenberger Straße erschlossen werden, hier bestehen bereits zwei Zufahrten, oder von der westlich abzweigenden Zufahrtsstraße. Da im unmittelbaren Ortseingangsbereich von der S 178 ausgehend keine neue Zufahrt angelegt werden sollte, sind die bestehenden Zufahrten festgesetzt. Weitere Zufahrten sind von der S 178 damit nicht zulässig.

Auf die einzuhaltenen erforderlichen Sichtfelder, die von jeglicher Bebauung/Bepflanzung bis zu einer Höhe von 0,80 m freizuhalten sind, wird auf dem Rechtsplan hingewiesen.

Das im Westen des Plangebietes gelegene Grundstück / **WA 1 (Flurstück 391)** grenzt nicht an eine öffentliche Straße an, sondern ist über eine zum Flurstück 390/2 gehörende Zufahrt zu erreichen. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht ist grundbuchrechtlich gesichert. Hier ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Eigentümer von Flurstück 391 und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde eingetragen. [Die rechtliche Sicherung ist im Rahmen der Bauantragsstellung mittels Grundbuchauszug nachzuweisen. Die erwähnte Zufahrt geht von der parallel zur Bahntrasse verlaufenden Stichstraße \(Flurstücke 415/3 und 415/5\) zum ehemaligen Hotel Schellhaas von der Altenberger Straße ab, ist öffentlich gewidmet und wird ebenfalls als Altenberger Straße bezeichnet.](#)

Für die geplante Bebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen.

Der Bahnhof Geising befindet sich in ca. 300 m Entfernung östlich des Plangebietes. Mit der Regionalbahn sind Altenberg bzw. Heidenau zu erreichen. In Heidenau besteht Anschluss an die Bahnstrecke nach Dresden. Von Geising bzw. In Altenberg bestehen Busverbindungen unter anderem nach Dresden und Dippoldiswalde.

## **5.2 Stadttechnische Erschließung**

Das Plangebiet grenzt an die Altenberger Straße sowie zwei weitere Straßen ohne Bezeichnung an. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Ver- und Entsorgungsträger beteiligt. Angaben zu bestehenden Leitungsnetzen und gegebenenfalls erforderlichen Erweiterungen oder Erneuerung wurden in Auswertung der Stellungnahmen der zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger ergänzt.

### **5.2.1 Leitungsbestand**

Im Plangebiet ist Leitungsbestand vorhanden. Im **WA 2** quert ein Niederspannungskabel und eine Hochdruckgasleitung das Baugebiet. Beide Leitungen sind einschließlich ihrer jeweiligen Schutzstreifen nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Bei der Planung ist der Leitungsbestand unbedingt zu berücksichtigen. [Die exakte Lage, insbesondere die Tiefenlage und der Verlauf, können vom Plan abweichen. Zur genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundigungsmaßnahmen \(Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.\) durchzuführen.](#) Erforderliche Umverlegungen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

### **5.2.2 Trinkwasser- / Löschwasserversorgung**

Nach Aussage des Versorgungsträgers Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH wurde für das Flurstück 391 Gemarkung Geising die Herstellung eines Hausanschlusses durch den Grundstückseigentümer beantragt und gebaut. Der Hausanschluss endet im Wasserzähler-schacht auf dem Flurstück 393/2. Anschlüsse an das öffentliche Trinkwassernetz für Teilflächen des Flurstücks 378/3 sind prinzipiell möglich. Für die Herstellung der Hausanschlüsse ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu gegebener Zeit ein Antrag beim Versorgungsunternehmen zu stellen.

[Die Aufgabe des Brandschutzes obliegt der Bergstadt Altenberg. Nach Auskunft des Gemeindeführers vom 30.05.2023 ist für den Bereich des Bebauungsplanes die Löschwasserversorgung mit einer allgemeinen Grundsicherung bis zu 48m<sup>3</sup>/h und über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sichergestellt.](#)

### **5.2.3 Niederschlagsentwässerung**

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung hinsichtlich der Versickerungseignung sind in Kapitel 4.3 beschrieben. Unter bestimmten Umständen ist demnach eine Versickerung möglich. Eine Versickerung wäre, auch unter Berücksichtigung der Lage im Hochwasserentstehungsgebiet, auf jeden Fall die bevorzugte Lösung.

Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt und Vernässungserscheinungen oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen werden können. Für eine Planung unterirdischer Versickerungsanlagen müsste die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes standortkonkret geprüft und das mittlere Grundhochwasser berücksichtigt werden. Für eine langfristige Funktionsfähigkeit von Versickerungsanlagen sind die Planungsgrundsätze und Untergrundanforderungen für Regenwasserversickerungsanlagen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, 2005) einzuhalten.

Sollte die Versickerung nicht möglich sein, wäre in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde eine gedrosselte Einleitung in das Rote Wasser möglich. Vorabstimmungen haben stattgefunden, [die konkrete Einleitmenge wird in Abhängigkeit von den bestehenden Randbedingungen durch die untere Wasserbehörde festgelegt](#). Sofern die Einleitung von mehreren Grundstücken erfolgen würde, wäre sie erlaubnispflichtig. Das Einleitbauwerk am Roten Wasser bedarf als Anlage am Gewässer der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 SächsWG. [Ein gegebenenfalls zu errichtendes Regenrückhaltebecken ist nach § 55 SächsWG genehmigungsbedürftig](#).

#### 5.2.4 Schmutzwasserentsorgung

Nach Aussage des Sachgebietes Abwasserentsorgung der Stadt Altenberg ist die abwassertechnische Erschließung für die einzelnen Grundstücke im Plangebiet gesichert. Eine dezentrale Schmutzwasserentsorgung ist nach dem Abwasserbeseitigungskonzept nicht vorgesehen. Für das Flurstück 391 der Gemarkung Geising könnte dabei eine Druckleitung über die Flurstücke 392 und 393/2 der Gemarkung Geising errichtet werden. Somit kann das Flurstück 391 der Gemarkung Geising an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen werden.

Für das Flurstück 378/3 der Gemarkung Geising könnte dabei ein einfacher Hausanschluss-schacht mit einer entsprechenden Verbindungsleitung (Freispiegel) zu dem bestehenden öffentlichen Schmutzwasserschacht errichtet werden. Eine weitere Alternative wäre, die privaten Grundstücksentwässerungsleitungen an den bestehenden Schmutzwasserschacht anzubohren. Somit kann auch das Flurstück 378/3 der Gemarkung Geising an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen werden.

#### 5.2.5 Elektroenergie / Wärmeversorgung

Mittelspannungskabel verlaufen außerhalb des Plangebietes im Süden der südöstlich angrenzenden Altenberger Straße / S 178 sowie in der südlich angrenzenden Zufahrtsstraße, diese werden von der Planung nicht berührt.

Niederspannungskabel verlaufen über das Flurstück 378/3, hier ist voraussichtlich eine Umverlegung erforderlich, und weiter über die Straße parallel der Bahnanlage (Flurstück 415/3) sowie abzweigend über den Zufahrtsweg Flurstück 390/2. Diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Umverlegung ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger Sachsen Energie AG abzustimmen.

Ein Anschluss an die Stromversorgung ist möglich.

[Sollte eine Erdwärmepumpe zur Wärmeversorgung der Gebäude vorgesehen sein, wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz \(WHG\) in Verbindung mit § 41 Sächsisches Wassergesetz \(SächsWG\) Bohranzeigespflicht besteht. \(Das Portal ELBASAX steht dafür bereit. Die Frist beträgt je nach geplanter Bohrtiefe mindestens 4 Wochen.\)](#)

#### 5.2.6 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen befinden sich innerhalb des Plangebietes, mit Ausnahme einer Querung der Zufahrt auf dem Flurstück 390/2 [im Bereich der Einmündung von der Stichstraße Altenberger Straße](#), nicht. Sie verlaufen im Osten der östlich angrenzenden Straße bzw. im Süden der südöstlich angrenzenden Altenberger Straße / S 178. Eine Anbindung ist voraussichtlich möglich.

#### 5.2.7 Abfallentsorgung

Nach Aussage des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal sind die Abfallbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an der Altenberger Straße bereitzustellen. Auf den Grundstücken ist ausreichend Stellfläche für Abfallsammelbehälter vorzuhalten, das Infoblatt des Zweckverbandes ist diesbezüglich zu beachten.

## 6 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Flächen des Plangebietes werden, mit Ausnahme der Wasserfläche, als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies kann aus der [im wirksamen Flächen-nutzungsplan der ehemals selbständigen Stadt Geising](#) dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden.

Mit dieser Festsetzung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des bestehenden kleinen Wohngebietes geschaffen. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zu Bauweise und maximaler Wohnungsanzahl wird in die Teilgebiete WA 1 und WA 2 unterschieden.

#### Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen

Aufgrund der Lage des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und der eingeschränkten Erschließung werden hier die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen. Weiterhin werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zugelassen.

#### Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Ebenfalls aufgrund der Lage und Größe der beiden Teilgebiete werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit ihrem in der Regel großen Flächenbedarf nicht zugelassen.

#### Zulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Demgegenüber wird die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung: ‚sonstige nicht störende Gewerbebetriebe‘, zu der nach § 13a BauNVO unter anderem auch Ferienwohnungen zählen, allgemein zugelassen. Voraussetzung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets (Allgemeines Wohngebiet) gewahrt bleibt:

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren auf die örtlichen Gegebenheiten.

#### Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden darf. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 (Orientierungswert) zulässig. Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen. Für die Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt und bleibt damit unterhalb des Orientierungswertes

Die Möglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO, die zulässige Grundflächenzahl zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 %, und damit bis zu einer GRZ von 0,45 zu überschreiten, wird nicht eingeschränkt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese Anlagen ist somit bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Dadurch sollen die für eine Wohnbebauung in dieser Lage notwendigen Stellplätze und Zufahrten in einem gebietsverträglichen Maß ermöglicht werden.

#### Geschossigkeit

Die Zahl der Vollgeschosse und die Bestimmung der Gebäudehöhen setzen den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild. Die jeweiligen Festsetzungen werden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer Einbindung in die Umgebung getroffen. In beiden Teilgebieten werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies entspricht der Bebauung in der Umgebung.

#### Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlagen

Ergänzt wird die Festsetzung zur Geschossigkeit durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) wird definiert als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die

Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird eine gemittelte Geländehöhe im Bereich des Baufeldes bestimmt. Dies sind für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 - 607,00 m ü NHN und für WA 2 - 600,00 m ü NHN. Die Bezeichnung ‚über NHN‘ stellt die Kurzbezeichnung für die aktuell gültigen Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) dar.

6.1.3 Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt, um in dieser Lage verdichtete Bauformen wie Doppel- und Reihenhäuser zu vermeiden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier wären sowohl Einzelhäuser als auch eine verdichtete Bebauung möglich.

#### Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen, an die herangebaut werden kann, die durch die Gebäude und Gebäudeteile aber nicht überschritten werden dürfen, festgesetzt. Innerhalb dieser Baufelder besteht ein gewisser Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude. Mit der Festsetzung der Baufelder wird die unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) maximal mögliche zu überbauende Fläche räumlich fixiert.

Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das heißt, dass neben Nebenanlagen auch Garagen einschließlich Carports sowie Stellplätze außerhalb der Baufelder zulässig sind. Die untere Bauaufsichtsbehörde weist diesbezüglich daraufhin, dass Garagen zwar gemäß § 61 SächsBO verkehrsfrei sind, jedoch einer gesonderten Zulassungsentscheidung durch die untere Bauaufsichtsbehörde mittels eines entsprechenden Antrages bedürfen.

#### Ausnahme von der Baugrenze

Für die Errichtung von - an das Hauptgebäude angebauten - Terrassen ist die Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Da das Baufeld insbesondere die Anordnung der Hochbauten bestimmen soll, wird damit weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt.

6.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Vermeidung von Mehrfamilienhäusern mit einer der Umgebung nicht entsprechenden Dichte und einem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen ist aufgrund der Lage im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wäre unter Einhaltung der Höhenvorgaben jedoch eine Bebauung mit mehreren Wohnungen denkbar.

6.1.5 Verkehrsflächen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung des Teilfläche WA 2 bestehen bereits zwei Zufahrten von der Altenberger Straße. Da im unmittelbaren Ortseingangsbereich von der S 178 ausgehend keine neue Zufahrt angelegt werden sollte, werden die bestehenden Zufahrtbereiche als solche festgesetzt. Weitere Zufahrten sind von der S 178 damit nicht zulässig.

6.1.6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Die Wasserfläche des Gewässers 2. Ordnung - Rotes Wasser - ist als Wasserfläche festgesetzt. Dabei wurde als Bezug nicht das separate Flurstück 382 angesetzt, sondern der tatsächliche Verlauf des Gewässers einschließlich der das Bachbett begrenzenden Bruchsteinmauern. Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde zur Berücksichtigung des Gewässers erfolgen bis zum Entwurf.

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

Es werden Maßnahmen zur Flächenbefestigung, zur Niederschlagsentwässerung, zur Dachbegrünung und zur extensiven Gartengestaltung festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen

werden ökologische Vermeidungs- und Minderungs- bzw. Kompensationseffekte für mehrere Schutzgüter erreicht.

#### Flächenbefestigungen

Für Zufahrten, Stellplätze und Wege ist eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt, um hier eine anteilige Versickerung zu ermöglichen. Um die Wirksamkeit zu sichern, wird ein Fugenanteil bei gepflasterten Flächen von mindestens 20 % vorgeschrieben. Eine konkrete Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgt dagegen nicht, um die Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken. Bei Stellplätzen bzw. Zufahrten wäre neben Rasenfugenpflaster auch lediglich die Pflasterung der Fahrspuren oder eine Schotterung möglich.

Für die Zufahrt auf dem Flurstück 390/2 ist abweichend als Befestigung nur eine wassergebundene Decke, Schotterrassen o. ä. zulässig, eine Pflasterung ist ausgeschlossen. Dadurch sollen Beeinträchtigungen der angrenzenden und als Biotop geschützten Bergwiese vermieden werden.

#### Niederschlagsentwässerung

Laut Baugrunduntersuchung<sup>9</sup> ist eine Versickerung unter bestimmten Umständen möglich (siehe Kapitel 4.3 und 5.2.3). Daher ist festgesetzt, dass das auf den Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück vollständig zurückzuhalten, zu nutzen und/oder über geeignete Versickerungsanlagen zu versickern ist. Weiterhin ist festgesetzt, dass sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde eine gedrosselte Einleitung in das Gewässer ‚Rotes Wasser‘ möglich ist. [Die konkrete Einleitmenge des Niederschlagswassers wird durch die untere Wasserbehörde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung für das Rückhaltebecken und für die Einleitstelle am Roten Wasser in Abhängigkeit von den Randbedingungen wie u. a. zu entwässernde Flächen, Versiegelungsgrad, Bemessungsereignis \(KOSTRA DWD\) und sich ergebenden Einleitmengen bei möglichem Rückhaltevolumen bestimmt.](#)

#### Dachbegrünung

Zur anteiligen Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und zur Schaffung von zusätzlichem Lebensraum wird als weitere Maßnahme eine extensive Dachbegrünung von Garagen und Carports festgesetzt. Dachbegrünungen können als teilweise Kompensation für die Versiegelung einen Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Situation leisten. Geeignet ist ein Bewuchs aus mehrjährigen Stauden, Gräsern, Wildkräutern und Sedumarten, die aus einer Pflanzliste gewählt werden können. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Aufgrund der nur bedingt geeigneten Versickerungsverhältnisse wäre eine Dachbegrünung gegebenenfalls auch für die Hauptgebäude in Betracht zu ziehen.

#### Extensive Gartengestaltung M 2 (WA 1)

Eine Teilfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll als extensiver Garten gestaltet werden, um eine anteilige Kompensation Vor-Ort zu erreichen. Auf einer ca. 150 m<sup>2</sup> großen Fläche südlich des Baufeldes (M 2) ist eine artenreiche Blühwiese aus regionalem Saatgut herzustellen. Hier sind darüber hinaus zwei Obstbäume sowie auf 50 m<sup>2</sup> eine Strauchgruppe zu pflanzen. Geeignete Arten finden sich in den Pflanzlisten. Eine extensive Bewirtschaftung wird durch eine zweimalige Mahd pro Jahr erreicht.

Die Maßnahme sollte spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück durchgeführt werden, wobei die ‚Hauptbaumaßnahme‘ bzw. die Nutzungsaufnahmemaßgebend ist.

#### 6.1.8 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>10</sup> lassen sich folgende Artenschutzmaßnahmen ableiten, die im Bebauungsplan festgesetzt werden können. [Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Umsetzung der Maßnahmen durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren ist.](#)

#### A 1 - Ersatznistkästen

<sup>9</sup> Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH (2022): Baugrundgutachten (Geotechnisches Gutachten) Neubau von Gebäuden, Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘ in Geising

<sup>10</sup> Schulz Umweltplanung (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘, Stadt Altenberg, Entwurf

Ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Bäume muss gefällt werden, um eine Bebauung zu ermöglichen. Als Ausgleich für die dadurch verlorengehenden Brutmöglichkeiten sind an den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet Halbhöhlenbrüterkästen anzubringen. Diese sollten in 3 – 4 m Höhe angebracht werden und nach Südosten ausgerichtet sein. Anteilig der als Verlust zu wertenden Bäume sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 - 2 Halbhöhlenbrüterkästen und im WA 2 - 4 Halbhöhlenbrüterkästen anzubringen. Die Anbringung muss vor der nächsten, auf die Fällung folgenden Brutperiode erfolgen. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu prüfen (einmal pro Jahr nach der Brutsaison).

#### A 2/A 3 - Hecken- und Strauchpflanzungen / Verbesserung Kreuzotterhabitat

Als weiterer Ausgleich für verlorengehende Brutmöglichkeiten sind in beiden Teilgebieten Sträucher aus standortgerechten einheimischen Arten zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher sollte 30 cm bis 50 cm betragen. Zu verwenden ist eine Mischung aus Arten der Pflanzliste 2. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Hauptbaumaßnahme) abzuschließen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll dies in Form einer ca. 5 m breiten zwei- bis dreireihigen Hecke am südwestlichen Rand des Grundstücks erfolgen. Die Fläche ist zeichnerisch festgesetzt. Am südwestlichen Rand sind zudem zwei nicht beschattete Lesesteinhaufen als Habitat für die Kreuzotter anzulegen (siehe auch Kapitel 4.2 Artenschutz). An diesen Stellen kann die Dichte und Breite der Hecke verringert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist entweder eine Hecke, einreihig und mindestens 10 m lang, an frei zu wählender Stelle oder es sind alternativ mindestens 7 Großsträucher zu pflanzen. Der Anteil von beerentragenden Sträuchern muss dabei mindestens 40 % betragen. Der Anteil weiterer nicht einheimischer Arten darf nur weniger als 10 % betragen.

#### 6.1.9 Flächen, die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer beziehungsweise Nutzer des Flurstücks 391 der Gemarkung Geising zu belastende Fläche soll die Erschließung des Flurstücks 391 sichern. Das Flurstück verfügt nicht über eine eigene Anbindung an die öffentlich [gewidmete Straße \(Altenberger Straße, Flurstücke 415/3 und 415/5 Gemarkung Geising\)](#). Die entsprechend zu belastende Fläche darf nicht bebaut oder bepflanzt werden.

Die Festsetzung ersetzt nicht die notwendige dingliche Sicherung im Grundbuch. Diese ist hinsichtlich des Geh- und Fahrrechtes bereits erfolgt.

#### 6.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens<sup>11</sup> sind im Kapitel 4.5 zusammengefasst. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 [sind](#) an der Nordost- und der Südost-Fassade [für](#) Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) [mit](#) vom Öffnen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. [Durch eine geeignete Grundrissorientierung kann dies vermeiden werden.](#)

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

Auf Basis der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes<sup>12</sup> werden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Dabei handelt es sich um einzelne Bäume im Norden des Plangebietes (WA 1) und um eine Reihe von Ebereschen im Süden des Plangebietes (WA 2), an der Altenberger Straße.

Sofern diese innerhalb des Schutzstreifens einer vorhandenen Leitung stehen, gilt dies vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit der Leitungsführung.

Diese sind dauerhaft zu erhalten sowie während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf dem jeweiligen Grundstück mit geeigneten Arten aus der Pflanzliste zu oben ausgeführten Baumpflanzungen in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

<sup>11</sup> Schirmer GmbH - Beratende Ingenieure (2023): Schalltechnisches Gutachten Stadt Altenberg OT Geising Bebauungsplan 'Am Roten Wasser', Wohnbebauung

<sup>12</sup> Schulz Umweltplanung (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan 'Am Roten Wasser, Geising', Stadt Altenberg, Entwurf

#### 6.1.12 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft werden auf Basis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Grünordnungsplanes Ökokontomaßnahmen mit einem Umfang von

- WA 1 - 2.081 Wertpunkten und
- WA 2 - 5.386 Wertpunkten

zugeordnet (siehe auch Kapitel 4.1).

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann die Kompensationsverpflichtung nach der Handlungsempfehlung durch Ökopunkte abgeleistet werden. Die Kompensationsdefizite werden jeweils über eine realisierte Ökokontomaßnahme (Entsiegelung) der Ökokonto-Agentur Henry Krenz ausgeglichen. Die vertragliche Sicherung ist bis zum Satzungsbeschluss vorzulegen.

#### 6.1.13 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes werden bedingte Festsetzungen getroffen, die erfüllt sein müssen, bevor mit der Baufeldfreimachung bzw. Abrissarbeiten begonnen werden darf. Dabei handelt es sich um vorgezogene Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen.

##### Artenschutz

CEF1 - Artenschutzgerechte Beräumung von Holzlagern und Steinablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind Holstapel und Steinablagerungen vorhanden. Zur Vermeidung von Störungen von Tieren, die diese als Winterquartier nutzen könnten, sind diese im Spätsommer (bis Ende August) vor der jeweiligen Baufeldfreimachung auf Tierbesatz zu kontrollieren und abzuräumen.

V 1 - Ökologische Baubegleitung zum Abriss

Auch abzureißende Gebäude sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung unmittelbar vor dem Abriss auf Tierbesatz zu kontrollieren. Bei Befund sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren.

##### Leitungsschutz

Im Plangebiet, Teilfläche WA 2, ist Leitungsbestand vorhanden. Zum Schutz der Leitungen, die eine übergeordnete Versorgungsfunktion haben, wird eine bedingte Festsetzung getroffen. Bau- maßnahmen, die die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Leitungen einschließlich deren Schutzstreifen betreffen, sind erst zulässig, wenn entsprechende Abstimmungen zu Leitungsschutz bzw. Umverlegung mit dem Leitungsträger abgestimmt und durchgeführt wurden.

### **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)**

Zur Sicherung der Einfügung in die ortstypische Bebauung wird für das Plangebiet mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ein Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Fassaden, Nebenanlagen und Einfriedungen gesetzt. Mit der Beschränkung auf das Erscheinungsbild wesentlich bestimmende Regelungen verbleibt ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren.

#### 6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

##### Dachgestaltung

##### Hauptgebäude

Als Dachform sind für die Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt, was der in der Region vorherrschenden Dachform entspricht. Der Spielraum der Dachneigung ist mit 25° bis 65° festgesetzt und erlaubt somit einen Spielraum für die Gebäudeplanung. In der Region sind insbesondere steile Dachneigungen typisch.

Die Dachdeckung der Hauptgebäude wird ortstypisch auf anthrazit beschränkt, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft zu erreichen. Glänzende Materialien werden nicht zugelassen. Als Alternative wird eine Dachbegrünung zugelassen, die vielfältige positive Auswirkungen auf die Umwelt und das Lokalklima hat.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft werden darüber hinaus die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten beschränkt. Demnach sind unterschiedliche Ausführungen von Dachgauben auf einem Dach nicht zulässig.

Dachform, Dachneigung und Eindeckung von Dachgauben dürfen jedoch vom Hauptdach abweichen. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude wird 50 % der darunterliegenden

Fassadenlänge begrenzt. Der Abstand zwischen den Dachgauben sowie zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Die Dachüberstände sind an der Traufe auf maximal 50 cm und am Ortgang auf maximal 30 cm beschränkt.

Die Integration von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien ausdrücklich zugelassen.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit einem Pultdach zulässig, um auch hier einen Spielraum zu ermöglichen.

#### Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports

Für Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports sind als Dachform Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Um die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Dachbegrünung zu ermöglichen, muss die Dachneigung von Garagen und Carports diese berücksichtigen.

Sonstige Nebengebäude, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von den gestalterischen Festsetzungen in Plan und Text ausgenommen, da sich die festgesetzte Dachform, Dachneigung etc. primär auf das Hauptgebäude beziehen.

#### Fassadengestaltung

Im Interesse einer Einfügung in die Umgebung sollen die Fassaden der Hauptgebäude überwiegend als flächige Putzfassaden oder als Fassaden mit Verkleidung aus Holz bzw. Holzwerkstoffen ausgeführt werden. Der Eindeutigkeit halber wird der Anteil mit 75 % festgesetzt. Untergeordnet sind dann andere Materialien möglich.

Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 5 % und 50 % auszuführen. Dadurch werden ortsuntypische sehr helle Farben vermieden. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien werden ausgeschlossen, da auch diese ortsuntypisch sind.

Die Fassaden der Garagen sind wie das Hauptgebäude oder in Holz auszuführen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für Terrassenüberdachungen, Wintergärten etc.

#### **6.2.2 Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO, § 8 Abs. 1 SächsBO)**

Zur Förderung der ökologischen Vielfalt wird festgesetzt, dass die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Flächige Abdeckungen mit Kies oder Schotter sind damit explizit ausgeschlossen. Insbesondere gärtnerisch gestaltete, begrünte Vorgärten tragen darüber hinaus zur Auflockerung und Gestaltung des Ortsbildes bei. Dies entspricht auch der Regelung in § 8 Abs. 1 SächsBO.

Ausgenommen sind die bebauten Flächen sowie die aus funktionalen Gründen zu versiegelnden Flächen (Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstandplätze und Terrassen). Diese beiden Flächenarten gehen in die Grundflächenzahl ein.

Zur Sicherung harmonischer Straßenräume wird die Vielfalt an zulässigen Einfriedungen begrenzt. Straßenseitig sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,60 m zulässig. In Einmündungs- und Zufahrtsbereichen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit jedoch die freizuhaltenden Sichtfelder zu beachten.

Sockel unterhalb von Einfriedungen werden ausgeschlossen, um eine Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinsäuger wie Igel zu sichern.

### **6.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **6.3.1 UNESCO-Welterbestätte Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Pufferzone des Bestandteils Bergbaulandschaft Altenberg-Zinnwald der UNESCO-Welterbestätte Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří. Negative Auswirkungen auf die Welterbestätte sind nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege nicht zu erwarten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass jegliche Baugenehmigungen auch in der genannten Pufferzone die Beteiligung der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und einhergehend damit das Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege erfordern.

### 6.3.2 Hochwasserentstehungsgebiet ‚Geising-Altenberg‘

Das Plangebiet befindet sich, wie in Kapitel 4.4 bereits beschrieben, im Hochwasserentstehungsgebiet ‚Geising-Altenberg‘ (festgesetzt 17.08.2006). Die geltenden gesetzlichen Regelungen sind zu beachten. Gemäß § 76 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Beeinträchtigung im Zuge des Vorhabens durch Ausgleichsmaßnahmen im von dem Vorhaben betroffenen Hochwasserentstehungsgebiet angemessen ausgeglichen wird. Durch den überwiegenden Erhalt der Gehölze und festgesetzte Neuanpflanzungen ist ein gewisser Ausgleich für die Bebauung gegeben. Weiterhin wird der Versiegelungsgrad begrenzt und soweit möglich eine Versickerung festgesetzt. Damit wird der Lage des Plangebietes im Hochwasserentstehungsgebiet Rechnung getragen.

### 6.3.3 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 24 SächsWG ist bei einem Gewässer ein beidseitiger Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser beträgt bei Gewässern im Innenbereich jeweils 5 m ab Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Er umfasst die Flächen oberhalb des mit einer ca. 1 m hohen Bruchsteinmauer befestigten Gewässerbettes.

Der Gewässerrandstreifen ist entsprechend § 24 Abs. 2 Satz 2 SächsWG standortgerecht im Hinblick auf die Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG zu bewirtschaften bzw. zu pflegen. Dies beinhaltet unter anderem auch ein Verbot des Entfernens von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie des Neupflanzens von nicht standortgerechten Gehölzen. Auffüllungen und Geländemodellierungen sind nicht zulässig. [Weiterhin besteht ein gesetzliches Bauverbot nach § 24 SächsWG](#). Zulässig sind allerdings Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

### 6.3.4 Landschaftsschutzgebiet

Westlich und östlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet ‚Oberes Ostergebirge‘ an. Da es sich hierbei um nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Regelungen handelt, erfolgt eine Erwähnung als nachrichtliche Übernahme. Die entsprechenden Regelungen und Schutzvorschriften sind zu beachten.

### 6.3.5 Errichtung baulicher Anlagen an Staatsstraßen (§ 24 SächsStrG)

Wie in Kapitel 5.1 bereits beschrieben, befinden sich Teile des Bebauungsplanes außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der S 178. Diesbezüglich wurde die Lage des Baufeldes mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr vorabgestimmt und entsprechend vermaßt. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für die Bebauung im WA 2 ist dieses zu beteiligen.

## 6.4 Hinweise der Fachplanungen

Auf dem Rechtsplan werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise der Fachplanungen gegeben, die Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit über die zu beachtenden Sachverhalte informieren sollen. Diese betreffen:

- Artenschutz
- Archäologie - Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden
- Bergbauberechtigungen
- Altbergbau / Hohlraumgebiete
- Altlasten / [Baugrund](#) / Bodenschutz
- Vorbeugender Radonschutz
- Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken
- Eisenbahnbetriebsanlagen
- [Staatsstraße S 178](#) / Freihaltung von Sichtfeldern [und Rückhaltung von Oberflächenwasser](#)
- Leitungsbestand
- Einsehbarkeit der Planung zugrundeliegender DIN-Normen

**7 Flächenbilanz**

<b>Städtebauliche Kennwerte</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup> ca.</b>	<b>Flächengröße in %</b>
Gesamtes Plangebiet	<b>3.040</b>	100
Allgemeine Wohngebiete	2.880	95
Wasserfläche	160	5

## **8 Quellen / Gutachten**

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (12.07.2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH (2022): Baugrundgutachten (Geotechnisches Gutachten) Neubau von Gebäuden, Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘ in Geising
- Schirmer GmbH - Beratende Ingenieure (2023): Schalltechnisches Gutachten Stadt Altenberg OT Geising Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser‘, Wohnbebauung
- Schulz Umweltplanung (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘, Stadt Altenberg, Entwurf
- Schulz Umweltplanung (2022): Grünordnungsplan Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘, Stadt Altenberg, Entwurf
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Einwohnerzahlen nach Gemeinden, Stand 30.12.2021

## **Teil II - Umweltbericht**

Stadt Altenberg



Bebauungsplan  
„Am Roten Wasser, Geising“

## **Umweltbericht**

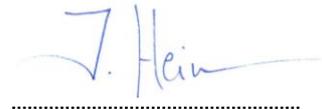
Satzungsexemplar  
Fassung vom 20.12.2022  
redaktionell geändert 14.07.2023

**PLANUNGSTRÄGER:** Stadt Altenberg  
Platz des Bergmanns 2  
01773 Altenberg

**AUFTRAGGEBER:** Christian Murr                      Michael Dude  
Bautzner Str. 27                      Karl-Sieber-Straße 1  
01099 Dresden                      01778 Geising

**BEBAUUNGSPLANUNG:** HAMANN+KRAH PartG mbB  
Prießnitzstraße 7  
01099 Dresden

**AUFTRAGNEHMER:** Schulz UmweltPlanung  
Schössergasse 10  
01796 Pirna



Pirna, Fassung vom 20.12.2022  
redaktionell geändert am 14.07.2023

i.A. M.Sc. Isabelle Heinen

## Inhaltsverzeichnis

1	Einführung .....	4
1.1	Verortung des Plangebietes .....	4
1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.3	Darstellung der Festsetzungen.....	4
1.4	Einschlägige Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen.....	5
1.4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen .....	5
1.4.2	Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge .....	6
1.4.3	Flächennutzungsplan.....	7
1.4.4	Fachgesetzliche Vorgaben.....	7
2	Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes .....	10
2.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....	10
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	10
2.2.1	Schutzgebiete .....	13
2.3	Schutzgut Boden/ Fläche.....	14
2.4	Schutzgut Wasser .....	16
2.5	Schutzgut Klima/Luft .....	17
2.6	Schutzgut Landschaft .....	17
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	17

2.8	Wechselwirkungen und Gesamteinschätzung .....	18
3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung.....	20
3.1	Auswirkungen Schutzgut Mensch .....	21
3.2	Auswirkungen Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	21
3.3	Auswirkungen Fläche/Boden.....	22
3.4	Auswirkungen Klima/Luft .....	23
3.5	Auswirkungen Schutzgut Wasser .....	23
3.6	Auswirkungen Schutzgut Landschaft .....	24
3.7	Auswirkungen Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	24
3.8	Wechselwirkungen und Zusammenfassung der Auswirkungen .....	24
3.8.1	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben .....	24
3.8.2	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, sonstige Belästigungen .....	24
3.8.3	Art und Menge der erzeugten Abfälle.....	25
3.8.4	Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeffizienz .....	25
3.8.5	Risiken für die menschliche Gesundheit .....	25
3.8.6	Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe.....	25
3.8.7	Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen .....	25
4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung).....	25
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen.....	26
6.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....	26
6.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	27
6.3	Maßnahmen zum Artenschutz .....	29
6.4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	29
6.5	Kompensationsmaßnahmen .....	30
7	Zusätzliche Angaben.....	30
7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	30
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	31
7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	31
8	Quellen- und Literaturverzeichnis .....	32
9	Fotodokumentation .....	34

## 1 Einführung

### 1.1 Verortung des Plangebietes

Geising ist einer von 16 Ortsteilen der Kernstadt und Kurort Altenberg. Geising befindet sich ca. 50 km südlich von Dresden und liegt etwa 3 km von der Grenze zu Tschechien entfernt. Das Plangebiet ist südöstlich von Altenberg direkt an der S178 „Altenberger Straße“ und östlich des Tiefenbacher Wasserfalls gelegen. Geising gehört zur Naturregion „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“ und zur Makrogeochore „Osterzgebirge“/11/. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.040 m<sup>2</sup> sowie die Flurstücke 391, 378/3 und teilweise 382 der Gemarkung Geising. Innerhalb des Gebietes fließt der Fluss 'Rotes Wasser', welches die Flurstücke 391 und 378/3 voneinander räumlich trennt. Das Flurstück 391 wird über die östliche Altenbergerstraße und über eine private Zufahrt zur Hausnummer 12 erreicht. Direkt von der Altenbergerstraße ist das Flurstück 378/3 zugänglich. Der südliche Teilbereich liegt auf einer Höhe von ca. 598 m und der nördliche auf 606 m ü. NHN. /7/

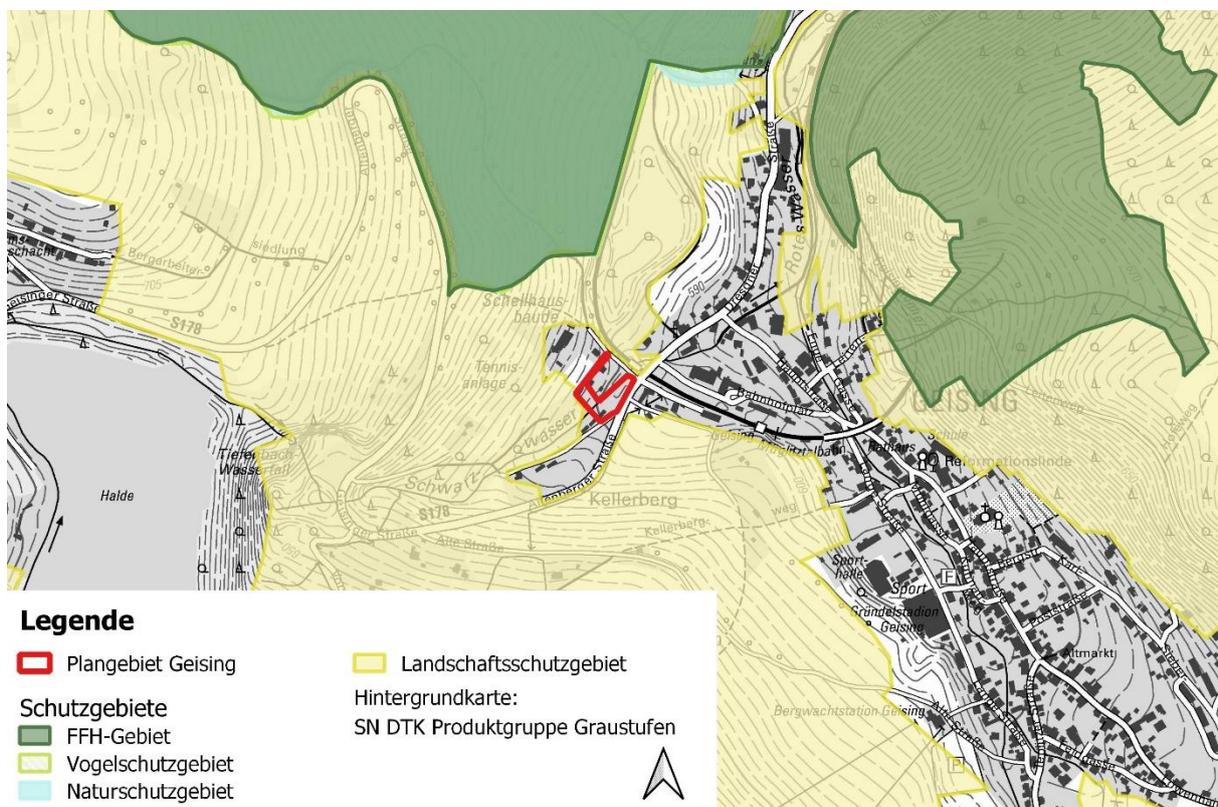


Abb. 1: Naturräumliche Einordnung mit Schutzgebieten um das Plangebiet (o. Maßstab)

### 1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Geplant ist als Ortsabrundung am nordwestlichen Stadtrand und die Entwicklung von Brachflächen zu Wohnbauflächen. Anlehnend an den Gebietscharakter ist an eine Wohnbebauung mit Garten gedacht. Die im Bereich des geplanten Wohngebietes vorhandenen Altgebäude sollen komplett zurückgebaut werden, um eine Neubebauung zu ermöglichen.

### 1.3 Darstellung der Festsetzungen

Das Plangebiet ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet, jedoch sieht der Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vor. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Es sind maximal 2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) entsprechend

der Nutzungsschablone in Teil A der Planzeichnung vorgesehen und eine max. zulässige Traufhöhe von 6,50 m. Im WA 1 ist als Bauweise ein Einzelhaus zulässig, während im WA 2 eine offene festgesetzt wurde. Ausnahmsweise werden ‚sonstige nicht störende Gewerbebetriebe‘ wie Ferienwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen. Hingegen sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Das Plangebiet wird über Bestandsstraßen und -wege erschlossen. Die Oberflächenbefestigung der Zufahrten, Stellflächen und Wege wird in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet. /15/

## **1.4 Einschlägige Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen**

### **1.4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen**

Der rechtsgültige Landesentwicklungsplan Sachsen von 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 Landschaftsprogrammes 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.

Folgende Aussagen sind auf den Karten des LEP 2013 im Bezug zum Plangebiet zu entnehmen:

- Kulturlandschaftsgebiet. Altbergbau des Erzgebirges mit geringer Ausprägung (Karte A1.1)
- Verbreitung gefährdeter Pflanzenarten liegt zwischen 85-111 und 112-181 Arten im MTB-Q (Karte A1.4)
- Im ländlichen Raum auf der überregionalen bedeutsamen Verbindungsachse Brandenburg (Berlin) – Dresden – Dippoldiswalde – Altenberg – Tschechische Republik (Karte 1)
- Grenzt unmittelbar an einem unzerschnittenen verkehrsarmen Raum mit besonders hoher Wertigkeit wegen hohem FFH-, SPA- (<20%) bzw. NSG-Anteils (<8%)
- Verbreitungsgebiet von Fluß- und Schwerspat sowie Zinn (Karte 11)
- Liegt innerhalb von Biotopverbundbereichen mit frisch-feuchtem Grünlandkomplexen und Steinrücken im komplex mit frisch-feuchtem Grünland sowie Restwälder und Heiden (Karte 7)
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf – grenznahe Gebiet und Altbergbau (Karte 3)
- Lebensraumverbundsystem für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichen Wanderungsverhalten (Karte 8)
- Gebiet mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Karte 9).

Folgende Aussagen sind aus dem Text des LEP 2013 im Bezug zum Plangebiet zu entnehmen:

- Raumkategorien Grundsatz 1.2.2: Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, [...] und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.
  - Planung berücksichtigt die Siedlungsstrukturen und fördert die Attraktivität des Ortes

- Siedlungswesen Z 2.2.1.7: Brachliegende und brachfallende Bauflächen, [...] sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.
  - Teil der Planungsfläche ist brachgefallen und eine bereits genutzte Fläche wird neugeplant
  
- Tourismus und Erholung Ziel 2.3.3.2: In den Tourismusregionen beziehungsweise den zu bildenden Destinationen ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur vorzuhalten und qualitativ weiter zu entwickeln.
  - Im ländlichen Raum stellen die geplanten Wohnhäuser mit der Option als Ferienhaus eine Weiterentwicklung in der Tourismusbranche dar
  
- Tourismus und Erholung Grundsatz 2.3.3.5: Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden.
  - die Ferienhäuser werden, wenn, jeweils auf genutzten Flächen kleinräumig geplant

Somit kann festgestellt werden, dass die Planung den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen entspricht.

#### **1.4.2 Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge**

Nachfolgend beschrieben werden die Inhalte der seit 2020 rechtskräftigen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“. In der Regionalplanung werden die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sowie die Ziele und Grundsätze des LEP auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung räumlich und sachlich ausgeformt. Zusätzlich übernehmen die Regionalpläne gemäß § 4 Abs. 2 (3) SächsLPlG die Funktion des Landschaftsrahmenplanes nach § 5 des Sächsischen Gesetzes über Natur und Landschaftspflege.

In der aktuellen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge wird Altenberg/Geising wie folgt eingeordnet:

- Altenberg als Grundzentrum mit besonderer Gemeindefunktion Sport und Tourismus im ländlichen Raum (Karte 01)
- Überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse Brandenburg – Dresden – Dippoldiswalde – Altenberg – Tschechische Republik (Karte 01)
- Grenzt am Vorranggebiet und unmittelbar am Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz sowie am Vorbehaltsgebiet Neubau Radverkehr (Karte 02)
- Grenzt am Vorranggebiet für Steinrücken-Heckenlandschaften Altenberg-Geising (Karte 03)
- Innerhalb eines Hochwasserentstehungsgebietes (Karte 04)
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung, Gebiet mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche Bodenveränderungen (Karte 06)
- Kein Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlrVO
- Nahe am touristischen Kurort Altenberg
- Nahe am Radfernweg Sächsische Mittelgebirge
- Geising gehört zur „Harten Tabuzone“ für Windpotenzialflächen (Karte 15)
- Gehört zur Pufferzone nominierter Güter der Montanregion Erzgebirge

Somit kann festgestellt werden, dass die Planung von Wohngebäuden ggfs. mit Ferienwohnungen den Vorgaben des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge nicht widerspricht.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Projektgebietes eine Wohnbaufläche dar (s. Abb. 2). /7/

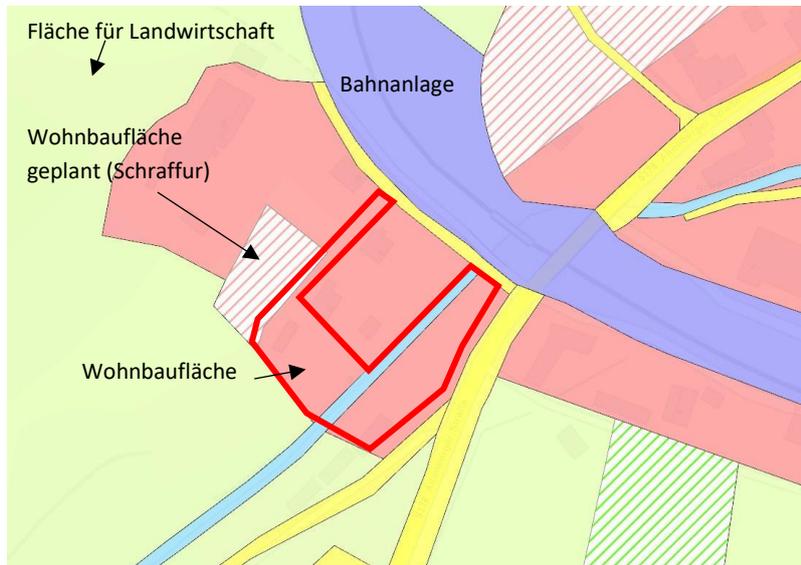


Abb. 2: Flächennutzungsplan mit Darstellung des Plangebietes (rote Umrandung) /7/

### Schutzgebiete

Es befinden sich in der Nähe die Schutzgebiete: Naturschutzgebiet (NSG) „Geisingberg“, Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberes Osterzgebirge“ und das Flora-Fauna-Habitat (FFH) sowie das gleichnamige Vogelschutzgebiet (SPA) „Geisingberg und Geisingwiesen“. /7/

Im Kapitel 2.2.1 Schutzgebiete werden diese mit ihren Umweltzielen konkret aufgeführt.

Im Plangebiet befinden sich keine Flächennaturdenkmäler oder weitere Denkmäler.

### 1.4.4 Fachgesetzliche Vorgaben

Insbesondere die folgenden umweltrechtlichen Vorgaben sind für die Bebauungsplanung von besonderer Bedeutung:

#### Sparsamer und schonender Umgang mit Boden:

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB /2/ führt aus, dass „[...] mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Darüber hinaus sollen laut §1 Abs. 5 BauGB Baulei-pläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sowie den Klimaschutz fördern und das Orts- und Stadtbild baukulturell erhalten.

#### Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. § 18 Abs. 1 BNatSchG führt weiterhin aus: „Sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung

*oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.“* Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf Grundlage der Eingriffsregelung nach BNatSchG in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen.

#### Artenschutz:

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG 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 Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

#### Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz:

Die §§ 21 bis 23 BNatSchG weisen bestimmte Teile von Natur und Landschaft als Schutzgebiete aus. Die Schutzgebietserklärung liegt bei den Ländern. Das „*Verbot von Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen [...] führen können*“ ist Sache der Länder und wird in Sachsen durch § 26 des Sächsischen Naturschutzgesetzes geregelt. „*Die §§ 32 bis 38 dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen Netzes `Natura 2000`, insbesondere dem Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete*“

#### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend [...] auf sonstige Schutzgebiete [...] und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“* Der § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB verdeutlicht, dass die Belange des Umweltschutzes in Bezug auf alle Schutzgüter einschließlich der Landschaftspflege und dem Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen sind.

§ 2 Anlage 3 und 4 des Umweltverträglichkeitsgesetzes (UVPG) benennt die zu schützenden Umweltgüter und die Beurteilung eines Vorhabens. Zu beschreiben sind die Merkmale, Art der Umweltauswirkungen, Art der Betroffenheit und Ursachen der Auswirkungen. Dies schließt auch die Empfindlichkeit eines Vorhabens gegenüber Katastrophen mit ein.

#### Europäische Wasserrahmenrichtlinie:

Die Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union 2000/60/EU (WWRL) verfolgt mehrere Ziele wie die Verschmutzung der Gewässer zu verhindern bzw. zu reduzieren, die nachhaltige Nutzung des Wassers zu fördern, die Umwelt zu schützen, den Zustand der aquatischen Ökosysteme zu verbessern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren abzuschwächen.

Tabelle 1: Ziele der WRRL

Bei oberirdischen Gewässern gelten folgende Ziele	Beim Grundwasser sind folgende Ziele zu erreichen
Guter ökologischer und chemischer Zustand	Guter quantitativer und chemischer Zustand
Gutes ökologisches Potenzial und guter chemischer Zustand bei erheblich veränderten oder künstlichen Gewässern	Umkehr von signifikanten Belastungstrends
Verschlechterungsverbot	Schadstoffeintrag verhindern oder begrenzen Verhinderung der Verschlechterung des Grundwasserzustandes

Gegenstand der WRRL sind innerhalb des Bebauungsplans das Grundwasser und potenziell die in der Umgebung befindlichen grundwasserabhängigen Landökosysteme.

#### Wasserhaushaltsgesetz:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Vorgaben des WHG sowie des SächsWG zu beachten. Das Plangebiet liegt in keinem rechtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet. Oberirdische Stillgewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

#### Klimaschutz:

Das Baugesetzbuch formuliert folgende Ziele zur klimagerechten Siedlungsentwicklung in § 1 BauGB: *"Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, [...] den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...]"* sowie in § 1a BauGB *"[...] sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."*

#### Gehölzschutzsatzung Altenberg:

Nach der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes aus dem Gebiet der Stadt Altenberg in der Fassung vom 16.11.2021 stehen folgende Gehölze im Plangebiet nach §2 unter Schutz:

1. *Alleen und einseitige Baumreihen, unabhängig vom Stammumfang der Gehölze,*
2. *Laubbäume mit einem Stammumfang von 30 Zentimetern in einer Höhe von 1,00 Meter über dem Erdboden,*
3. *Nadelbäume mit einem Stammumfang von 40 Zentimetern in einer Höhe von 1,00 Meter über dem Erdboden,*
4. *Obstbäume mit einem Stammumfang von 30 Zentimetern in einer Höhe von 1,00 Meter über dem Erdboden,*
5. *Sträucher von mindestens einer Höhe von 3 Metern, [...]*

#### Strahlenschutzgesetz und Strahlenschutzverordnung:

Bei der Errichtung von Bauwerken ist in Radonvorsorgegebieten auf grundlegende Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung zu achten. Die Umsetzung der Richtlinien und Normen sind in dem Gesetz und der Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung niedergeschrieben.

## **2 Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes**

Die einzelnen Umweltgüter werden in ihrem Ist-Zustand aufgenommen und nach einer vierstufigen ordinalen Skala bewertet. Die Bewertung dient der Vereinheitlichung des Bewertungsvorgangs und vereinfacht die Darstellung der Ergebnisse.

Die Wertstufen werden wie folgt definiert:

- Wertstufe 1: geringe Wertigkeit
- Wertstufe 2: mittlere Wertigkeit
- Wertstufe 3: gute Wertigkeit
- Wertstufe 4: sehr gute Wertigkeit

Die Wertstufe 4 mit sehr guter Wertigkeit beschreibt einen gar nicht oder höchstens geringfügig vom Menschen geprägten Zustand. Je unnatürlicher oder je stärker die Belastungen sind, desto niedriger ist die Wertstufe. Als Grundlage dieser Klassifizierung sind für die verschiedenen Schutzgüter geeignete fachliche Kriterien bzw. Eigenschaften abgeleitet worden.

### **2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit wird abgebildet durch die Teilaspekte: Gesundheit und Wohlbefinden, Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungs- und Freizeitfunktion.

Die Stadt Geising gehört zur Urlaubsregion Altenberg und ist ein Wander- sowie Ski-Touristenort. /10/ Für den Menschen und seine Gesundheit erfüllt das Plangebiet derzeit insofern Funktionen für Wohn- und Erholungszwecke, da im nördlichen Teil der Bungalow mit dem Garten an Wald und Wiese angrenzt und in einiger Entfernung zur Altenbergerstraße liegt. Im anderen Teilbereich, der als Parkfläche und Garagenanlage dient, kann keine Erholung stattfinden. Im südlichen Bereich grenzt unmittelbar an das Plangebiet die Bundesstraße S178 nach Altenberg an. Richtung Osten schließen sich Wohngrundstücke mit Wohngebäuden an. /7/

In weniger als 100 m in östlicher Richtung liegt für den Kauf von Lebensmitteln ein Penny und der Bahnhof Geising mit Anbindung nach Dresden entfernt. In der Nähe des Plangebietes verlaufen Wander- und Radwege, so zum Beispiel eine Route zum Geisingberg. /7/

#### Vorbelastungen:

Durch den angrenzenden täglichen Straßen- und Schienenverkehr der S178 sowie Bahnstrecke ist das Plangebiet im südlichen Teilbereich Lärmimmissionen ausgesetzt. Eine Messung der Pegelwerte für Straßen- und Schienenverkehr ergab, dass im Planungsraum WA 2 die geltenden Orientierungswerte auch um bis zu 10 dB(A) nachts überschritten werden. Im WA 1 werden die Schwellwerte im geringen Maße um bis zu 4 dB(A) überschritten. /16/

#### Fazit:

Die Grundstücke sind zu Fuß als auch mit dem PKW zu erreichen und an das öffentliche Leben angebunden. Der Bungalow im nördlichen Teilbereich bietet für wenige Personen Erholung. Es ist mit Lärmbelastung zu rechnen.

**Das Schutzgut Mensch ist mit gut zu bewerten.**

### **2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die aktuellen Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden am 03.05.2022 bei der Geländebegehung aufgenommen und den Kartiereinheiten der Biotoptypenliste Sachsen /12/ zugeordnet. Für jeden Biotoptyp wurde anschließend ein Biotopwert vergeben, welcher der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen 2009“ /2/ entnommen wurde. Dieser unter-

teilt sich in Wertstufen zwischen 0 und 30 und kann durch Zu- bzw. Abschläge zur Kennzeichnung besonderer Ausprägungen modifiziert werden. Die vorgefundenen Biotope sind der Karte 1 des Grünordnungsplans dargestellt. Es befinden sich keine besonderen Lebensraumtypen auf der Fläche.

Tabelle: Biotoptypenbeschreibung- und Bewertung im Ausgangszustand /12/

Code	Biotop-/Nutzungstyp Sachsen und Beschreibung	Wert
02.02.410	<b>Baumreihe</b> Entlang der S 178 steht eine Reihe junger Ebereschen ( <i>Sorbus aucuparia</i> ), die von Findlingen begleitet wird.	23
02.02.430	<b>Einzelbaum</b> Im Garten stehen zwei alte Obstbäume. Durch das Alter der Bäume wurde der Biotopwert etwas höher angesetzt.	24
02.02.430	<b>Einzelbaum</b> Auf der Schotterfläche steht eine mehrstämmige ausladende Weide ( <i>Salix spec.</i> ).	23
02.02.400	<b>Baumgruppe</b> Hinter den Garagen auf der Ruderalfläche steht eine Gruppe von Ahornbäumen ( <i>Acer platanoides</i> ) unterschiedlichen Alters. Teilweise mehrstämmig und bis ca. 8-9 m hoch. Auf dem Flurstück 391 im Hang am Ende des Gartens steht eine Gruppe von Fichten ( <i>Picea abies</i> ). Ebenso im Garten stehen am nördlichen Rand mehrere Tannen ( <i>Abies spec.</i> ) in unterschiedlichen Höhen, jedoch alles Jungbäume unter 2 m Wuchshöhe.	23
02.02.400	<b>Baumgruppe</b> Auf dem Flurstück 378/3 steht vor der Garagenanlage eine dichtstehende, mehrstämmige Reihe von alten 10 m hohen Thujabäumen ( <i>Thuja occidentalis</i> ). Davor parallel zur S178 eine Gruppe von jungen Birken (max. 3 m hoch; <i>Betula pendula</i> ). An der Kreuzung im Osten hinter dem Werbeschild steht eine Baumgruppe, vorwiegend Kiefern ( <i>Pinus mugo</i> ), Birken ( <i>Betula pendula</i> ) und Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ).	23
03.03.220 b1	<b>Naturfern ausgebauter/begradigter Flussabschnitt (beschattet)</b> Flussabschnitt ist begradigt, Ufer und Sohle sind massiv mit Wasserbausteinen verbaut und von angrenzenden Gehölzen (s. Biotop 02.02.600) beschattet.	10
07.01.130	<b>Gewässerbegleitender Gehölzsaum</b> Das Ufer des Roten Wassers ist beidseitig stark verbaut und befindet sich linksseitig in steiler Hanglage. Es stehen Bäume unterschiedlichen Alters, vorwiegend jedoch Ahorn und Gehölzaufwuchs von Ahorn (Spitz- und Berg-Ahorn) Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ), Weide ( <i>Salix spec.</i> ) sowie Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> ) begleitet von wenigen Sträuchern.	23
07.03.400 y1	<b>Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte, Neophyten</b> Brennnessel-Giersch-Flur: Ruderalgesellschaft mit Dominanz von Brennnessel ( <i>Urtica dioica</i> ), Giersch ( <i>Aegopodium podagraria</i> ), Wiesen-Knäuelgras ( <i>Dactylis glomerata</i> ), Brombeere ( <i>Rubus spec.</i> ), Zaun-Winde ( <i>Calystegia sepium</i> ), und Aufwuchs von Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ) sowie Weide ( <i>Salix spec.</i> ). Mit Neophyt Riesen-Bärenklau ( <i>Heracleum mantegazzianum</i> ).	14
09.07.130 g3	<b>Weg (wasserdurchlässige Befestigung/Schotter)</b> Von Nordost nach Nordwest verläuft ein geschotterter Weg mit begrünem Zwischenstreifen.	3
09.07.130 g1	<b>Weg (unbefestigt/Scherrasen)</b> Direkt im Anschluss geht im Nordosten der geschotterte Weg in Wiese über und grenzt an einer geschützten Bergwiese an. Der Weg wird entsprechend genutzt, partiell als Mähwiese mit deutlicher Vergrasung und Störanzeiger (Acker-Kratzdistel). Die Wiese in dem Bereich ist durch Fahrspuren beeinträchtigt. Laut Geoportal Sachsen ragt die Bergwiese in die Schotterfläche und zu Teilen ins Grünland. Die Übergänge von Wiesentypen sind oft fließend, weshalb genaue Abgrenzung oft schwierig sind. In diesem Bereich konnten keine berg-wiesentypischen Arten nachgewiesen werden. (s. Abb. 7)	4

Code	Biotop-/Nutzungstyp Sachsen und Beschreibung	Wert
09.07.310	<b>Natursteinmauer</b> Dient als Abgrenzung zwischen den Garagenteilen. Unverfugt und ohne das Vorhandensein von schutzwürdiger Vegetation.	10
11.03.700	<b>Garten</b> Leicht verwilderter Garten mit zwei Obstbäumen (Prunus spec.), größeren Büschen am Rand wie Himbeeren, Rhododendron, Brombeeren und einer großen vermoosten Rasenfläche. Im Südosten wird der Garten von einer Fichtenbaumreihe in Hanglage begrenzt. Am südwestlichen Rand befindet sich eine stark vermooste, überwachsene Altablagerung von Beton-Steinen und geschichtete, abgedeckte Holzbretter.	10
11.04.300	<b>Garagenanlage</b> Im Süden stehen 5 zusammenhängende Garagen mit Schotterrasen im Einfahrtsbereich.	0
11.04.410	<b>Parkplatz und sonstige Plätze, unversiegelt</b> Die Fläche vor den Garagen im Süden sowie die Fläche im Osten neben der S178 bestehen aus Schotter und Schotterrasen.	3
11.01.410	<b>Einzelnes Gebäude</b> Auf dem Flurstück 391 steht im Nordwesten ein länglicher Bungalow mit ca. 40 m <sup>2</sup> sowie im Hangbereich eine kleine Holzhütte von ca. 11 m <sup>2</sup>	0

#### Pflanzen:

Die nutzbare Feldkapazität im Planungsgebiet liegt bei unter 50 mm. /8/

Es werden keine staatsforsteigenen Flächen oder Wald berührt. Im Plangebiet kommen keine seltenen oder geschützten Farn- und Samenpflanzenarten vor. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind mehrere Gehölzreihen und -gruppen sowie junge Gebüsche vorhanden, die im oder direkt am Planungsgebiet liegen (siehe Anlage 1 des Textes zum Grünordnungsplan, Baumliste). Die Karte „potenzielle natürliche Vegetation“ (M 1:300.000) zeigt den Vegetationszustand, welcher sich bei Ausbleiben von menschlichem Handeln einstellt: Im Plangebiet würde sich ein montaner (Tannen-Fichten-)Buchenwald mit Flattergras-(Tannen-Fichten-)Buchenwald auf ziemlich reichen bis mäßig nährstoffversorgten Standorten ausbreiten. /8/

#### Tiere:

Im Zusammenhang mit dem Planverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in der beiliegenden Unterlage zusammengestellt sind. Die Begehungen fanden von Anfang Mai bis Anfang Juli 2022 durch das Büro Schulz UmweltPlanung statt. Dazu liegt ein Artenschutzbericht (vom 20.12.2022) vor. Deshalb erfolgt an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse.

Die faunistische Vielfalt lässt sich anhand der Biototypen insofern eingrenzen, dass überwiegend mit Tierarten zu rechnen ist, die sich üblicherweise im siedlungsnahen Bereich einfinden.

Gewässerorientierte geschützte Säugetierarten wie Biber und Fischotter kommen im Plangebiet aufgrund der ungeeigneten Habitatbedingungen nicht vor. Winterquartiere heimischer Fledermausarten konnten in den Garagen und im Bungalow nicht festgestellt werden. Ein Nachweis der Frequentierung von mindestens 8 verschiedenen Fledermausarten anhand ihrer Rufe liegt vor.

Es konnten insgesamt 9 heimische Brutvogelarten im Plangebiet ermittelt werden, weitere Vogelarten sind anzunehmen, treten als Nahrungsgäste auf oder sind Durchzügler.

Im Plangebiet konnten keine Amphibienpopulationen festgestellt werden. Laichgewässer fehlen. Ein Migrationskorridor für Amphibien ist nicht betroffen.

Hervorzuheben sind der Steinhaufler aus teilweise bewehrten Betonsteinen und der Holzstapel, die aufgrund ihrer Strukturen potentielle Brutplätze für Reptilien darstellen. Außerhalb des Plangebietes

zwischen den Steinen des alten Schwimmbeckens im Nordwesten wurden einige Kreuzottern gefunden.

### 2.2.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“ grenzt unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze an. Das FFH-(SCI 039E) und das SPA-Gebiet (62) „Geisingberg und Geisingwiesen“ liegen ca. 200 m nördlich. Das Naturschutzgebiet „Geisingberg“ überlagert sich mit dem FFH-Gebiet und liegt ebenso weit entfernt. /8/

Im SCI kommen 12 verschiedene Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie vor, von denen der Lebensraumtyp Berg-Mähwiese (LRT 6520), welcher zu den besonderen, überregional bedeutsamen Flächen gehört, im Norden am Plangebiet angrenzt.

#### Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes beinhalten u. a.:

- Bewahrung, Wiederherstellung und Förderung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume
- Bewahrung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Populationen
- Erhaltung und Förderung der Unzerschnittenheit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen

Als Art nach Anhang II der FFH-Richtlinie wird im FFH-Gebiet das Firnisglänzende Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) angenommen. Die Habitatstrukturen im Plangebiet weisen nicht auf ein Vorkommen hin.

#### Die Erhaltungsziele des SPA-Gebietes beinhalten u.a.:

- Bekassine (*Gallinago gallinago*), Grauspecht (*Picus canus*), Neuntöter (*Lanius collurio*, repräsentativ), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*), Wachtelkönig (*Crex crex*, vorrangige Art), Wespenbussard (*Pernis apivoris*, repräsentativ)
- Bewahrung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden Vogelarten

#### Geschütztes Biotop nach §30 BNatschG

Am nördlichen Plangebietsrand ragt laut Geoportal Sachsen eine geschützte Berg-Mähwiese in das Plangebiet hinein (s. Abb. 3 und Karte GOP Bestandsbewertung). Die Grenze der Berg-Mähwiese ragt auch in die bereits bestehende Schotter-Zufahrt. In der Verlängerung der Zufahrt sind im Übergang von Schotter zu Wiese Fahrspuren zu erkennen. Im Plangebiet steht im Zufahrtsbereich, in dieser Fahrspur, ein Fahrzeug. Die Übergänge der verschiedenen und sich entwickelnden Wiesentypen sind häufig nicht deutlich abgrenzbar. Der Weg wird entsprechend genutzt, partiell als Mähwiese mit deutlicher Vergrasung und Störanzeiger (Acker-Kratzdistel), weshalb die Beurteilung für den Berg-Wiesenabschnitt, welcher in das Plangebiet hineinragt, als mäßig artenreiches Grünland ausfällt.



Abb. 3: Darstellung der Berg-Mähwiese (grün) an der nördlichen Plangebietsgrenze (rot)/7/

**Fazit:** Als Bewertungskriterien für den IST-Zustand der Biotoptypen werden herangezogen: Seltenheit, Gefährdung, Naturnähe, Vielfalt, Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen, Biotopverbund.

Insgesamt wird von einer guten Wertigkeit der Biotop- und Nutzungstypen ausgegangen. Eine deutliche Unterscheidung der Wertigkeit besteht allerdings zwischen den Grundstücken. Das Grundstück auf Flstk. 391 ist deutlich höher zu bewerten. Im Allgemeinen wurden keine besonders seltenen Pflanzen und Biotoptypen vorgefunden. Das Plangebiet liegt in einem dörflich geprägten Stadtteil von Geising. Es zeichnet sich durch einen großen Anteil an Gehölzstrukturen mit Altbaumbestand in Gewässernähe aus, was für Brutvögel eine höhere Bedeutung hat.

**Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist mit mittel bis gut zu bewerten.**

### 2.3 Schutzgut Boden/ Fläche

#### Geologie

Regionalgeologisch wird das Plangebiet in den Osterzgebirgischen Eruptivkomplex eingeordnet. Der Festgesteinsuntergrund wird von magmatischen, grobporphyrischen Mikrogranit gebildet. Das Festgestein liegt an seiner Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird durch eiszeitlich abgelagerten Hangschutt überlagert. Im Bereich baulicher Anlagen kommen lokal oberflächlich anthropogene Auffüllungen vor.

#### Boden

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturraum Oberes Osterzgebirge mit Braunerde-Podsol aus sandiger Fließerde und Pseudogley-Ausbildungen. /8/

Das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Köbsch beschreibt für WA 1 pleistozänen Gehängelehm bis 2 m Tiefe mit anschließendem pleistozänen Gehängeschutt. Im Baufeld WA 2 wurden hauptsächlich anthropogene Auffüllungen teilweise bis 4 m Tiefe und pleistozäner Gehängeschutt ermittelt.

Das Bodenbewertungsinstrument Sachsen weist für das Plangebiet folgende natürliche Bodenfunktionen, Bodeneigenschaften und -empfindlichkeiten aus (jeweils 5 Bewertungsstufen sehr gering / gering / mittel / hoch/ sehr hoch)

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (aus Bodenzahl): Stufe I = sehr gering
- Wasserspeichervermögen des Bodens: Stufe I = sehr gering
- Filter und Puffer für Schadstoffe: Stufe III = mittel
- Besonders trockene Böden
- Empfindlichkeit bei Bewässerung: hoch
- Verdichtungsempfindlichkeit Oberboden: mittel

Der Boden ist laut dem Datenportal iDA besonders trocken. Angesichts der Verschattung ist der Hang jedoch tatsächlich kühl und feucht. Neben der Lage kommt noch der Lehm als Wasserspeicher hinzu. Er ist sogar stark vermoost. Entsprechende Pflanzengesellschaften für trockene Gebiete kommen nicht vor. Geochemisch liegen die Werte von Arsen (40-80 mg/kg) für Kinderspielflächen (25 mg/kg) und für Wohngebiete (50 mg/kg) über den Prüfwerten laut Anlage 2 Tabelle 4 nach der BBodSchV und nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG, über dem Prüfwert. Die Werte für Quecksilber liegen in mittleren Bereichen bei 0,12 – 0,2 Hg in mg/kg. Somit lässt sich sagen, dass geogenbedingt eine Schwermetallbelastung für die menschliche Gesundheit möglicherweise vorliegt. Die Karte der Erosionsgefährdung in Abhängigkeit von Bodenart, Hangneigung und Regenerosivität (KSR-Karte) zeigt, dass die Fläche größtenteils den Stufen 7-5 zugeteilt ist. Dies hängt im nördlichen Teilbereich mit der Hanglage von 12 - 50% zusammen. Eine mittlere Erosionsgefährdung liegt bei mittleren Windgeschwindigkeiten vor, abhängig von der Bodenart./8/

Geising liegt nach §121 Absatz 1 Nr. 1 des Strahlenschutzgesetzes im Radonvorsorgegebiet. Die Planungsfläche liegt außerhalb von Gebieten mit unterirdischen Hohlräumen nach § 8 Sächsischer Hohlraumverordnung, dennoch im Bereich von ehemaligen Bergbauarbeiten. Nichttriskundige Grubenbaue sind nicht auszuschließen. Es sind keine Bodendenkmale bekannt./8/

Die Flurstücke des Plangebietes sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst.

### Fläche

Einige Teilflächen des Plangebietes sind bereits teil- oder vollversiegelt. Dabei handelt es sich um Garagen, ein Bungalow, eine Gartenhütte und Verkehrsflächen, die in der Karte 1 des Grünordnungsplanes dargestellt sind. 75% der Flächen sind unversiegelt. Der derzeitige Zustand des Schutzgutes Fläche wird aufgrund der geringen Versiegelung als gut eingeschätzt.

Fazit: Der Boden innerhalb des Plangebietes ist regional nicht selten oder schutzwürdig und gibt in Bezug auf den Menschen eine erhöhte Strahlenaktivität sowie eine Arsenbelastung an. Der Boden weist eine erhöhte Erosionsgefährdung gegenüber Wasser auf und ist laut Geoportal besonders trocken, was nicht bestätigt werden konnte. Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens ist dieser empfindlich gegenüber Bewässerung und anschließender Verformung./13/

In Bezug auf die im vorangegangenen Absatz genannten Bodenfunktionen wird das Schutzgut im Bestand folgendermaßen bewertet:

- Die Lebensraumfunktion für Pflanzen kann aus verschiedenen Gründen maximal als mittel bewertet werden: die Lage im Siedlungsgebiet, die anthropogene Überprägung und keine tiefere Durchwurzelung durch den hohen Tongehalt. Während der Ortsbegehung wurden keine besonderen Standorte für Pflanzen festgestellt.

- Die Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt ist aus nachfolgenden Gründen mittel bis gering bewertet: Die Verwitterungszone ist tonig-schluffig-sandig ausgebildet. Oberflächennahe Auffüllungen reichen bis 4 m Tiefe oder noch tiefer. Ein zusammenhängender Grundwasserleiter ist weder im Festgestein noch in der Verwitterungszone vorhanden. Das Wasserspeichervermögen des Bodens wird im WA1 mit gut eingestuft, im WA 2 mit gering.
- Hinsichtlich der Archivfunktion kann keine hohe Bewertung für den Boden abgeleitet werden. Hohlräume durch ehemaligen Bergbau können ausgeschlossen werden. Im Plangebiet WA 2 herrschen überwiegend Auffüllungen vor. /13/

### **Das Schutzgut Boden wird mit gering bis mittel bewertet.**

#### **2.4 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet befindet sich das Rote Wasser, ein dauerhaft wasserführender, begradigter und verbauter Fluss II. Grades, welcher durch den Ortskern von Geising fließt. Nordwestlich des Plangebietes liegt ein temporär trockengefallenes ehemaliges Schwimmbecken aus Natursteinen mit geringfließendem Abfluss. Am Ende des Abflussrohres vom Wasserbecken hat sich im Westen des oberen Teilgebietes ein temporärer Bach (Rinnsal mit Pfützenbildung ca. 2-3 m<sup>2</sup>) Richtung Rotes Wasser gebildet. Laut Geoportal verläuft im Baufeld des WA 2 ein Kanal vom Roten Wasser unterirdisch Richtung Osten./7/ Um die genaue Lage des unterirdischen Kanals auf Flurstück 378/3 zu bestimmen, wurde von der Firma Berndt ab einem Auslauf an der Altenbergerstraße östlich des Plangebietes eine Kamera-Inspektion durchgeführt. Es konnte kein Kanal auf dem Flurstück gesichert werden. /14/

Das Haupteinzugsgebiet ist die Elbe. Die Fläche befindet sich nicht im festgesetzten HQ 100 Überschwemmungsgebiet./7/

Der Geltungsbereich liegt im Hochwasserentstehungsgebiet Geising-Altenberg. In Hochwasserentstehungsgebieten können bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelzen in kurzer Zeit starke, schnellfließende, oberirdische Abflüsse eintreten. Nach § 76 SächsWG ist eine „*Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen einschließlich Nebenanlagen [...] in Hochwasserentstehungsgebieten nur dann zulässig, [...] wenn nachgewiesen wird, dass das Wasserversickerungs- oder das Wasserrückhaltevermögen durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Beeinträchtigung im Zuge des Vorhabens durch Maßnahmen wie das Anlegen von Wald oder der Errichtung technischer Rückhalteeinrichtungen im von dem Vorhaben betroffenen Hochwasserentstehungsgebiet angemessen ausgeglichen wird.*“ Bei der Errichtung von Anlagen und Nebenanlagen ist daher auf eine örtliche Versickerung und Wasserrückhaltung zu achten bzw. zu verbessern, insbesondere durch Entsiegelung von Böden (§ 78d Abs. 3 WHG).

Zum Grundwasserflurabstand kann auf Grund der fehlenden Daten im interaktiven Datenportal Sachsen (LfULG) keine Aussage getroffen werden. Das Plangebiet befindet sich in Randlage zum im Regionalplan ausgewiesenen Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung und innerhalb eines Gebietes mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen.

Die mittlere Grundwasserneubildungsrate wird auf 150-200 mm/a im Zeitraum 2021-2050 geschätzt./8/

Bei den Erkundungsbohrungen wurde bis 4 m Tiefe kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Es kann aber im gesamten Plangebiet durch Intensivniederschlag zu Stau- und Schichtenwasser kommen. Die Wasserdurchlässigkeit ist im Baufeld WA 1 durch den Gehängelehm sehr gering. Im WA 2 ist der Boden ausreichend wasserdurchlässig. /13/

Fazit: Es liegt keine Belastung des Grundwassers vor, die Grundwasserneubildung liegt im hohen Bereich, lediglich der Verbau der Roten Wasser und die geringe Wasserdurchlässigkeit im WA 1 stechen negativ hervor. **Das Schutzgut Wasser wird mit gut bewertet.**

## 2.5 Schutzgut Klima/Luft

Geising liegt in den hohen sehr feuchten Berglagen. Aufgrund des Reliefs und der ausgeprägten Porphyrrücken entstehen je nach Wetterlage ausgeprägte Steigungsregen, die typisch für die Berglagen des Erzgebirges sind. Kammnahelagen wie die Altenberger Hochfläche erreichen Niederschlagssummen von > 960 – 1000 mm. Es herrscht eine Jahresisotherme von etwa +5,4 – 5,9 °C. /9/

Das Untersuchungsgebiet fällt von 606 m ü. NHN von Nordwest auf 598 m ü. NHN nach Südost ab. Leichte Hanglage im nördlichen Teilbereich. Im Frühjahr verzögert sich die Vegetationsentwicklung durch die verlangsamte Erwärmung. Das vorherrschende Kleinklima ist dem Waldklima zugeordnet: ausgeglichene Tagesamplituden, höhere Luftfeuchte und reduzierte Windgeschwindigkeiten. Der dichte Baumbestand schützt den Boden sowohl mit Durchwurzelung vor Erosion als auch bei einer hohen Strahlenbilanz vor Austrocknung. Das angrenzende Wald- und Wiesengebiet ist ein nächtlicher Kaltluftproduzent und Filter von Luftschadstoffen. /11/

Fazit: Die Fläche ist durch die Nähe zur S178 mit Immissionen vorbelastet. Aufgrund der Größe und Dichte des Vegetationsbestandes wirkt sich dieser positiv auf den Boden sowie Umgebungstemperatur und Luftqualität aus.

**Das Schutzgut Klima/Luft wird mit gut bewertet.**

## 2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebietes Geising. Das Landschaftsbild ist geprägt von einem teils dichten Laubmischwaldbestand, gewerbeähnliche Bebauung (Garagen und Stellflächen), offene Wohnbebauung mit Gärten und der S178. Die kleinen Gartenhütten am Waldrand sowie die angrenzende Wohnbebauung verleihen der nördlichen Grenze den Siedlungscharakter. Der verbaute Fluss trennt die zwei Teilflächen. Der im Westen angrenzende Wald gilt als Landschaftsbild prägender Wald. Vom Projektgebiet aus bestehen Blickbeziehungen zur Stadtmitte und zu den Bergkuppen Schauhübel sowie Kohlhaukuppe. /11/

Fazit: Das Landschaftsbild ist sehr unterschiedlich geprägt. Im nördlichen Teilbereich dominiert der halboffene Garten- und geschlossene Waldcharakter, während im unteren südlichen Bereich die Garagen und der Parkplatz mit Ruderalflächen an der S178 sind. Der Wald ist nicht erschlossen, größtenteils in Hanglage und nur von außen erlebbar. Durch die unterschiedlichen Lagen stellen sich verschiedene Blickbeziehungen ein. Im unteren Teil sieht man zu den Bergkuppen, im oberen Bereich ist der Blick durch Fichten versperrt. Dennoch ist es abwechslungsreich durch Wald, Wiese, Garten, Fluss und Ruderalflur. Besondere Landschaftselemente kommen jedoch nicht vor.

**Das Schutzgut Landschaft wird mit mittel bewertet.**

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale vorhanden, jedoch gehört die angrenzende Bahnstrecke zur Sachgesamtheit der Müglitztalbahn.

Der Großteil von Geising wurde als Denkmalschutzgebiet vorgeschlagen. /7/

Fazit: Ausgewiesene Kultur-, Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht vorhanden, **das Schutzgut wird mit gering bewertet.**

## 2.8 Wechselwirkungen und Gesamteinschätzung

Mit Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind die Beziehungen der biotischen Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Mensch zu abiotischen Standortfaktoren wie Boden, Wasser, Klima und Luft gemeint. Das Zusammenwirken mehrerer Prozesse kann sich negativ, positiv, kumulativ oder gegenläufig ausdrücken.

Schutzgut/relevante Schutzgutfunktion für Plangebiet	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern in Bezug auf die Planung Bebauungsplan „Am Roten Wasser, Geising“
Tiere: - Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der Tierarten von der Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Boden, Klima, Wasser)
Pflanzen: - Biotopfunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den Standorteigenschaften Boden, Klima, Wasser, Menschen
Boden - Biotopentwicklungspotenzial - Schutzwürdigkeit von Böden, abgebildet über die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>- Ökologische Bodeneigenschaften, abhängig von den geologischen, geomorphologischen, hydrogeologischen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li> <li>- Boden als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf Wirkpfade Boden-Pflanzen, Boden-Wasser, Boden-Menschen, Boden-Tiere</li> <li>- Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasser, Retention)</li> </ul>
Wasser - Bedeutung im Landschaftswasserhaushalt - Potenzielle Gefährdung gegenüber einer Grundwasserverschmutzung oder Grundwasserabsenkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen bzw. nutzungsbezogenen Faktoren</li> <li>- Grundwasser als Transportmedium für Schadstoffe im Wirkgefüge Wasser-Menschen</li> <li>- Selbstreinigungskraft des Gewässers abhängig vom ökologischen Zustand</li> <li>- Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> </ul>
Klima und Luft - Regionalklima - Geländeklima - Klimatische Ausgleichsfunktion - Lufthygienische Ausgleichsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen</li> <li>- Geländeklima als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</li> <li>- Abhängigkeit von Relief und Vegetation/Nutzung</li> <li>- Lufthygienische Situation für den Menschen</li> <li>- Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> <li>- Luft als Transportmedium im Hinblick auf Wirkgefüge Luft-Pflanzen, Luft-Menschen</li> </ul>
Fläche: - Erholung - Lebensraumfunktion - Biotopentwicklungspotenzial - Wasserhaushalt - Kleinklima - Landschaftsbild	Betroffenheit von Menschen, Pflanzen, Tiere, Klima, Boden, Wasser und Landschaft bei Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung der Fläche

<b>Schutzgut/relevante Schutzgutfunktion für Plangebiet</b>	<b>Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern in Bezug auf die Planung Bebauungsplan „Am Roten Wasser, Geising“</b>
Landschaft - Landschaftsgestalt - Landschaftsbild	- Abhängigkeit der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes von Landschaftsfaktoren wie Relief, Vegetation, Gewässer, Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere
Kultur- / sonstige Sachgüter - Kulturelemente - Kulturlandschaften	- Historischer Zeugniswert als wertgebender Faktor der Landschaftsgestalt und des Landschaftsbildes

### **3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung**

Umweltauswirkungen sind negative oder positive Veränderungen der physikalischen, natürlichen oder kulturellen Umwelt, die von einem Vorhaben verursacht werden können. Nach Anlage 3 UVPG gibt es Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese sind in Merkmale des Vorhabens, Standortes sowie nach Art und Merkmalen der möglichen Auswirkungen untergliedert. Mögliche Auswirkungen unterscheiden sich nach (SUP-Richtlinie (2001: Anhang II)):

- Ausmaß im räumlichen Kontext,
- grenzüberschreitendem Charakter der Auswirkungen,
- Schwere und Komplexität,
- Dauer (auch nach einer Generation vorhanden?), Häufigkeit, Reversibilität,
- Zusammenwirken (Kumulation),
- Minderung der Auswirkungen
- und Wahrscheinlichkeit

Die Bewertung der Auswirkungen erfolgt über eine veränderte Rahmenskala nach Kaiser (2013)/5/. Sie ist unterteilt in:

0 = unerheblicher Bereich (weder positiv noch negativ beeinflusst)

I = nachteiliger Bereich (Beeinträchtigungen erreichen nicht das Maß der Erheblichkeit)

II = erheblicher Bereich (erhebliche Beeinträchtigungen, die Maßnahmen erfordern)

In den unerheblichen Bereich fallen Wirkungen, auf die das Schutzobjekt keine Empfindlichkeit aufweist (z.B. reagieren Pflanzen nicht empfindlich auf Lärm). Nachteilige Auswirkungen sind alle Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die das Maß der Erheblichkeit nach §§ 14, 19, 44 nach BNatSchG nicht erreichen oder es erreichen, aber durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können. Die Beeinträchtigungen halten voraussichtlich länger als 5 Jahre an. /6/

Im erheblichen Bereich sind die Auswirkungen auf ein Schutzgut erheblich nachteilig, wenn der Eingriffstatbestand nach §§ 14,19 BNatSchG und dem Umweltschadengesetz (USchadG) § 2 sowie der Richtlinie 2004/35/EG Anhang I gegeben ist und dieser weder vermeidbar noch kompensierbar ist.

Es wird im Folgenden aufgeführt, welche Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Geising“ zu erwarten sind. Dabei gilt es zu unterscheiden, ob die Beeinträchtigungen von Wirkfaktoren ausgehen, die gegebenenfalls nur temporär sind. Unterschieden wird in baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren.

*Baubedingte Wirkfaktoren* umfassen insbesondere vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Beanspruchung von Böden für die Einrichtung von Baustellen und Straßen und baustellenbezogene Lärm-, Staub-, Abgas- und Lichtimmissionen sowie Erschütterungen. Zudem ist baubedingt mit Veränderungen des Bodengefüges durch Aufschüttung/Abgrabung und Verdichtung zu rechnen. Eine Beeinträchtigung von Boden- und Wasserhaushalt ist z. B. bei Schadstoffaustritt durch Unfälle mit schweren Maschinen möglich.

*Anlagenbedingte Wirkfaktoren* betreffen vorrangig die Versiegelung, Bebauung und den Entzug von Freiflächen. Allgemein gesprochen gehen vorhandene floristische und faunistische Lebensräume verloren oder (Teil-)Lebensräume werden aufgrund der Barrierewirkung zerschnitten, Bodenfunktionen gehen möglicherweise verloren, die Grundwasserneubildung wird gesenkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Zudem sind mit der Flächenversiegelung und Bebauung negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und Kleinklima (Kaltluftentstehung, Luftaustauschbahnen) verbunden.

*Betriebsbedingte Wirkfaktoren* betreffen Auswirkungen, die mit der gewerblichen Nutzung verbunden sind. Dazu zählen Schadstoff-, Lärm-, Licht- und eventuell Geruchsmissionen.

### 3.1 Auswirkungen Schutzgut Mensch

Der einfache und sanierungsbedürftige Bungalow sowie die Garagenanlage bewirken aktuell eine Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft. Die gute Anbindung ist für Anwohner in der Umgebung und für Touristen von Vorteil. Des Weiteren wird der Straßenlärm sich verstärkt auf das Haus auf dem Flurstück 378/3 auswirken. Es ist davon auszugehen, dass während der Bauzeit und des täglichen Betriebes Lärm- und Schadstoff- Immissionen auf die angrenzenden Landschaftsbestandteile sowie den angrenzenden Wohn- und Erholungsbereiche auftreten. Diese überschneiden sich mit der Vorbelastung durch die S 178. Durch die Abstrahlung der Gebäude sowie der versiegelten Fläche wird es anlagebedingt zur Speicherung von Wärme kommen. Mit Nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungseignung um das Plangebiet sind nicht zu erwarten, da durch die Planung ein bereits genutztes Gebiet modernisiert wird. Der geogenbedingte erhöhte Arsengehalt laut der Karte des LfULG wirkt sich auf den Boden-Mensch-Pfad negativ aus. Weitere chemische Untersuchungen zur Bestimmung des genauen Arsengehalts ist ratsam. Die Böden der Wohngebiete WA1 und WA2 weisen laut Bodengutachten unterschiedliche Böden auf. So befindet sich im WA2 bis zu 4 m anthropogene Auffüllungen an /13/. Je nach Ergebnis des Gutachtens werden ggfs. weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen formuliert. Mit Minderungsmaßnahmen und dem aktuellen Stand der Technik können Vorkehrungen sowohl gegen die Überwärmung der Flächen, der Boden-Mensch-Belastung, als auch gegen Lärm (passiver Lärmschutz; Raumanordnung)/16/ und Radon (Bauweise) getroffen werden, sodass **erhebliche nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen** werden können.

### 3.2 Auswirkungen Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Im Zuge der geplanten Neuordnung des Plangebietes werden Grünflächen beseitigt und Bäume gefällt. Es erfolgt eine Versiegelung oder Befestigung von Bodenoberflächen. Dabei gehen die erfassten Strukturen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen verloren. Durch die Bautätigkeiten sind Lärmimmissionen durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen zu erwarten. Dies kann zu einer Vergrämung von lärmempfindlichen Tierarten und zu einer Beeinträchtigung von deren Lebensräumen führen. Hierzu zählen z. B. Fledermäuse, die durch ihre Form der Jagd mittels Gehörsinn (Echoortung) ein besonders weites Hörspektrum aufweisen. Auch einige Vogelarten gelten als lärmempfindlich. Aufgrund der Vorbelastung durch die S 178 sind jedoch die auf Flurstück 378/3 des Plangebietes vorkommenden Fledermausarten und Vögel an ein gewisses Maß an Lärmimmissionen gewöhnt. Auf dem nördlichen Flurstück hingegen, welches von dem Straßenlärm besser abgeschirmt ist, könnten lärmempfindliche Arten während der Bauzeit gestört werden. Abgase von Baufahrzeugen und Baumaschinen können temporär zu einer erhöhten Luftschadstoffbelastung oder zu Staubimmissionen führen. Während der Bautätigkeiten kann es zu Erschütterungen kommen. Diese können eine vergrämende Wirkung auf bodenbewohnende Tierarten haben. Baubedingt sind Tötungen von Tieren nicht auszuschließen. Dies betrifft besonders freibrütende Vogelarten oder im bzw. auf dem Boden lebende, wenig mobile, nicht fliegende Tierarten. Gehölzentfernungen während der Brutzeit einheimischer Vogelarten können zur Verletzung bzw. Tötung von Jungtieren führen oder die Zerstörung von im Nest liegenden Eiern zur Folge haben.

Als Zufahrt zum Grundstück WA1 wird der Bestandsweg/Wirtschaftsweg im Nordosten genutzt, der an einer geschützten Bergwiese angrenzt. Fahrspuren mit deutlicher Vergrasung und Störanzeiger (Acker-Kratzdistel) sind im Wiesenabschnitt (Zufahrt) zu sehen. Wiesentypen bestehen in einem fließenden Übergang, weshalb eine Abgrenzung nicht immer deutlich erkennbar ist. Da diese Zufahrt gelegentlich genutzt wird, kann auf dieser Fläche eine Bergwiese mit einem guten Erhaltungszustand ausgeschlossen werden. Durch eine deutliche Abgrenzung (Zaun), kann eine Beeinträchtigung durch Baustellenfahrzeuge außerhalb der bestehenden Fahrspur ausgeschlossen werden. Ebenso wird die Zufahrt/Wirtschaftsweg baulich nicht verändert, wo durch es auch keine anlagebedingte Wirkung auf die

Bergwiese geben wird. Betriebsbedingt wird die Zufahrt hin und wieder genutzt werden. Eine dauerhafte Verschlechterung der Wiese ist nicht zu erwarten.

Durch den Neubau der Häuser und der Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen werden Flächen anlagebedingt dauerhaft versiegelt. Diese gehen daher als Lebensraum sowie als Nahrungshabitat für Vögel, Fledermäuse und weitere geschützte Tierarten verloren. Gleichzeitig wird durch die Anlage von Gehölzen als Hecken- und Gebüschpflanzungen, Steinhaufen sowie die Entsiegelung der Schotterfläche neuer Lebensraum bzw. Habitate geschaffen.

Eine Gefahr für die vorkommenden Vogelarten stellen größere Glasflächen an Gebäuden dar, da Glas in der Natur normalerweise nicht vorkommt. Daher kann es zu Kollisionen kommen, die für die Vögel häufig tödlich sind. Mit entsprechenden Maßnahmen können Kollisionen vermieden werden.

### Natura 2000

Unter betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind die in der Betriebsphase durch die dauerhafte Nutzung entstehenden Wirkungen zu verstehen. Durch die bereits bestehende Nutzung und den dazugehörigen Stellflächen wird es zu keinen zusätzlichen verkehrs- und nutzungsbedingten Lärmimmissionen kommen. Aufgrund der Lage und Entfernung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu den FFH- und SPA-Gebieten (200 m) ist eine Inanspruchnahme der in den Erhaltungszielen genannten Habitate auszuschließen. Da keine raumwirksamen Wegeverbindungen neu geplant werden, ist eine Zerschneidung maßgeblicher Bestandteile des FFH- und SPA-Gebietes ebenfalls auszuschließen. Hinsichtlich der bereits bestehenden Wohnbebauung in größerer Nähe zu den Schutzgebieten und die bereits bauliche Nutzung des Plangebietes, ist mit einer zusätzlichen erheblichen Störung durch Lärm oder Bewegungsunruhe durch die Planung nicht zu rechnen bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten ist eine rasche Wiederbesiedlung der temporär verlärmten Bereiche möglich. Langfristige negative Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt werden mit **unerheblich** bewertet.

### **3.3 Auswirkungen Fläche/Boden**

#### Fläche:

Die Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine bau-, anlage- und betriebsbedingte Versiegelung der Fläche von max. bis zu 45%.

*Tabelle 2: Flächenbilanz der Planung*

Fläche	vorher m <sup>2</sup>	%	nachher m <sup>2</sup>	%
<b>WA 1</b>	1.170	39	1.170	39
davon (teil-)versiegelt	245	8	618	20
<b>WA 2</b>	1.710	56	1.710	56
davon (teil-)versiegelt	523	17	770	25
<b>Wasserfläche</b>	160	5	160	5
Gesamt	3.040	100	3.040	100

Eine bauzeitliche Flächeninanspruchnahme im Zuge der Rückbau-/Entsiegelungsmaßnahmen sowie zur Errichtung der Häuser ist notwendig. Da 25% der Fläche vorher bereits versiegelt waren, werden (45-25 %) 20 % neuversiegelt. Insgesamt ergibt sich damit eine maximale zusätzliche Überbauung von 608 m<sup>2</sup>, wobei Stellplätze und Zufahrten in einem teilversiegelten Aufbau erfolgen.

#### Boden:

Aufgrund vorheriger Nutzungen können anthropogene Auffüllungen in unbekannter Mächtigkeit (mind. bis 4 m Tiefe) und Zusammensetzung auftreten. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet ist u.a. durch die bauliche Vornutzung im WA 2 sehr gering. Baubedingt wird die Vegetation gerodet, die aktuell den Boden vor Austrocknung und Wassererosion schützt. Durch die Baustelleneinrichtung wird der Boden verdichtet bzw. abgetragen. Die Versickerungsleistung könnte durch Verdichtung noch weiter verringert werden. Bei der Bodenumlagerung kann es zur Störung des Bodenwasserhaushaltes kommen, sodass mit Sickerwasser Schadstoffe leichter in die unteren Schichten transportiert werden kann. Bodenfunktionen und Boden als Lebensraum gehen im Bereich der Neuversiegelung verloren.

Gegenüber Starkregen und Abschwemmungen ist der nördliche Teilbereich WA 1 nach der Rodung gefährdet. Mit Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen können Vorkehrungen gegen Erosion und Verdichtung getroffen werden. Die bauzeitlich beanspruchten Lagerflächen werden nach Abschluss der Bauphase rekultiviert.

Durch die anlagebedingte Umnutzung der Fläche werden bereits vorbelastete Flächen in Anspruch genommen und versiegelte Bereiche entsiegelt. Im Ergebnis der Versiegelungsbilanz führt das Vorhaben zu einer zusätzlichen Versiegelung von 20 %.

Die **Auswirkungen** auf das Schutzgut Fläche/Boden werden für die neuversiegelten Flächen als **nachteilig** bewertet.

### 3.4 Auswirkungen Klima/Luft

Baubedingt wird die Vegetation auf beiden Teilstücken größtenteils gerodet. Lokalklimatisch dient die nördliche Fläche mehr der Frischluftproduktion, was bau- und anlagebedingt verloren geht. Jedoch wirken die angrenzenden Wiesen- und Gehölzbestände sowie Waldflächen als frischluftbildend, sodass der Verlust von Gehölzen keine erheblichen Auswirkungen darstellt. Die südliche Fläche WA 2 ist bereits zu 30 % bebaut bzw. teilversiegelt und stellt damit bereits einen kleinklimatischen Belastungsraum dar. Während der Bauarbeiten und des Betriebes ist von einer Erhöhung der Schadstoffimmissionen (Staub, Abgase) durch die Baustellenfahrzeuge auszugehen. Die Luftschadstoffe werden durch die umliegende Vegetation gebunden. Durch die Überbauung eines bereits versiegelten Bereiches in Verbindung mit Entsiegelung und neuen Anpflanzungen sind kleinklimatische Veränderungen nicht zu erwarten.

Die **Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima und Luft werden mit **unerheblich** bewertet.

### 3.5 Auswirkungen Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildung ist anhand der baulichen Vornutzung mit Flächenversiegelung und Fundamenten bereits beeinträchtigt, sodass mit weiteren Einschränkungen der Grundwasserneubildungsrate durch Verdichtung bei Erdarbeiten auf diesen Flächen nicht zu erwarten sind. Auf den neu zu versiegelten Flächen kann es hingegen zu Einschränkungen kommen. Bei der Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, sind Verunreinigung von Oberflächengewässern während der Bauphase auszuschließen. Oberflächengewässer werden baulich nicht beansprucht. Das anfallende Regenwasser wird im Baufeld WA 1 vor Ort zurückgehalten und entweder der Brauchwassernutzung zugeführt oder gedrosselt in das angrenzende Rote Wasser eingeleitet. Im Baubereich WA 2 kann das Regenwasser ausschließlich im Gehängeschutt über Sickerschächte wegen den anthropogenen Auffüllungen laut geotechnischem Bericht versickert werden /13/. Der gesetzlich nicht überbaubare Gewässerrandstreifen von 5 m wird eingehalten.

Da das Gebiet auf dem Flurstück 391 gegenüber Wassererosion anfällig ist, kann eine angepasste Bauweise Rutschungen verhindern. Die Entsiegelung der Schotterfläche mit anschließender Rasenansaat auf Flurstück 378/3 fördert die Oberflächenversickerung.

Die Abwasserentsorgung ist für beide Grundstücke über die Kanalisation gesichert. Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserentstehungsgebiet. Um Hochwasserschäden zu vermeiden, soll die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich gehalten und Fläche innerhalb des Plangebietes entsiegelt werden. Diese sollen in Grünflächen umgewandelt werden und dienen der Versickerung. Dies wirkt sich ebenso positiv auf das Grundwasser aus.

Die **Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser werden mit **unerheblich** bewertet.

### 3.6 Auswirkungen Schutzgut Landschaft

Durch den Bau der Gebäude und der Verkehrsflächen wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert. Blickbeziehungen aus dem nördlichen Plangebiet in die weitere Umgebung werden mit der Fällung der Fichten möglich. Statt der Garagenanlage wird ein neues Gebäude entstehen, welches sich in das Stadtbild von Geising einfügen wird. Somit werden die Gebäude insbesondere von der S 178 in Erscheinung treten. Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Pflanzung von Laubbäumen bzw. Sträuchern und Stauden sowie die Möglichkeit der Fassadenbegrünung können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren bzw. stellen sogar eine Verbesserung dar. Die **Auswirkungen** auf das Schutzgut Landschaft werden mit **unerheblich** bewertet.

### 3.7 Auswirkungen Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter befinden sich in der Nähe, aber nicht auf der Fläche selbst. Anlage-, bau- und betriebsbedingt werden keine Sach- oder Kulturgüter zerstört. Daher werden die **Auswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als **unerheblich** bewertet.

### 3.8 Wechselwirkungen und Zusammenfassung der Auswirkungen

Bei Durchführung des Vorhabens treten nachteilige Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt auf.

Zusammenstellung der Konflikte:

*Tabelle 3: Übersicht der Auswirkungsprognosen der Schutzgüter*

Schutzgut	Auswirkungen	
Mensch, menschliche Gesundheit	unerheblich	<ul style="list-style-type: none"><li>• vollständiger Verlust von Bodenfunktionen (auf zusätzlichen 20% der Fläche)</li><li>• vollständiger Verlust der Vegetation im Bereich der Neuversiegelung</li><li>• 20 % der Fläche wird zusätzlich versiegelt, sodass keine Versickerung stattfinden kann. Auf diesen Flächen wird neues Grundwasser lokal nicht gebildet</li></ul>
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	unerheblich	
Boden/Fläche	nachteilig	
Klima/Luft	unerheblich	
Wasser	nachteilig	
Landschaft	unerheblich	
Kultur- und Sachgüter	unerheblich	

#### 3.8.1 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Nach jetzigem Kenntnisstand finden keine benachbarten Bauvorhaben statt. /7/

#### 3.8.2 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, sonstige Belästigungen

Bauzeitlich können temporäre Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und Licht sowie Lärm auftreten. Anlagebedingt sind Emissionen im normalen Bereich von Wohnbebauung (Einfamilienhäusern) erwartbar.

### **3.8.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle**

Bei den Abfallarten handelt es sich um Abfälle, die über die blaue, schwarze und gelbe Tonne der öffentlichen Entsorgung entsorgt werden können. Gefahrstoffe fallen nicht an.

### **3.8.4 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeffizienz**

Zum jetzigen Stand der Planung liegen hierzu noch keine Informationen vor.

### **3.8.5 Risiken für die menschliche Gesundheit**

Risiken für die menschliche Gesundheit sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Bauweise nicht zu erwarten.

### **3.8.6 Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe**

Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe sind bisher nicht bekannt, jedoch aufgrund des Planungsziels auch nicht zu erwarten.

### **3.8.7 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen**

Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen durch den Bebauungsplan sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

## **4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich an der Nutzung der Fläche nichts Wesentliches ändert, bis eine andere Planung stattfindet. Der Planungsraum ist zudem im rechtskräftigen FNP der Stadt Geising als Wohnbaufläche dargestellt, sodass diese in absehbarer Zeit bebaut werden kann. Ohne Planung würde die Ruderalfläche auf dem Flurstück 378/3 sukzessiv von Gehölzen abgelöst und Pflanzen würden sich auf der gesamten Fläche ausbreiten.

## **5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

Laut § 16 Abs. 1 Nr. 6 UVPG muss eine Beschreibung von zweckmäßigen Alternativen erfolgen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Nach den Zielen des LEPs sollen bereits genutzte Flächen, brachgefallene Flächen und Flächen mit vorliegender Anbindung innerhalb von bebauten Gebieten genutzt werden. Die Stadt Geising ist bereits entlang ihrer Erschließungsstraßen bebaut, sodass städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind. Eine örtliche Alternative ist somit ausgeschlossen.

Eine bauliche Alternative stellt die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar, die wiederum das Ziel der touristischen Entwicklung des LEPs einschränken würde.

Nach jetzigem Kenntnisstand bieten sich keine betrachtungswürdigen Alternativen an.

## **6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltwirkungen**

Der Verursacher der Veränderungen ist nach §15 BNatSchG dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu kompensieren (Verursacherprinzip).

### **6.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen sind:

- der Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umweltwirkungen, wie z.B. Lärmimmissionen
- die Bodenversiegelung und -verdichtung so gering wie möglich zu halten,
- die Durchgrünung des Wohngebietes zu gewährleisten,
- wertvolle Gehölze so weit wie möglich zu erhalten,
- die Artenschutzbelange zu beachten,
- die naturschutzrechtlichen Auswirkungen gering zu halten.

## **6.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

### Schutzgut Mensch

**Schallschutz:** Besonders schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer sollten an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sollten mit einer entsprechend hohen Schalldämmung aufgeführt werden. Dies umfasst den Einsatz von Schallschutzfenstern und erforderlichenfalls den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen.

**Strahlenschutz:** Vorab ist der Radongehalt des Bodens zu prüfen. Der Zutritt von Radon muss durch eine fachgerechte Ausführung der erdberührten Bauteile und der Maßnahmen zum Feuchteschutz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik verhindert werden.

**Schwermetallbelastung:** Ein gesondertes Gutachten zur realen Arsenkonzentration im Baugebiet ist aufzustellen. Entsprechend der Ergebnisse sind ggfs. weitere Maßnahmen zu formulieren. Dies könnte z.B. der Austausch des Oberbodens sein.

### Schutzgut Boden

**Bodenschutz:** Die Wiederverwendung der auszubauenden Bodenmaterialien am Ort ist auf der Grundlage der Technischen Regeln der LAGA so weit als möglich anzustreben. Bodenaushub ist getrennt nach Bodenart zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung möglichst am Ort zuzuführen. Überschüssiger Bodenaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren sowie Gerätschaften entsprechend der Bodenbelastung zu wählen. Baubetriebliche Bodenbelastungen z.B. durch Verdichtungen sind auf das notwendige Ausmaß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

**Flächenbefestigung:** Die Befestigung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen soll mit versickerungsfähigem Material erfolgen.

### Schutzgut Klima/Luft

**Lokalklima:** Eine Durchgrünung des Wohngebietes und durch Entsiegelung von Flächen.

### Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme, soll im WA 2 die Versiegelung von Fläche so gering wie möglich gehalten werden. Alle nicht überbaubaren Flächen sollen mit Rasen oder anderweitig gärtnerisch begrünt werden. Dies betrifft auch bereits versiegelte Flächen, Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

**Dachbegrünung:** Zur Speicherung von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des thermischen Effektes von Dächern sollen Flachdächer extensiv begrünt werden. Dies soll mit einer mind. Substratschichtdicke von 10 cm und einem Systemaufbau gemäß der FLL-Richtlinie geschehen. Herzustellen und dauerhaft zu unterhalten ist eine naturnahe Vegetation bestehend aus mehrjährigen Stauden, Gräsern und Sedumarten gemäß Pflanzliste 3. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden.

### Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die angrenzende geschützte Bergwiese darf nicht bauzeitlich in Anspruch genommen werden. Baustelleneinrichtungs- bzw. Lagerflächen sind entweder innerhalb des Plangebietes oder auf einer anderen Fläche in genügendem Abstand zur Bergwiese zu wählen. Zur Abgrenzung der geschützten Fläche ist ein Bauzaun aufzustellen, der eine 10-15 cm hohe Lücke zwischen Boden und Zaun aufweist.



### **6.3 Maßnahmen zum Artenschutz**

#### Insekten und fledermausgerechte Beleuchtung

Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Bäume und Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

#### Zeitraum für Gehölzfällungen gemäß BNatSchG

Die Fällung bzw. Rodung von Gehölzen ist im Einvernehmen mit der örtlichen Baumschutzsatzung im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine sachverständige Person sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden.

#### Ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen und Rückschnitt von Gehölzen innerhalb des Brutzeitraumes oder außerhalb des Fällzeitraumes sind durch einen Fachgutachter ökologisch zu begleiten. Dieser legt die ggf. erforderlichen artenschutzrelevanten Maßnahmen fest. Für die Bergung oder Umsiedlung geschützter Arten muss eine schriftliche Befreiung von Verbotstatbeständen bei der Naturschutzbehörde beantragt werden. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sind der Holzverschlag sowie die Stein-Altablagerungen (Beton) unmittelbar vor dem Abriss auf Tierbesatz zu kontrollieren.

### **6.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

#### Ausgleich für potenziellen Lebensraum

Als Ausgleich für den Verlust von Brutstätten für Vögel sind im Plangebiet in südöstlicher Ausrichtung und in 3-4 m Höhe 6 Halbhöhlenbrüterkästen anzubringen. Die Kästen sind mind. 15 Jahre zu erhalten und regelmäßig zu prüfen (1x im Jahr nach der Brutsaison).

Zusätzlich sind Pflanzungen von Hecken und Gehölzen sowie die Anlage von Steinhäufen für den Verlust von potenziellem Lebensraum von Brutvögeln und Kreuzottern auszuführen:

Eine zwei- bis dreireihige Feldhecke (Reihenabstand 1,5 m) mit 5 m Breite und 22 m Länge gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 der Unterlage Grünordnungsplan „Am Roten Wasser, Geising“ ist im WA 1 anzulegen. Dem vorgelagert sollen Steinhäufen in mind. 5 m Länge und 1,5 m Breite als Lebensraum für die Kreuzotter dienen. Die Steinhäufen sind an der südwestlichen Planungsgrenze anzulegen. Es ist darauf zu achten, dass diese nicht von den Sträuchern beschattet werden. Lücken in der Hecke bzw. abschnittsweise einreihige Pflanzungen sind zulässig.

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für freibrütende Vogelarten sind im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) einreihige Hecken von mindestens 10 m Länge und 1 m Breite aus Arten der Pflanzliste 1 anzulegen. Diese sollen nach Möglichkeit zu den Rändern hin liegen, dicht in einem Pflanzabstand von wenigstens 30 cm und höchstens 50 cm stehen. Der Anteil von Beeren tragenden Sträuchern soll mindestens 40 % betragen. Alternativ können mindestens 7 Großsträucher im WA 2 aus der Pflanzliste 2 der Unterlage Grünordnungsplan „Am Roten Wasser, Geising“ gepflanzt werden.

### Zusätzliche Bilanzierung von zu fällenden geschützten Bäumen nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Altenberg im geplanten Wohngebiet:

Zusätzlich sind für die beseitigten, geschützten Gehölze Ersatzpflanzungen nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Altenberg durchzuführen. Die 11 zu beseitigenden, geschützten Bäume (Solitär- und Reihensäume) sind in der Anlage 1 (Baumliste) gekennzeichnet. Nach § 10 Absatz 3 der Gehölzschutzsatzung sind Ersatzpflanzungen derart vorzusehen, dass bei betroffenen Bäumen bis 30 - 60 cm Stammumfang je ein Baum als Hochstamm mit 16 - 18 cm Stammumfang neu zu pflanzen ist, bei Bäumen mit 61 – 90 cm Stammumfang sind je zwei Hochstämme mit 16 – 18 cm Stammumfang als Ersatz vorzusehen.

Deshalb bestehen wegen der Beseitigung der geschützten Bäume nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Ersatzpflichten:

- 10 Bäume mit bis zu 60 cm Stammumfang = Ersatzpflanzung von 10 Bäumen je 16-18 cm Stammumfang

## **6.5 Kompensationsmaßnahmen**

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach §14 BNatSchG erhebliche Beeinträchtigungen durch Veränderungen der Gestalt von Grundflächen, Veränderungen der Nutzung von Grundflächen oder die Veränderung des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels. Nach § 15 BNatSchG besteht die Pflicht zur Kompensation von Eingriffen in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der Kompensationsbedarf ist die Summe der Wertminderung von den jeweiligen Einzelflächen des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes innerhalb des Geltungsbereiches. Voraussetzung einer Kompensationsmaßnahme ist, die Verbesserung des Wertes einer Fläche vor dem Eingriff. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgte nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen 2009“ /2/ und ist der Unterlage Grünordnungsplan Bebauungsplan „Am Roten Wasser“ (2022) zu entnehmen.

Es muss ein Kompensationsdefizit für WA 1 von **-2.081 Wertpunkte** und für WA 2 von **-5.386 Wertpunkte** ausgeglichen werden. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde kann das Kompensationsdefizit durch Ökopunkte abgeleitet werden. Die Kompensationsdefizite werden jeweils über eine realisierte Ökokontomaßnahme (Entsiegelung) der Ökokonto-Agentur Henry Krenz ausgeglichen. Ein entsprechender Vertrag wird derzeit erarbeitet und wird spätestens zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorgelegt.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurden auf der Basis einer Geländebegehung die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Plangebietes analysiert und es grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Weiterhin erfolgte eine Untersuchung des Plangebietes hinsichtlich möglicher Lebensräume geschützter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG. Die Ergebnisse wurden in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt. Der Umweltbericht beurteilt in Bezug auf die Schutzgüter des UVPG die Planung und die damit verbundenen Auswirkungen.

## **7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Auf Grundlage von § 4c BauGB und § 45 UVPG sind erhebliche Umweltauswirkungen, die bei der Ausführung von Bauleitplänen entstehen, zu überwachen, damit unvorhergesehene Auswirkungen vermieden werden können. Grundlage für die Formulierung der Überwachungsmaßnahmen sind die zu erwartenden erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind für den Bebauungsplan „Am Roten Wasser, Geising“ durchzuführen:

- Überprüfung der festgesetzten Art und des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung
- Überprüfung der Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen
- Überprüfung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz
- Überprüfung der Einhaltung wasser- und bodenrechtlicher Vorschriften.

## **7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Zudem erfolgen Angaben zur Berücksichtigung dieser Auswirkungen in den grünordnerischen und den sonstigen umweltbezogenen Festsetzungen und Hinweisen. Die umweltfachliche Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des Ausgangszustandes des Plangebietes, so wie es Mai/ Juni 2022 zum Untersuchungszeitpunkt geprägt war. Ein gesondertes Gutachten zur Untersuchung des Arsengehalts im Boden ist anzufertigen. Durch die festgesetzten umweltbezogenen und grünordnerischen Maßnahmen sind mit dem derzeitigen Stand der Technik Minimierung und Ausgleich des Eingriffes möglich, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Zur Behebung des berechneten Kompensationsdefizits ist eine Ökokontomaßnahme anzurechnen.

## **8 Quellen- und Literaturverzeichnis**

- /1/ Freistaat Sachsen (2013): Landesentwicklungsplan (LEP 2013), in Kraft getreten am 31. August 2013
- /2/ SMUL–Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (2009): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Dresden.
- /3/ Freistaat Sachsen (2017): Auszug aus der MultiBase-Artdatenbank.
- /4/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2019): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung, beschlossen als Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG am 24.06.2019
- /5/ Kaiser, Thomas (2013): Bewertung der Umweltauswirkungen im Rahmen von Umweltprüfungen. Operationsalisierung des Vergleiches von Äpfeln mit Birnen. In: Prof. Dr. Jedicke, Eckhard (Hrsg.): Naturschutz und Landschaftsplanung, Ausgabe 03/2013: 89-94.
- /6/ Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (1996): Gutachten zur Methodik der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, zur Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie von Ausgleichszahlungen, Teil III.
- /7/ GEOSN - Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2022): Geoportal Sachsenatlas. Geoinformationen aus den Bereichen Natur, Umwelt, Wasser, Geologie, Planung, Verkehr, Vermessung, Geschichte und Statistik. Online unter: <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>, mehrfach eingesehen: April 2022.
- /8/ LfULG - Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2022): iDA – interdisziplinäre Daten und Auswertung mit Zugriff auf Umweltdaten und Kartenbestände. Online unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/home/welcome.xhtml>, mehrfach eingesehen: April 2022.
- /9/ LfULG - Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2014): Naturraum und Landnutzung in Sachsen. Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm – Naturraum und Landnutzung – Steckbrief Oberes Osterzgebirge.
- /10/ Stadt Geising: Stadtinformationen. Online unter: <https://www.geising.de/stadt/>, eingesehen: Mai 2022.
- /11/ LFZ e.V.: Naturräume und Geologie in Sachsen; <http://naturraeume.lfz-dresden.de/>; mehrfach eingesehen im Juni 2022.
- /12/ LfULG - Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2004): Biotoptypenliste für Sachsen. Dresden.
- /13/ Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH (2022): Baugrundgutachten. Bebauungsplan „Am Roten Wasser, Geising“ in Geising.
- /14/ Berndt Rohr- und Kanalservice GmbH (2022): Haltungsbericht. Kamera-Inspektion, Altenberger Straße Geising.
- /15/ HAMANN+KRAH (2022): Rechtsplan und Begründung zum Bebauungsplan „Am Roten Wasser, Geising“.
- /16/ SCHIRMER GmbH (2023): Schalltechnisches Gutachten – Bebauungsplan „Am Roten Wasser“, Wohnbebauung.

### Gesetze und Verordnungen

BauGB (2021): Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191, 2253), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BBodSchV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BNatSchG (2021): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

FFH-VO (2011): Verordnung der Landesdirektion Dresden zur Bestimmung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Geisingberg und Geisingwiesen“ vom 14. Januar 2011.

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

SächsHohlVO (2022): Sächsische Hohlraumverordnung vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187).

SächsLPlG (2018): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SächsNatSchG (2018): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

SPA-VO (2006): Verordnung des Regierungspräsidiums Dresden zur Bestimmung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Geisingberg und Geisingwiesen“ in der Fassung vom 19. Oktober 2006.

StrlSchG (2022): Strahlenschutzgesetz vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch die Bekanntmachung vom 3. Januar 2022 (BGBl. I S. 15) geändert worden ist

StrlSchV (2021): Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036; 2021 I S. 5261), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist

SUP-Richtlinie (2001) – Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, die am 21. Juli 2001 in Kraft getreten ist.

UVPG (2021): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, geändert zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021.

WHG (2020): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 G. vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert wurde

## 9 Fotodokumentation



Abb. 4: Schotterfläche im Norden des Plangebietes mit Blick Richtung Südwesten (Foto: Heinen 03.05.2022)



Abb. 5: Gewässerbegleitender Gehölzsaum mit Blick Richtung Nordwesten zur geständerten Gartenhütte (Foto: Heinen 03.05.2022)



Abb. 6: Garagenanlage im Süden des Plangebietes mit Blick Richtung Südwesten (Foto: Heinen 03.05.2022)



Abb. 7: Geschotterter Zufahrtbereich zum Flurstück 391 mit Blick Richtung Südwesten (Foto: Heinen 03.05.2022)



*Abb. 8: Bungalow mit Gartenbereich auf Flurstück 391 (Foto: Heinen 03.05.2022)*



*Abb. 9: Unterer Teil des Gartens mit überwachsenen Altablagerungen mit Blick Richtung Süden (Foto: Heinen 03.05.2022)*



*Abb. 10: Gartenbereich mit Fichtenreihe, Blick auf die Garagenanlage (Foto: Heinen 03.05.2022)*

Stadt Altenberg



Bebauungsplan  
„Am Roten Wasser, Geising“

## **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Fassung vom: 20.12.2022  
redaktionell geändert am: 14.07.2023

**PLANUNGSTRÄGER:** Stadt Altenberg  
Platz des Bergmanns 2  
01773 Altenberg

**AUFTRAGGEBER:** Christian Murr                      Michael Dude  
Bautzner Str. 27                      Karl-Sieber-Straße 1  
01099 Dresden                      01778 Geising

**BEBAUUNGSPLANUNG:** HAMANN+KRAH PartG mbB  
Prießnitzstraße 7  
01099 Dresden

**AUFTRAGNEHMER:** Schulz UmweltPlanung  
Schössergasse 10  
01796 Pirna



Pirna, Fassung vom 20.12.2022

i.A. M.Sc. Isabelle Heinen

redaktionell geändert am 14.07.2023

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	4
1.1	Beschreibung der Planungsziele, Anlass und Aufgabenstellung .....	4
1.2	Datengrundlagen .....	4
1.2.1	Allgemeine Quellen .....	4
1.2.2	Rechtliche Grundlagen .....	5
2	Beschreibung des Plangebietes .....	8
2.1	Lage des Plangebietes .....	8
2.2	Erfassung und Bewertung der Habitatstrukturen im Plangebiet .....	8
2.3	Beschreibung des Vorhabens .....	10
2.4	Vorhabensbezogene Wirkfaktoren .....	10
3	Dokumentation der Arterfassungen .....	11
3.1	Brutvogelerfassung .....	11
3.1.1	Untersuchungsmethoden im Gelände .....	12
3.1.2	Ergebnisse Vögel .....	12
3.1.3	Bewertung .....	16
3.2	Reptilien .....	18
3.2.1	Untersuchungsmethoden im Gelände .....	18

3.2.2	Ergebnisse .....	19
3.3	Fledermäuse .....	20
3.3.1	Tatsächlich Vorkommende Fledermäuse .....	22
3.3.2	Bewertung.....	22
3.4	Amphibien .....	23
3.5	Wirbellose.....	23
3.6	Pflanzen .....	24
4	Artspezifische Betroffenheitsabschätzung .....	25
4.1	Brutvögel .....	25
4.1.1	Häufige Vogelarten .....	25
4.1.2	Freibrütende Vogelarten .....	27
4.1.3	Bodenbrütende Vogelarten .....	28
4.1.4	Höhlen-/Halbhöhlen-/ Nischenbrütende Vogelarten .....	30
4.1.5	Greifvögel.....	31
5	Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	33
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung.....	33
5.2	Maßnahmen zum Schutz .....	33
5.3	Maßnahmen zum Ausgleich .....	34
6	Fazit .....	35
7	Weitere Quellen.....	36

## 1 Einleitung

### 1.1 Beschreibung der Planungsziele, Anlass und Aufgabenstellung

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha und umfasst die Flurstücke 391, 382, 378/3 390/2 der Gemarkung Geising. Das jetzige Gartenland, der Bungalow und der Schotterplatz mit Garagenanlage sollen durch zwei Häuser mit Nebenanlagen ersetzt werden. Die Stadt Altenberg, wozu Geising gehört, ist ein touristisches Zentrum im Osterzgebirge. Die Häuser werden als Ferienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 für die Touristenregion Osterzgebirge zugelassen. Durch gegebene Anbindungen und die Umnutzung von versiegelter Fläche findet innerhalb von Geising eine städtebauliche Entwicklung und Erfüllung von Zielen des LEPs statt.

Es liegt eine konkrete Bebauungsplanung (Bebauungsplan „Am Roten Wasser“) des Planungsbüros Hamann und Krahe, Dresden, vor. /1/ Diese ist neben den gesetzlichen Vorgaben Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung.

### 1.2 Datengrundlagen

#### 1.2.1 Allgemeine Quellen

- /1/ LfULG (2010): Ablaufschema zur Prüfung des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 i. V. m Abs. 5 BNatSchG
- /2/ SMUL (2021): Internetseite des Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft, Umweltportal. <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/20403.htm> (u.a. Arbeitshilfen für artenschutzrechtliche Bewertungen, Tabellen zu auftretenden Arten „In Sachsen auftretende Vogelarten 2.0“ und „Streng geschützte Arten (außer Vögel) 2.0“)
- /3/ LfULG (2021): iDA – Umweltportal Sachsen. Artdaten-Online. Rasterverbreitungskarte MTB-Q. <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml?jsessionid=459F3B74E32951072440F9E88A17811A>
- /4/ Geiger, A., Kiel, E. F., WOIKE, M. (2007): Künstliche Lichtquellen–Naturschutzfachliche Empfehlungen. Natur in NRW, 4(07), 46-48.
- /5/ Haupt, H.; Ludwig, G.; Gruttke, H.; Binot-Hafke, M.; Otto, C.; Pauly, A. (Red.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere – Münster (Landwirtschaftsverlag). – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1)
- /6/ Landratsamt Sächsische Schweiz –Osterzgebirge (2022): Auszug aus der MultiBase-Artdatenbank (Artdaten Meßtischblattquadrant 4749-SW und 500 m-Umkreis um Plangebiet).
- /7/ LfULG (2022): MultiBaseCS – Artensteckbriefe online: <https://www.artensteckbrief.de/>

#### Säugetiere

- /8/ Bundesamt für Naturschutz (BfN): Internethandbuch zu Arten des Anhang-IV der FFH-Richtlinien – Fledermäuse. <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/saeugetiere-fledermaeuse.html>
- /9/ Bundesamt für Naturschutz (BfN, 2019): Internethandbuch zu Arten des Anhang-IV der FFH-Richtlinien – Sonstige Säugetiere. <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/saeugetierenstige.html>

/10/ Hauer, S.; Ansorge, H.; Zöphel, U. (2009): Atlas der Säugetiere Sachsens. Herausgegeben vom LfULG. 1. Auflage.

/11/ SMUL: Online-Artensteckbriefe zu FFH-Arten in Sachsen - Säugetiere. <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/8249.htm>

### **Brutvögel**

/12/ Bundesamt für Naturschutz (BfN, 2019): Artensteckbriefe. [https://www.dhv.de/fileadmin/user\\_upload/aktuell\\_zu\\_halten/Gelaende/Ausbildungsunterlagen/Artensteckbriefe.pdf](https://www.dhv.de/fileadmin/user_upload/aktuell_zu_halten/Gelaende/Ausbildungsunterlagen/Artensteckbriefe.pdf)

/13/ SMUL: Online-Artensteckbriefe zu Arten der Vogelschutzrichtlinie in Sachsen. <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/8242.htm>

/14/ Steffens, R.; Nachtigall, W.; Rau, S.; Trapp, H.; Ulbricht, J. (2013): Brutvögel in Sachsen. Herausgegeben vom LfULG. 1. Auflage

/15/ Südbeck et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.

### **Amphibien & Reptilien**

/16/ Bundesamt für Naturschutz (BfN): Internethandbuch zu Arten des Anhang-IV der FFH-Richtlinien – Amphibien. <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/amphibien.html>

/17/ Bundesamt für Naturschutz (BfN): Internethandbuch zu Arten des Anhang-IV der FFH-Richtlinien – Reptilien. <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie/reptilien.html>

/18/ SMUL (2019): Online-Artensteckbriefe zu FFH-Arten in Sachsen – Amphibien und Reptilien. <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/8248.htm>, 23.05.2019

/19/ Zöphel, U.; Steffens, R. (2002): Atlas der Amphibien Sachsens. Herausgegeben vom LfULG. 1. Auflage

/20/ Berger, H.; Große, W-R.; Kuschka, V. (2022): Reptilien in Sachsen. Herausgegeben vom LfULG. 1. Auflage

### **Wirbellose**

/21/ Reinhardt, R., Sbieschne, H., Settele, J., Fischer, U., Fiedler, G. (2007): Tagfalter von Sachsen - Beiträge zur Insektenfauna Sachsens, Band 6, Entomologische Nachrichten und Berichte, Beiheft 11, Dresden

### **1.2.2 Rechtliche Grundlagen**

/22/ BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist

/23/ SächsNatSchG: Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

/24/ BauGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Im Rahmen der vorliegenden Unterlage ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange führen kann. Als Grundlage für die Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung dient das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung (20. Juli 2022). Nach § 44 Abs. 1 des BNatSchG 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 Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

Man unterscheidet also bezüglich der geschützten Tierarten Tötungs- und Verletzungsverbote, Störungsverbote und den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Bei unvermeidbaren Tötungen oder Verletzungen geschützter Tiere handelt es sich dann um Verbotstatbestände, wenn das Eintrittsrisiko der Tötung oder Verletzung in signifikanter Weise erhöht wird. Dies ist im Einzelfall in Bezug auf die Lage der geplanten Maßnahme, die jeweiligen Artvorkommen und die Biologie der Arten zu bewerten.

Im Störungsverbot werden für die Arten bestimmte überlebensnotwendige Zeiten zugrunde gelegt. Bei einigen Arten können sie den gesamten phänologischen Lebenszyklus abdecken. Eine Störung kann grundsätzlich durch Beunruhigung und Scheuchwirkung (Bewegungen, Erschütterungen, Lärm oder Licht) eintreten. Werden geschützte Tiere an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gestört, kann dies zur Folge haben, dass diese Stätten für sie nicht mehr nutzbar sind. Nicht jede störende Handlung löst zwangsläufig einen Verbotstatbestand aus, sondern nur solche, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Dies ist der Fall, wenn so viele Individuen betroffen sind, dass sich die Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population auswirkt. Deshalb kommt es in besonderem Maße auf die Dauer und den Zeitpunkt der störenden Handlung an. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist immer dann anzunehmen, wenn sich als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert. Artenschutzrechtlich relevante Störungen lassen sich ggf. durch geeignete Maßnahmen abwenden.

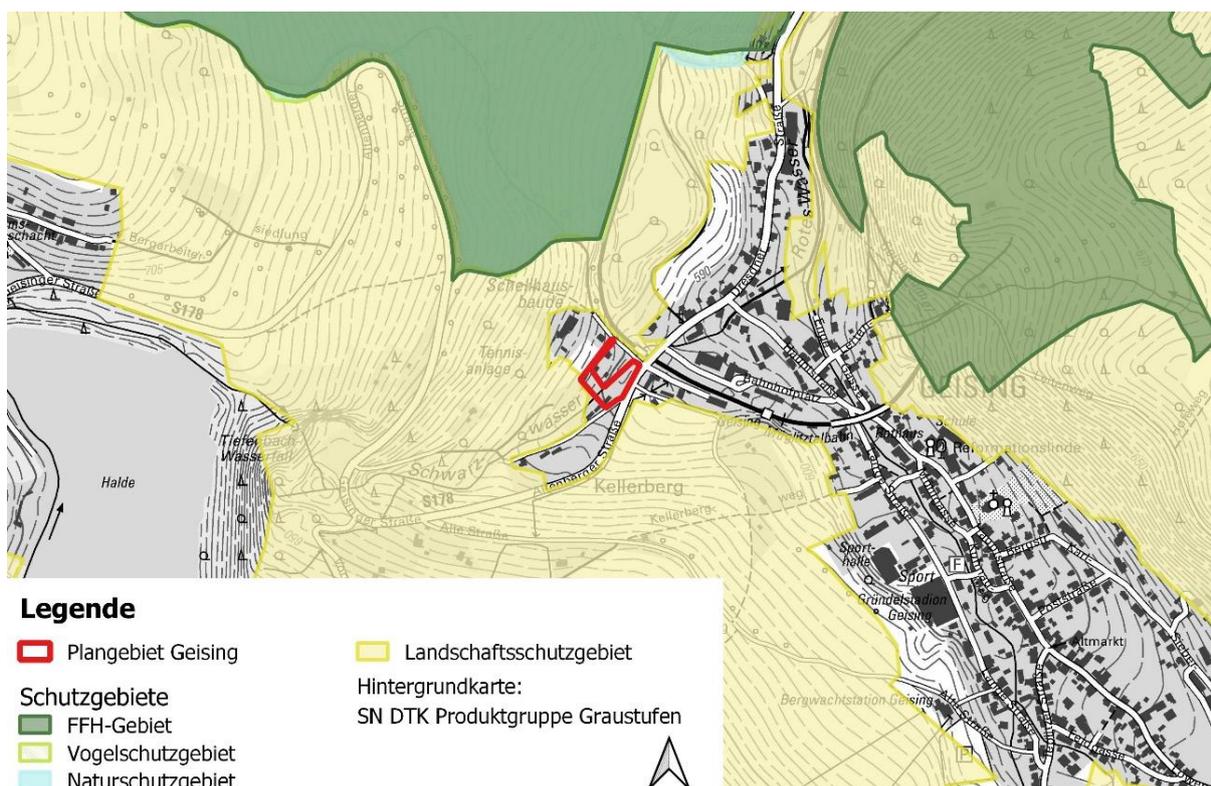
Als geschützte Fortpflanzungsstätte gelten alle Orte im Gesamtlebensraum eines Tieres, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden. Die Ruhestätten umfassen alle Orte, die ein Tier regelmäßig zum Ruhen oder Schlafen aufsucht oder an die es sich zu Zeiten längerer Inaktivität zurückzieht. Dazu zählen z. B. auch Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen. Nahrungs- und Jagdgebiete sowie Flugrouten und Wanderkorridore unterliegen als solche nicht dem Verbot des § 44 BNatSchG. Störungen können hier dennoch einen Verbotstatbestand auslösen, wenn dadurch die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte vollständig entfällt.

Bei nicht standorttreuen Tierarten, die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln, ist die Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte außerhalb der Nutzungszeiten kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften. Bei standorttreuen Tieren kehren Individuen zu einer Lebensstätte regelmäßig wieder zurück, auch wenn diese während bestimmter Zeiten im Jahr nicht von ihnen bewohnt ist. Solche regelmäßig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten unterliegen auch dann dem Artenschutz, wenn sie gerade nicht besetzt sind. Entscheidend für das Vorliegen einer Beschädigung ist die Feststellung, dass eine solche Verminderung des Fortpflanzungserfolgs oder der Ruhemöglichkeiten des betroffenen Individuums oder der betroffenen Population wahrscheinlich ist.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG enthält im Hinblick auf baurechtlich zulässige Vorhaben eine wichtige Präzisierung bzw. Einschränkung der o. g. artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Danach handelt es sich trotz des Eintretens der o. g. Störungen dann um keinen Verbotstatbestand, wenn sichergestellt ist, dass „[...] die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird [...]“.

Das bedeutet, dass an der ökologischen Gesamtsituation des von dem Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte keine Verschlechterung eintreten darf. Mit der Formulierung „im räumlichen Zusammenhang“ sind dabei ausschließlich Flächen gemeint, die in einer engen funktionalen Beziehung zur betroffenen Lebensstätte stehen und entsprechend dem artspezifischen Aktionsradius erreichbar sind. Im Ergebnis darf es dabei – auch unter Berücksichtigung von geeigneten Maßnahmen – nicht zur Minderung des Fortpflanzungserfolgs bzw. der Ruhemöglichkeiten der Bewohner der Fortpflanzungs- und Ruhestätte kommen. Vermeidbare Tötungen, Verletzungen oder erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten sind jedoch auf jeden Fall zu unterlassen.

**Im vorliegenden Fall ist die artenschutzrechtliche Prüfung nach der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde insbesondere auf die Untersuchung von Höhlenbäumen, Spalten und Ritzen an**



**Bäumen sowie an Gebäuden zu beziehen, da diese als Lebensräume geschützter Vogel- und Fledermausarten dienen können.**

Abb. 1: Lage des Projektgebietes und der Schutzgebiete (topografische Karte ohne Maßstab)/28/

## **2 Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Geising ist einer von 16 Ortsteilen der Kernstadt und Kurort Altenberg. Geising befindet sich ca. 50 km südlich von Dresden und liegt etwa 3 km von der Grenze zu Tschechien entfernt. Das Plangebiet liegt zum Teil am Hang und wird getrennt von einem Fluss namens Rotes Wasser. Es gibt starke Höhenunterschiede je nach Flurstück. Flurstück 378/3 liegt auf 598 m und Flurstück 391 fällt von Nordwest nach Südost von 606 auf 598 m NHN ab. Die Planung umfasst eine Fläche von 3.040 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich entlang der Altenberger Straße. Das geplante Gebiet wird der Naturregion „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“ zugeordnet.

### **2.2 Erfassung und Bewertung der Habitatstrukturen im Plangebiet**

Am 03.05.2022 erfolgte eine erstmalige Begehung des Geländes und die Aufnahme der Biotoptypen, d.h. eine Abgrenzung und Charakterisierung der verschiedenen Biotop- und Nutzungstypen. Zur Anwendung kam die Biotoptypenliste Sachsen (2004) sowie die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009). Die erfassten Biotoptypen sind als potentielle Habitate heimischer Tierarten Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung. Für die relevanten Tierartengruppen erfolgten ab Mai 2022 spezielle artenschutzrechtliche Erfassungen durch Fachgutachter gemäß dem abgestimmten Untersuchungsumfang der Unteren Naturschutzbehörde (Abstimmung vom 20.05.2022, Referat Naturschutz, Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge, Herr Wosch).

Nachfolgende Habitatstrukturen wurden im Untersuchungsraum erfasst.

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet

<b>Code</b>	<b>Biotop-/Nutzungstyp Sachsen und Beschreibung</b>
02.02.410	<b>Baumreihe</b> Entlang der S 178 steht eine Reihe junger Ebereschen ( <i>Sorbus aucuparia</i> ), die von Findlingen begleitet wird.
02.02.430	<b>Einzelbaum</b> Im Garten stehen zwei alte Obstbäume. Durch das Alter der Bäume wurde der Biotopwert etwas höher angesetzt.
02.02.430	<b>Einzelbaum</b> Auf der Schotterfläche steht eine mehrstämmige ausladende Weide ( <i>Salix spec.</i> ).
02.02.400	<b>Baumgruppe</b> Hinter den Garagen auf der Ruderalfläche steht eine Gruppe von Ahornbäumen ( <i>Acer platanoides</i> ) unterschiedlichen Alters. Teilweise mehrstämmig und bis ca. 8-9 m hoch. Auf dem Flurstück 391 im Hang am Ende des Gartens steht eine Gruppe von Fichten ( <i>Picea abies</i> ). Ebenso im Garten stehen am nördlichen Rand mehrere Tannen ( <i>Abies spec.</i> ) in unterschiedlichen Höhen, jedoch alle Jungbäume unter 2 m Wuchshöhe.

02.02.400	<p><b>Baumgruppe</b></p> <p>Auf dem Flurstück 378/3 steht vor der Garagenanlage eine dichtstehende, mehrstämmige Reihe von alten 10 m hohen Thujabäumen (<i>Thuja occidentalis</i>). Davor parallel zur S178 eine Gruppe von jungen Birken (max. 3 m hoch; <i>Betula pendula</i>). An der Kreuzung im Osten hinter dem Werbeschild steht eine Baumgruppe, vorwiegend Kiefern (<i>Pinus mugo</i>), Birken (<i>Betula pendula</i>) und Ahorn (<i>Acer platanoides</i>).</p>
07.01.130	<p><b>Gewässerbegleitender Gehölzsaum</b></p> <p>Das Ufer des Roten Wassers ist beidseitig stark verbaut und befindet sich linksseitig in steiler Hanglage. Es stehen Bäume unterschiedlichen Alters, vorwiegend jedoch Ahorn und Gehölzaufwuchs von Ahorn (Spitz- und Berg-Ahorn) Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Weide (<i>Salix spec.</i>) sowie Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) begleitet von wenigen Sträuchern.</p>
03.03.220 b1	<p><b>Naturfern ausgebauter/begradigter Flussabschnitt (beschattet)</b></p> <p>Flussabschnitt ist begradigt, Ufer und Sohle sind massiv mit Wasserbausteinen verbaut und von angrenzenden Gehölzen (s. Biotop 02.02.600) beschattet.</p>
07.03.400 y1	<p><b>Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte, Neophyten</b></p> <p>Brennnessel-Giersch-Flur: Ruderalgesellschaft mit Dominanz von Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), Giersch (<i>Aegopodium podagraria</i>), Wiesen-Knäuelgras (<i>Dactylis glomerata</i>), Brombeere (<i>Rubus spec.</i>), Zaun-Winde (<i>Calystegia sepium</i>), und Aufwuchs von Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) sowie Weide (<i>Salix spec.</i>). Mit Neophyt Riesen-Bärenklau (<i>Heracleum mantegazzianum</i>).</p>
09.07.130 g3	<p><b>Weg (wasserdurchlässige Befestigung)</b></p> <p>Von Nordost nach Nordwest verläuft ein geschotterter Weg mit begrünem Zwischenstreifen.</p>
09.07.130 g1	<p><b>Weg (unbefestigt/Scherrasen)</b></p> <p>Direkt im Anschluss geht im Nordosten der geschotterte Weg in Wiese über und grenzt an einer geschützten Bergwiese an. Der Weg wird entsprechend genutzt, partiell als Mähwiese mit deutlicher Vergrasung und Störanzeiger (Acker-Kratzdistel). Die Wiese in dem Bereich ist durch Fahrspuren beeinträchtigt. Laut Geoportal Sachsen ragt die Bergwiese in die Schotterfläche und zu Teilen ins Grünland. Die Übergänge von Wiesentypen sind oft fließend, weshalb genaue Abgrenzung oft schwierig sind. In diesem Bereich konnten keine berg-wiesentypischen Arten nachgewiesen werden.</p>
09.07.310	<p><b>Natursteinmauer</b></p> <p>Dient als Abgrenzung zwischen den Garagenteilen. Unverfugt und ohne das Vorhandensein von schutzwürdiger Vegetation.</p>
11.03.700	<p><b>Garten</b></p> <p>Leicht verwilderter Garten mit zwei Obstbäumen (<i>Prunus spec.</i>), größeren Büschen am Rand wie Himbeeren, Rhododendron, Brombeeren und einer großen vermoosten Rasenfläche. Im Südosten wird der Garten von einer Fichtenbaumreihe in Hanglage begrenzt. Am südwestlichen Rand befindet sich eine stark vermooste, überwachsene Altablagerung von Beton-Steinen und geschichtete, abgedeckte Holzbretter.</p>
11.04.300	<p><b>Garagenanlage</b></p> <p>Im Süden stehen 5 zusammenhängende Garagen mit Schotterrassen im Einfahrtsbereich.</p>
11.04.410	<p><b>Parkplatz und sonstige Plätze, unversiegelt</b></p> <p>Die Fläche vor den Garagen im Süden sowie die Fläche im Osten neben der S178 bestehen aus Schotter und Schotterrassen.</p>
11.06.100	<p><b>Einzelnes Gebäude</b></p> <p>Auf dem Flurstück 391 steht im Nordwesten ein länglicher Bungalow mit ca. 40 m<sup>2</sup> sowie im Hangbereich eine kleine Holzhütte von ca. 11 m<sup>2</sup></p>

Geschützte Biotop nach §30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG konnten im Rahmen der Bestandsaufnahme innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt werden. Nördlich angrenzend befindet sich eine geschützte Berg-Mähwiese.

### 2.3 Beschreibung des Vorhabens

Die Planung sieht eine lockere Bebauung von zwei Wohnhäusern mit Gartennutzung vor. Der Bungalow auf Flurstück 391 soll durch ein Einzelhaus ersetzt werden. Der Schotterparkplatz sowie die Garagenanlage auf Flurstück 378/3 weichen einem Haus in offener Bauweise. Bestandsgebäude und Gehölze müssen für diesen Zweck entfernt werden. Neue Flächenversiegelung und Teilversiegelung für die Zuwegung kommen hinzu. Innerhalb des Gebietes werden zudem Baum- und Strauchpflanzungen für die Durchgrünung der Grundstücke festgesetzt.

### 2.4 Vorhabensbezogene Wirkfaktoren

Das Zugriffsverbot § 44 Abs. 1 BNatSchG beschreibt folgende Verbotstatbestände, welche auch für das Vorhaben relevant sein können:

1. Tötungs- und Verletzungsverbot
2. Störungsverbot
3. Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
4. Entnahme und Beschädigung wild lebender, besonders geschützter Pflanzen.

In der nachfolgenden Tabelle werden allgemeine bau- und anlagebedingte Wirkfaktoren aufgeführt, welche Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tierarten, durch das geplante Vorhaben verursachen können.

Tabelle 2: Mögliche, durch das Bauvorhaben ausgelöste Wirkfaktoren und Auswirkungen auf geschützte Tierarten

Beeinträchtigung	Auswirkung	Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG
<b>Baubedingte Wirkfaktoren</b>		
Baufeldvorbereitung	Temporärer Verlust von Lebensräumen durch Entfernung und Veränderung von Habitatstrukturen (Beseitigung Grünland)	Abs. 1 Nr. 1, Abs. 1 Nr. 3
Bauphase (u.a. Wohngebäude, Zuwegungen, Pkw-Stellflächen)	Temporärer Verlust von Habitaten durch Flächeninanspruchnahme (Lagerflächen für Baumaterial, -fahrzeuge) und durch Veränderungen der Bodenstruktur	Abs. 1 Nr. 1, Abs. 1 Nr. 3, Abs. 1 Nr. 4
Baustellenbetrieb (Immission von Lärm, Licht, Schadstoffe; Erschütterungen; Unfallrisiko)	Temporäre Störung von Ruhestätten und Nahrungshabitaten; Störung einzelner Individuen;	Abs. 1 Nr. 1 - 4
<b>Anlagebedingte Wirkfaktoren</b>		

Beeinträchtigung	Auswirkung	Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG
Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Bebauung (u.a. Wohngebäude, Zuwegungen, Pkw-Stellflächen)	Habitatverlust unmittelbar im Bereich der neuen Flächenversiegelung	Abs. 1 Nr. 3, Abs. 1 Nr. 4
Kleinklimatische Veränderung (Entfernung von Vegetationsstrukturen, Versiegelung, Beschattung durch Gebäude)	Dauerhafter Verlust von Habitaten durch kleinklimatische Veränderung	Abs. 1 Nr. 3, Abs. 1 Nr. 4
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>		
Nutzung/ Aktivitäten Anwohner	Dauerhafter Verlust von Habitaten durch akustische und visuelle Reize durch Bewohner	Abs. 1 Nr. 2, Abs. 1 Nr. 4

Die Bebauung hat zur Folge, dass vormals unversiegelte Flächen nun teilweise versiegelt werden und damit auch potentielle Habitatflächen verloren gehen. Allerdings werden die Gärten im Bereich der neuen Planung neuen Lebensraum für Brutvögel und Säugetiere anbieten.

### **3 Dokumentation der Arterfassungen**

Zur Erhebung tatsächlich vorgekommener Arten im Untersuchungsgebiet erfolgten die Begehungen und Untersuchungen im Gelände im Zeitraum Mai – Juni 2022 durch das Büro Schulz UmweltPlanung. Für die betroffenen Arten werden im Kapitel 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung, zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität sowie im Kapitel 5.2 zum Ausgleich und Ersatz abgeleitet. Darüber hinaus wird eingeschätzt, ob mit diesen das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Mit dem Schreiben des Landratsamtes des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge / Abt. Umwelt vom 20.05.2022 wurde für das Untersuchungsgebiet der artenschutzrechtliche Untersuchungsrahmen präzisiert.

Die in die Geländeuntersuchungen einbezogenen relevanten Artengruppen und Arten sind Brutvögel, Reptilien (Zauneidechse, Kreuzotter) und Fledermäuse. Sie sind Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen.

#### **3.1 Brutvogelerfassung**

Dieses Kapitel bezieht sich auf die potentiellen und tatsächlichen Vorkommen von Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet. Dafür wurden zum einen die Arbeitshilfen zum Artenschutz des Sächsischen Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft herangezogen /2/.

Die projektspezifische Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums erfolgt dabei über das Abschichten / Herausfiltern der nachfolgenden Kriterien:

- (1) Art entsprechend den Roten Listen Sachsens ausgestorben/ verschollen, nicht vorkommend;
- (2) Wirkraum liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Sachsen;
- (3) Erforderlicher Lebensraum / Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommend (Lebensraum-Grobfilter, z. B. Wälder, Feuchtgrünland, Trockenrasen);
- (4) Wirkungsempfindlichkeit der Art ist vorhabenspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i. d. R.

nur europäische, weitverbreitete, ungefährdete Arten oder bei Vorhaben mit geringer Wirkungsintensität).

Für die nachfolgende Prüfung sind insbesondere die Kriterien (3) und (4) anzuwenden, da ohnehin nur im Umfeld des Vorhabens nachgewiesene Arten ermittelt werden.

Die in der Tabelle 1 aufgelisteten Vogelarten wurden nach Auswertung der Angaben aus der Artdatenbank [3] und den Geländeterminen zusammengestellt. Hinzu kommen Arten, die im Ergebnis der Abschichtung einzubeziehen sind. Herangezogen werden alle Artnachweise besonders oder streng geschützter heimischer Tierarten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten), die unmittelbar gefährdet bzw. deren regionale Population durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

### 3.1.1 Untersuchungsmethoden im Gelände

Die Geländebegehungen für die Artengruppe Brutvögel wurden am 19.05, 01.06., 14.06. und 17.06. im Jahr 2022 durchgeführt. Dabei wurden vor allem die Morgenstunden zwischen 7.00/8.00 Uhr und 10.00 Uhr bzw. die Stunden zwischen 12.00 und 15.00 Uhr genutzt. Die Wetterlage war an den Beobachtungsterminen nach eigener Messung vor Ort: +17°C und sonnig (19.05.), +17°C und wechselhaft (01.06.), +20°C und sonnig (14.06.) und +19°C und sonnig, leicht windig (17.06.). Die Untersuchungen zur Avifauna wurden von Mitarbeitern des Büro Schulz UmweltPlanung umgesetzt. Die Begehungen erfolgten in Anlehnung an die Methodik nach Südbeck et al. /15/, wobei Sichtbeobachtungen durchgeführt und Stimmen verhört wurden. Dabei wurden einzelne Habitatflächen im Untersuchungsraum abgegrenzt, in denen die Arten vorkamen. Die in den Methodenstandards verwendeten Artkürzel (Art), Klassifizierung und Brutgilde sind in der Tabelle enthalten.

### 3.1.2 Ergebnisse Vögel

Es stehen im Plangebiet mehrere Laub- und Nadelbäume, die jedoch keine Höhlen oder Spalten aufweisen. Sie können von Freibrütern genutzt werden, es gab aber zum Zeitpunkt der Begehungen keine Anzeichen eines Nestes oder Nestneubaus. Das Plangebiet wäre potenziell geeignet für Baumhöhlenbrüter, Vogelarten des Halboffenlandes, Hecken- und Gebüschbrüter, Gebäude- und Nischenbrüter. Im Geltungsbereich befinden sich keine geeigneten Brutplätze für die Gruppen Freibrüter auf Felsen mit größeren Horsten, Uferröhrenbrüter, Vogelarten mit Bindung an Stillgewässer, Röhricht- und Verlandungszonen, Brutvögel der Sand- und Kiesbänke an Fließgewässern sowie störungsempfindliche Waldarten. Störungsempfindliche Wiesen- und Waldbrüter sind aufgrund der Nähe zu den Wohnhäusern und der S178 auszuschließen.

Tabelle 3: Darstellung des Artenspektrums Vögel auf der Grundlage der Auswertung der relevanten Arten der regelmäßig in Sachsen auftretenden Brutvögel [5], der Auswertung der Multibase Artdatendank-Abfrage [3] und Erfassung der Vogelarten im Plangebiet (in Fettdruck) [6]

Vogelart, dt.	Vogelart, wiss.	Art	Brutgilde	Klassifizierung	Bestandsituation
<b>Amsel</b>	<i>Turdus merula</i>	A	F	s	ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
<b>Bachstelze</b>	<i>Motacilla alba</i>	Ba	B/ HHN	s	ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Baumfalke*	<i>Falco subbuteo</i>	Bf	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2002
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	Bp	B		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007

Vogelart, dt.	Vogelart, wiss.	Art	Brut- gilde	Klassifi- zierung	Bestandsituation
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>	Bz	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
<b>Blaumeise</b>	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	HHN	s	ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Hä	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	Bk	B		Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2020
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	F		Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
<b>Buntspecht</b>	<i>Dendrocopos major</i>	Bs	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Dohle	<i>Coleus monedula</i>	D	F		Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Dg	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ei	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Elster	<i>Pica pica</i>	E	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>	Ez	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2014
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	Fs	B		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Fe	B		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	F	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachytactyla</i>	Gb	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	Gg	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gr	HHN		Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>	Ge	B/ HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2014
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gim	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2014
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Gi	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	B		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Grauammer*	<i>Emberiza calandra</i>	Ga	B		Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2019
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	Gs	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Grünspecht*	<i>Picus viridis</i>	Gü	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2018
Habicht*	<i>Accipiter gentilis</i>	Ha	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007

Vogelart, dt.	Vogelart, wiss.	Art	Brutgilde	Klassifizierung	Bestandsituation
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	Hm	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2011
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	Hbr	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kb	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Kg	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Kl	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Kleinspecht	<i>Dendrocopos minor</i>	Ks	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
<b>Kohlmeise</b>	<i>Parus major</i>	K	HHN	s	ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	Kra	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Mäusebussard*	<i>Buteo buteo</i>	Mb	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	Md	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
<b>Mönchsgrasmücke</b>	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	F	s	ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2014
Neuntöter <sup>1</sup>	<i>Lanius collurio</i>	Nt	F		Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2020
Raubwürger*	<i>Lanius excubitor</i>	Rw	F		Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2019
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	B/ HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Rotmilan <sup>1*</sup>	<i>Milvus milvus</i>	Rm	F		Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2019
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	Sm	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Sd	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
<b>Sommersgoldhähnchen</b>	<i>Regulus ignicapillus</i>	Sg	F	s	ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Sperber*	<i>Accipiter nisus</i>	Sp	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2011
<b>Star</b>	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	HHN	s	ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Sumpfmehse	<i>Parus palustris</i>	Sum	HHN		Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Tannenhäher	<i>Nucifraga caryocatactes</i>	Th	F		Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2019

Vogelart, dt.	Vogelart, wiss.	Art	Brutgilde	Klassifizierung	Bestandsituation
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	Tm	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	Ts	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	Wd	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	Wk	B		Nachweis Artdatenbank, letzter aus 2013
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>	Wb	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Wls	B		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	Wm	HHN		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Wespenbussard <sup>1*</sup>	<i>Pernis apivorus</i>	Wsb	F		Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	Wg	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Z	F		ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007
<b>Zilpzalp</b>	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	B	s	ungesicherter Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2007

s: singend, balzend, R: rufend, w: warnend, r: Revierkampf, n: besetztes Nest Höhle, k: kreisend, j: Jungvogel, p: Paar, sw: Schwarm, %: Nestmaterial sammelnd

\* : streng geschützt; <sup>1</sup>: Vogelschutzrichtlinie – Anhang 1-Art

**Fettdruck:** im Untersuchungsraum im Rahmen der Begehungen nachgewiesen

Häufige Brutvogelarten sind grau hinterlegt

Im Ergebnis wurden im Plangebiet 9 Vogelarten nachgewiesen, wobei bei einigen Arten eine Brut unwahrscheinlich ist. Es ist anzunehmen, dass einige Arten im benachbarten Wald brüten und die Fläche als Nahrungshabitat aufsuchen. Die Karte 1 stellt die Habitatflächen der Vögel dar, in denen sie mehrfach beobachtet wurden.

Die im Gelände erfassten Brutvogelarten sowie eine aus der Multibase-Artdatenbank (250 m Radius) sind in der Tabelle mit Schutzstatus aufgelistet. Im Untersuchungsgebiet selbst liegen keine Erfassungspunkte über Artnachweise in der Multibase-Artdatenbank vor.

Brutvögel sind alle mindestens besonders geschützt im Sinne der Flora-Fauna Habitat-Richtlinie der Europäischen Union. Der Wachtelkönig zählt darüber hinaus zu den streng geschützten Arten und ist eine Anhang I Art der Vogelschutzrichtlinie. Ein Neststandort innerhalb des Plangebietes konnte nicht ausgemacht werden.

Tabelle 4: Auswertung der Angaben zu Brutvögeln aus der Artdatenbank und den Geländeterminen und deren Schutzstatus

Artnamen (deutsch/ wissenschaftlich)			RL D [7]	RL S [8]	BNatSchG
Ak	Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	
Ba	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*	

Artname (deutsch/ wissenschaftlich)			RL D [7]	RL S [8]	BNatSchG
Bm	Blaumeise	<i>Parus major</i>	*	*	
Bs	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	*	*	
K	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	
Mg	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	
Sa	Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	*	*	
S	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	*	
Wk	Wachtelkönig	<i>Crex Crex</i>	1	2	Sg VRL-Anh. I
Zi	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	

\*\*hervorgehobene artenschutzrechtliche Bedeutung (LfULG 30.03.2017) [5]

RL D/S (Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands und Sachsens): 0 = ausgestorben / verschollen, 1 = vom Ausstreben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, D = Daten defizitär, G = Gefährdung anzunehmen, Status unbekannt, V = Arten der Vorwarnliste, \* = ungefährdet

BNatSchG: sg = Streng geschützt; Art des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

### 3.1.3 Bewertung

#### Amsel (*Turdus merula*)

Die Amsel gehört zu den Gehölzfreibrütern. Die Beseitigung der Gehölzstrukturen werden Auswirkungen auf die Art haben, da Nistmöglichkeiten verloren gehen. Ein Ausweichen für Amseln ist in ausreichendem Umfang in Richtung der angrenzenden Wohnbebauungen sowie entlang des Waldrandes möglich.

#### Bachstelze (*Motacilla alba*)

Für die Bachstelze ist das Vorhandensein von Nistgelegenheiten in Verbindung mit gering bewachsenen Stellen in Gewässernähe von großer Bedeutung. Die Nester werden bevorzugt an Gebäuden, in Mauernischen, Halbhöhlen, unter Dächern, in Ufer- und Grabenböschungen sowie unter Brücken angelegt./14/ Das südliche Teilgebiet bietet mit den Garagen und dem Schotterplatz sowie die Nähe zum Fluss ein geeignetes Habitat. Auswirkungen auf die Bachstelze sind möglich und es sind Maßnahmen zu treffen.

#### Blaumeise (*Parus major*)

Die Art zählt zu den Höhlenbrütern. Durch die Beseitigung vor allem der älteren Gehölzstrukturen sind Auswirkungen auf die Art möglich. Der erhaltenswerte Baumbestand an der westlichen Untersuchungsraumgrenze wird sich positiv auf den Bestandserhalt auswirken. Um die Auswirkungen zu vermeiden sind Maßnahmen notwendig. In urbanen Lebensräumen werden bei guten Nahrungsmittelanbot Nisthilfen sehr gut angenommen. /14/

#### Buntspecht (*Dendrocopos major*)

Die Planung kann Auswirkungen auf die Art haben, die möglicherweise auch als erheblich einzuschätzen sind, da die wesentlichen Strukturen (Fichten) verloren gehen. Die Art nutzt das Areal mindestens

als Nahrungshabitat. Die Art wird im Zuge der Planung voraussichtlich auf angrenzende Areale ausweichen. Um die Auswirkungen wenigstens zu vermindern, sofern die Fällung von Großbäumen geplant ist, sollte das Totholz auf eine randliche Fläche verbracht werden.

### **Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)**

Die Mönchsgrasmücke zählt zu den Baum- und Gebüschbrütern/ Halboffenlandbrütern. Wälder, Wald-ränder, Flurgehölze und auch Parks werden bevorzugt, dabei sind Gehölze von denen zumindest einige ca. 4-6 m übersteigen unabdingbar /14/. Zur Nahrung gehören Insekten, Spinnen und weiche Beeren. Durch die Beseitigung vor allem der älteren Gehölzstrukturen sind Auswirkungen auf die Art möglich. Die Art wird im Zuge der Planung voraussichtlich auf angrenzende Areale ausweichen, d.h. die Grasmücken würden sich dann möglicherweise in Richtung Gärten der Wohnbebauung und im Gebüsch entlang des Flusses orientieren, sofern die Reviere nicht besetzt sind.

### **Kohlmeise (*Parus major*)**

Kohlmeisen brüten außer in Wäldern auch in Flurgehölzen, Gärten sowie Parks und nutzen auch entsprechende Nistkastenangebote in siedlungsnahen Bereichen; sie zählt zu den Höhlenbrütern. Zur Ansiedlung genügen oft schon kleinere Baumgruppen. Die Art tritt auch als Gebäudebrüter in Innenstadtbereichen und Wohngebieten in Erscheinung. Futterstellen begünstigen die Besiedlung. Die Kohlmeise wurde siedlungsnah erfasst.

### **Star (*Sturnus vulgaris*)**

Der Star bewohnt nahezu alle offenen und halboffenen Landschaftstypen bis in die Zentren urbaner Siedlungsräume, sowie Wälder mit Ausnahme dichter Fichten-Altersklassenwäldern. Als Brutstätte dienen Baumhöhlen und Nistkästen mit einer Einflugöffnung von etwa 45 mm (entspricht einer Buntspechthöhle). Außerhalb der Brutzeit schließen sich die Vögel zu großen Schlafgemeinschaften zusammen. Ein Ausweichen der Art auf angrenzende Areale ist möglich, da die angrenzende Wohnbebauung und der Waldrand mit Wiese ähnliche Habitatbedingungen aufweisen.

### **Sommeregoldhähnchen (*Regulus ignicapillus*)**

Für diese Art ist das Vorhandensein von Baumgruppen aus Koniferen (Fichte oder Douglasie bevorzugt) besonders wichtig. Sommeregoldhähnchen kommen in Wäldern, Parks, Friedhöfe und in Wohngebieten vor. Die Nester befinden sich meist hoch in den Nadelbäumen. Auswirkungen der Planung auf diese Art können nicht ausgeschlossen werden, auch wenn diese auf angrenzende Areale ausweichen können. Um die Auswirkungen zu vermeiden sind Maßnahmen notwendig.

### **Wachtelkönig (*Crex crex*)**

Der Wachtelkönig bevorzugt extensive Feuchtwiesen/Wiesen mit ausreichen Deckungsmöglichkeiten in Form von hohem Gras, Hochstaudenfluren oder Gebüsch. Nachts rufen die Männchen nach den Weibchen, weshalb Störungen durch Verkehrslärm die Paarung beeinträchtigt. Lärmarme Bereiche sind für eine erfolgreiche Fortpflanzung unabdingbar. Die angrenzende Wiese im Norden des Plangebietes weist eben diese Bedingungen auf, weshalb bis 2013 der Wachtelkönig nachgewiesen werden konnte. Im Plangebiet selbst gibt es keine geeigneten Strukturen für den Wachtelkönig, jedoch kann eine indirekte Beeinträchtigung durch Lärm nicht ausgeschlossen werden. Um die Auswirkungen zu vermeiden sind Maßnahmen notwendig.

### **Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)**

Niedrig über dem Boden im Strauchwerk baut der Zilpzalp seine Nester. Er ist ein Vogel der lichten Laub- und Mischwälder, Waldränder und Parks mit dem Vorkommen von vertikal gegliederten Strauchschicht-Bestockungen /14/. Dichtes Strauchwerk kommt im Planungsraum nicht vor, jedoch wird er mindestens zur Nahrungssuche aufgesucht. Die Art wird im Zuge der Planung voraussichtlich auf angrenzende Areale ausweichen.

### Zusammenfassende Bewertung Brutvögel im Untersuchungsraum

Auf die Brutvögel sind durch die Planung Beeinträchtigungen gegeben. Die Wirkfaktoren werden im Einzelnen im Kapitel 4 beschrieben. Es wird notwendig sein, hinsichtlich des Verlustes der derzeitigen Brutstandorte für einen Ausgleich in Form von Nistkästen zu sorgen. Darüber hinaus sollen im Rahmen der Planung neue Gehölzstrukturen vorgesehen werden, die neue Lebensraumstrukturen, z.B. als Versteckmöglichkeiten für Brutvögel bereitstellen. Zum anderen bieten Bäume und verschiedene punktuelle und lineare Gebüschstrukturen und Pflanzungen sowie Ruderalfluren Jagdhabitats für den Fang von Insekten. Eine blütenreiche Freiraumgestaltung sorgt für einen steten Nachschub an Nahrung in Form von Insekten und stellt damit die wichtigste Grundvoraussetzung für die Besiedlung mit Brutvögeln dar. Außerhalb des Plangebietes befinden sich Wald, Wiese, Kleingehölze und Hecken die potenziell als Bruthabitats in Betracht kommen. **Eine indirekte Betroffenheit kann nicht ausgeschlossen werden.**

## 3.2 Reptilien

### 3.2.1 Untersuchungsmethoden im Gelände

Die Untersuchung der Reptilien wurde von Mitarbeitern des Büro Schulz UmweltPlanung durchgeführt. Dafür sind vier Begehungen im Zeitraum Mai bis Juni 2022 vorgenommen worden. Entscheidend für den Untersuchungserfolg ist, dass die Untersuchungen jeweils während geeigneter Witterungsbedingungen durchgeführt werden. Entscheidend für Reptilien ist das Vorhandensein von strukturreichen Sonnen- und Versteckplätzen sowie bewuchsfreier Flächen mit geeignetem Boden zur Eiablage. Diese Bedingungen sind innerhalb des Planungsgebietes sowie in den angrenzenden Grundstücken teilweise gegeben, jedoch sind die Versteckmöglichkeiten im Gartenbereich innerhalb des Plangebietes größtenteils beschattet (s. Abb. 2+3).



Abb. 2: Vermooste Stein-Ablagerung (Beton) im Garten des nördlichen Teilbereiches.



Abb. 3: Holzlager im Garten des nördlichen Teilbereiches.

Tabelle 5: Witterungsbedingungen während der Erfassungstermine Reptilien

Datum	Temperatur	Wetterlage
19.05.2022	+17 °C	Sonnig, leicht bewölkt, kein Wind
01.06.2022	+17 °C	Wechselhaft, kein Wind

Datum	Temperatur	Wetterlage
14.06.2022	+23°C	Sonnig, leicht bewölkt, kein Wind
17.06.2022	+21°C	Sonnig, leicht bewölkt, leichter Wind

### 3.2.2 Ergebnisse

Es konnten keine Reptilien innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

**Zauneidechsen und Waldeidechsen** benötigen deckungsreiche halboffene bis offene Flächen mit krautiger Vegetation und vereinzelt stehende Gehölze. Besonders wichtig dabei ist das Vorkommen einzelner vegetationsloser oder –armer Freiflächen. Diese Freiflächen müssen gut besonnt für die Thermoregulierung der wechselwarmen Tiere sein. Für die Reptilien sind Versteckmöglichkeiten in der Stein-Altablagerung und unter dem Holz im Garten möglich. Jedoch befindet sich kein grabbarer Boden für die Eiablage in der Nähe. Der letzte Zauneidechsen-Fund im Quadranten ist von 2008, von der Waldeidechse von 2010. Bei der Artdatenabfrage wurden keine Eidechsen im 250 - 500 m Radius angegeben. Eine **Betroffenheit der Arten wird ausgeschlossen**.

Die **Glattnatter** bevorzugt als Lebensraum strukturreiche trockenwarme Waldränder, Blockhalden, offene Felsbildungen, Magerrasen teilweise in Verbindung mit Fließgewässern. Selten kommt sie in durchgrüneten Waldsiedlungen und in Randbereichen von Ortschaften vor. Wichtig sind Versteckmöglichkeiten in Felsspalten und Mauselöchern sowie vegetationsarme besonnte Bereiche. Zusätzlich ist die Glattnatter stark in ihrer Nahrung spezialisiert. Die Jungtiere fressen ausschließlich Echsenbabys wohingegen adulte Tiere sich auch von Kleinsäugetern ernähren. Das Vorhandensein von Glattnattern ist demnach stark vom Nahrungsangebot abhängig./20/ Der letzte Glattnatter-Fund im Quadranten ist von 1983 und es liegen keine Daten über einen Fund innerhalb des 500 m Radius vor. Da bei den Begehungen nur eine Eidechse gefunden wurde und die Fläche kein geeignetes Habitat für beide Reptilienarten darstellt, wird eine **Betroffenheit der Art ausgeschlossen**.

Ein Nachweis für die **Würfelnatter** liegt laut der Rasterverbreitungskarte (iDA) und der Artdatenabfrage nicht vor. Diese Art ist eine seltene Wassernatter und benötigt struktur- sowie fischreiche Gewässer mit Sonnenplätzen. Solche Habitateigenschaften kommen im Planungsgebiet nicht vor, weshalb ein **Vorkommen dieser Art ausgeschlossen** wird.

In unmittelbarer Nähe hingegen wurden an verschiedenen Tagen mehrere **Kreuzottern**, juvenile und adulte Tiere, vorgefunden. Sie sonnten und versteckten sich zwischen den Steinen des alten Schwimmbeckens. Der Waldrandbereich und die umgebende Wiese bieten zusätzlich ein geeignetes Jagdhabitat. Im Plangebiet gibt es Stein-Altablagerungen (Betonsteine), Reisighaufen und gestapeltes Holz, die als mögliche Verstecke dienen könnten, jedoch sich im Schatten befinden und Winterquartiere von geringer Qualität darstellen. Das gestapelte Holz ist aufgeständert, liegt nicht auf dem Boden auf und ist weitestgehend einsehbar (zugig). Das qualitativ höherwertige Quartier mit Sonnenplätzen befindet sich westlich im ehemaligen Naturstein-Schwimmbecken. Ein **Vorkommen dieser Art kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen** werden.



Abb. 4: Versteck der Kreuzotter zwischen den Natursteinen des alten Schwimmbeckens außerhalb des Plangebietes (Foto Heinen: 19.05.22)



Abb. 5: Kreuzotter im Versteck (Foto Heinen: 19.05.22)

### Bewertung

Aufgrund der zahlreichen Sichtungen von Kreuzottern in unterschiedlichen Stadien, ist davon auszugehen, dass 10 m außerhalb des Plangebietes am Regenrückhaltebecken und in der angrenzenden Berg-Mähwiese ein Reproduktionshabitat vorliegt. Die Kreuzotter gehört zu den besonders geschützten Tieren und ist in Sachsen sowie Deutschland stark gefährdet. Innerhalb des nördlichen Teilbereiches gibt es für Schlangen Versteckmöglichkeiten unter Steinen und Brettern. Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG während der Bauphase zu vermeiden, sollten als vorgezogene Maßnahme diese Strukturen vor der Baufeldfreimachung beseitigt werden, damit die Tiere diese nicht als Winterquartiere aufsuchen können.

Im Plangebiet selbst wurde eine Eidechse am 01.06.2022 vorgefunden. Sehr verschattete Versteckmöglichkeiten sind vorhanden. Allerdings fehlen geeignete Reproduktionshabitate und Winterquartiere mit gut grabbaren Substraten, was nach jetziger Einschätzung dazu führt, dass sich dort keine eigenständige Population eingefunden hat. Geeignete Sonnen- und Versteckplätze befinden sich beim alten Schwimmbecken, weshalb davon ausgegangen wird, dass diese Eidechse sich auf Beutefang befand und die eigentliche Population außerhalb des Plangebietes ist.

### 3.3 Fledermäuse

In der Multibase-Artdatenbank sind vier Fledermausarten im 500 m Radius erfasst (Abfrage vom 10.06.2022). Nordfledermaus und Breitflügel-Fledermaus wurden zuletzt 2001 nachgewiesen, Rauhaufledermaus sowie die Große Bartfledermaus zuletzt 1997 und 1998.

Tabelle 6: Darstellung des Artenspektrums Fledermäuse auf der Grundlage der Auswertung der relevanten Arten der in Sachsen auftretenden Arten und der Auswertung der Multibase Artdatendank-Abfrage [3].

Art		Schutz			Bestandssituation
Deutsch	Wissenschaftlich	BNatSchG	Anhang – FFH-RL	RL SN	
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	s	IV	V	Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2019
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	s	IV	V	Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2018
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	s	IV	3	Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2002; <b>Nachweis Artdatenbank, letzter aus 2001</b>
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	s	IV	V	Nachweis Datenportal iDA letzter aus 2019
Großes Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	s	IV	2	Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2019
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	s	IV	3	Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2013; <b>Nachweis Artdatenbank, letzter aus 1998</b>
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	s	IV	3	Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2020
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	s	IV	2	Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2020
Kleine Hufeisennase	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	s	IV	2	Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2020
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	s	IV	2	Nachweis Datenportal iDA letzter aus 2019
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	s	IV	3	Nachweis Datenportal iDA letzter aus 2003
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	s	IV	2	Nachweis Datenportal iDA letzter aus 2019; <b>Nachweis Artdatenbank, letzter aus 2001</b>
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	s	IV	3	Ungesicherter Datenportal iDA letzter aus 1997; <b>Nachweis Artdatenbank, letzter aus 1997</b>
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	s	IV	*	Nachweis Datenportal iDA letzter aus 2019
Zweifarbflödermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	s	IV	3	Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2009
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	s	IV	V	Nachweis Datenportal iDA, letzter aus 2019

RL SN (Rote Liste gefährdeter Tiere Sachsens): 0 = ausgestorben / verschollen, 1 = vom Ausstreben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Arten der Vorwarnliste, \* = ungefährdet

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz): b = besonders geschützt, s = besonders und streng geschützt

### 3.3.1 Tatsächlich vorkommende Fledermäuse

Im Rahmen von Begehungen und Beobachtungen wurden mögliche Habitate erfasst. Untersuchungs-räume waren neben den Ufergehölzen insbesondere die Gebäude, da keine geeigneten Höhlenbäume im Gebiet identifiziert werden konnten.

Die Erfassungen fanden bisher zwischen dem 19.05. und 03.08.2022 durch Mitarbeiter vom Büro SchulzUmweltplanung statt. Es erfolgte eine Fassadenkontrolle und eine Kontrolle im Gebäude.

Es wurden keine Zugänge von außen beobachtet und mittels Batcorder Fledermausrufe aufgenommen, welche in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt werden.

Deutsch	wissenschaftlich	Rufe 17.06.22	Rufe 18.06.22	Rufe 19.06.22
Große / Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i> / <i>Myotis mystacinus</i>	13	30	19
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	3	3	2
Langohr	<i>Plecotus auritus</i>			1
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	2	4	-
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	19	17	30
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	2	17	15
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	230	257	393
Gruppe: Großer Abendsegler/Kleiner Abendsegler/Zweifarb-fledermaus/Nordfledermaus	<i>Nyctalus noctula</i> / <i>Nyctalus leisleri</i> / <i>Vespertilio murinus</i> / <i>Eptesicus nilssonii</i>	16	58	40

### 3.3.2 Bewertung

Drei von den vier in der Artdatenbank nachgewiesenen Fledermausarten konnten anhand der Rufe belegt werden. Eine Frequentierung des Untersuchungsgebietes durch diese Artengruppe ist somit bestätigt. Neben diesen wird das Gebiet von weiteren 9 Arten aufgesucht. Am Bungalow befindet sich am südlichen Gebäudeteil eine Holzverkleidung, welche ein potenzielles Spaltenquartier darstellt (s. Abb. 6). Es konnten aber keine ab- oder anfliegenden Fledermäuse beobachtet werden. Ebenso wenig wurden im Gebäude Spuren gefunden. Bei der in Augenscheinnahme der Garagen konnten ebenso keine Spalten oder Eingänge gesichtet werden. Das Gelände wird vorrangig für Jagd- und Überflüge genutzt.



Es kann davon ausgegangen werden, dass für die Artengruppe **Fledermäuse** vor allem temporäre **Auswirkungen** in Bezug auf Qualität des Jagdhabitats **zu erwarten** sind. Daher sind Maßnahmen zu ergreifen, um Verluste vorzubeugen.

Abbildung 6: Holzverkleidung am Bungalow (Foto vom 19.05.22)

### 3.4 Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer. Die nächstgelegenen Gewässer sind zum einen das temporär wasserführende Regenrückhaltebecken (ca. 10 m) im Norden und die schnellfließende sowie verbaute Schwarzwasser, welche die Flurstücke voneinander trennt. Für alle Amphibien-Arten liegen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie keine Fundpunkte im Plangebiet laut Artdatenbankauszug der Naturschutzbehörde vor. Die letzten Funde des Nördlichen Kammolches (*Triturus cristatus*) auf der Rasterverbreitungskarte belaufen sich auf die Jahre 1964 – 1974. Ein regelmäßiges Vorkommen von Amphibien nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Baubereich ist nicht zu erwarten, da es kein geeignetes Habitat darstellt.

**Eine weitere Prüfung wird ausgeschlossen.**

### 3.5 Wirbellose

Zu den in Sachsen vorkommenden Wirbellosentieren gehören Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Weichtiere, wovon Käfer und Schmetterlinge näher betrachtet werden. Libellen scheidet aufgrund ungeeigneter Habitate aus. Auch Weichtiere wie Schnecken und Muscheln finden im Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum.

Der Eremit lebt in Baumhöhlen verschiedener, vor allem in besonnten Laubbäumen. Da innerhalb des Plangebietes Laubbäume ohne Baumhöhlen und kein Nachweis in der Artdatenbank vorhanden sind, werden ein Vorkommen der Art und die damit verbundene **Betroffenheit der Vorhabenswirkung ausgeschlossen**.

Sowohl der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling als auch der Nachtkerzenschwärmer sind stark an ihre Futterpflanze gebunden. Der Wiesenknopf-Ameisenbläuling besiedelt vorwiegend die Auenbereiche, offene Bach- und Flussauen mit frischen Wiesen. Der Lebenszyklus ist eng mit der Hauptnektarsaugpflanze Großer Wiesenknopf und mit Wiesenameisen verbunden. /21/ Das Plangebiet liegt außerhalb von Auenbereichen und auch der Große Wiesenknopf konnte nicht nachgewiesen werden. Eine **Betroffenheit des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings kann ausgeschlossen werden**.

Der Nachtkerzenschwärmer legt seine Eier an Pflanzen seinen Wirtspflanzen Nachtkerze und Weidenrösschen ab. Der bevorzugte Standort sind gut besonnte, nasse oder feuchte Staudenfluren. Jedoch

werden auch Industriebächen und naturnahe Gärten aufgesucht, wenn entsprechende Pflanzen dort wachsen. Für die adulten Tiere müssen ausreichend Nektarpflanzen wie Wiesen-Salbei oder Natternkopf vorhanden sein./7/ Auf der Fläche konnte weder die Nachtkerze noch Weidenrösschen festgestellt werden. Ein Vorkommen und eine **Betroffenheit des Nachtkerzenschwärmers kann aufgrund der Lebensausstattung ausgeschlossen werden.**

### 3.6 Pflanzen

Die Pflanzenerfassung erfolgte am 19.05.2022.

Tabelle 7: Vorgefundene Pflanzenarten im Plangebiet

<b>Bot. Name</b>	<b>Dt. Name</b>	<b>RL SN</b>
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch	-
<i>Alchemilla mollis</i>	Weicher Frauenmantel	-
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke	-
<i>Athyrium filix-femina</i>	Wald-Frauenfarn	-
<i>Calystegia sepium</i>	Zaun-Winde	-
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	-
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras	-
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeeren	G
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Riesen-Bärenklau	-
<i>Hieracium lachenalii</i>	Gewöhnliches Habichtskraut	-
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel	-
<i>Myosotis spec.</i>	Vergissmeinnicht	-
<i>Narcissus pseudonarcissus</i>	Narzisse	-
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	-
<i>Primula vernalis</i>	Echte Schlüsselblume	-
<i>Rhododendron spec.</i>	Rhododendron	-
<i>Ribes spec.</i>	Johannisbeere	-
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere	-
<i>Rumex acetosa</i>	Sauerampfer	-
<i>Sedum rupestre</i>	Felsen-Mauerpfeffer	-
<i>Taraxum sect. ruderalia</i>	Löwenzahn	-
<i>Urtica spec.</i>	Brennnessel	-

Rote Liste Sachsen: - = keine Gefährdung; G = Rückgang zu erwarten

### Gehölze

Es werden keine staatsforsteigenen Flächen oder Wald berührt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes kommen viele verschiedene Baumarten in unterschiedlichen Stadien vor, darunter:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Apfel (*Malus spec.*), Weide (*Salix spec.*), Fichte (*Picea abies*), Tanne (*Abies spec.*), Birke (*Betula pendula*), Thuja (*Thuja occidentalis*), Kiefer (*Pinus mugo*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*).

Nach der Gehölzschutzsatzung von Altenberg in der Fassung von 2021 sind Alleen und einseitige Baumreihen, unabhängig vom Stammumfang sowie Laubbäume ab 30 cm und Nadelbäume ab 40 cm Stammumfang (jeweils in einem Meter Höhe gemessen) geschützt. Obstgehölze ebenso ab 30 cm Stammumfang. Innerhalb des Plangebietes trifft dies auf einige der Gehölze zu (s. Baumkarte).

Ergebnis:

Im Plangebiet kommen keine seltenen oder geschützten Farn- und Samenpflanzenarten vor. Einige der zu fällenden Bäume stehen unter der Gehölzschutzsatzung von Altenberg und müssen ausgeglichen werden.

**4 Artspezifische Betroffenheitsabschätzung**

Für die in Kapitel 3 beschriebenen potenziell im Plangebiet vorkommenden Arten werden nachfolgend die Betroffenheit ermittelt und beschrieben. Fledermäuse, häufige Brutvogelarten sowie Brutvögel mit hervorgehobenem Artenschutz, unterschieden nach der Brutgilde (Boden-, Frei-, Höhlen-/Halbhöhlen-/Nischenbrütern), werden jeweils zusammenfassend betrachtet.

**4.1 Brutvögel**

**4.1.1 Häufige Vogelarten**

<b>Artengruppe (Gilde)</b>	<b>Häufige Vogelarten:</b> Amsel ( <i>Turdus merula</i> ), Bachstelze ( <i>Motallica alba</i> ), Birkenzeisig ( <i>Carduelis flammea</i> ), Blaumeise ( <i>Parus caeruleus</i> ), Bluthänfling ( <i>Carduelis cannabina</i> ), Buchfink ( <i>Fringilla coelebs</i> ), Eichelhäher ( <i>Garrulus glandarius</i> ), Elster ( <i>Pica pica</i> ), Erlenzeisig ( <i>Carduelis spinus</i> ), Feldschwirl ( <i>Locustella naevia</i> ), Feldsperling ( <i>Passer montanus</i> ), Fitis ( <i>Phylloscopus trochilus</i> ), Gartengrasmücke ( <i>Sylvia borin</i> ), Gartenrotschwanz ( <i>Phoenicurus phoenicurus</i> ), Gebirgsstelze ( <i>Motallica cinerea</i> ), Gimpel ( <i>Pyrrhula pyrrhula</i> ), Girlitz ( <i>Serinus serinus</i> ), Goldammer ( <i>Emberiza citrinella</i> ), Grünfink ( <i>Carduelis chloris</i> ), Hausrotschwanz ( <i>Phoenicurus ochruros</i> ), Haussperling ( <i>Passer domesticus</i> ), Kernbeißer ( <i>Coccothraustes coccothraustes</i> ), Korkrabe ( <i>Corvus corax</i> ), Kohlmeise ( <i>Parus major</i> ), Misteldrossel ( <i>Turdus viscivorus</i> ), Mönchsgasmücke ( <i>Sylvia atricapilla</i> ), Ringeltaube ( <i>Columba palumbus</i> ), Rotkehlchen ( <i>Eritacus rubecula</i> ), Singdrossel ( <i>Turdus philomelos</i> ), Sommergoldhähnchen ( <i>Regulus ignicapillus</i> ), Star ( <i>Sturnus vulgaris</i> ), Stieglitz ( <i>Carduelis carduelis</i> ), Wacholderdrossel ( <i>Turdus pilaris</i> ), Wintergoldhähnchen ( <i>Regulus regulus</i> ), Zaunkönig ( <i>Troglodytes troglodyte</i> ), Zilpzalp ( <i>Phylloscopus collybita</i> )		
	<b>1. Schutz- und Gefährdungsstatus</b>		
	BNatSchG	RL-Sachsen	RL-Deutshl.
Anhang I-Art	X besonders geschützt	vom Aussterben bedroht	
X europäische Vogelart	streng geschützt	stark gefährdet gefährdet	
<b>2. Charakterisierung</b>			
<u>2.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen</u>			
Offene bis halboffene Landschaften mit höheren Vertikalstrukturen (auch Gittermasten) zur Nestanlage und einem hinreichenden Nahrungsangebot. Die Arten benötigen z.T. Sträucher bzw. aufgelockerte Gebüschgruppen als Neststandort und Ansitzwarten sowie Flächen mit fehlender bzw. kurzrasiger Vegetation zur Nahrungssuche. Die Arten finden Lebensräume z.T. in Siedlungsballungen oder in der Nähe von Siedlungen.			
<u>2.2 Verbreitung in Deutschland und in Sachsen</u>			
Verbreitung in Deutschland: Die Arten zählen zu den häufigen Brutvögeln			

Verbreitung in Sachsen: die genannten Brutvögel sind nahezu im gesamten Bundesland in geeigneten Lebensräumen verbreitet.

2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum

Potentielle Vorkommen

**3. Prognose und Bewertung der artenschutzrechtlichen Tatbestände (ohne Berücksichtigung der in Punkt 5 genannten Maßnahmen)**

3.1	Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet [§ 44 (1) Nr. 1]? (außer bei unabwendbaren Kollisionen oder infolge von 3.3)	X	ja	nein
3.2	Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört [§ 44 (1) Nr. 2]?	X	ja	nein
3.3	Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen oder beschädigt oder zerstört [§ 44 (1) Nr. 3]?	X	ja	nein
3.4	Werden evtl. wildlebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört [§ 44 (1) Nr. 4]?		ja	X nein
3.5	Wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten infolge von 3.3 oder 3.4 im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ?		ja	X nein

**4. Prognose der Auswirkungen auf die Arten/Betroffenheit (Beeinträchtigungsrad)**

Anlagebedingt: keine

Baubedingt: Verschlechterung von potenziellen Habitaten durch den Baubetrieb, Störungen durch Baulärm und Licht, Verlust von potenziellem Lebensraum insbesondere Gehölzen

Betriebsbedingt: Verlust von Brutplätzen in Gebüsch/Junggehölzen

Beeinträchtigungsrad:

extrem hoch    sehr hoch    X hoch    noch tolerier-    gering    keine  
 bar

**5. Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen**

X sind zu entwickeln (V1, V2, V4, A1, A2, A3)

können entfallen

**6. Verbleibende Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der in Pkt. 5 genannten Maßn.**

Beeinträchtigungsrad:

extrem hoch    sehr hoch    hoch    noch tolerier-    X gering    keine  
 bar

**7. Zusammenfassung der Schädigungs- und Störungstatbestände**

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

treffen zu

X treffen nicht zu

#### 4.1.2 Freibrütende Vogelarten

<b>Artengruppe (Gilde)</b>		<b>Freibrütende Vogelarten:</b> Dohle ( <i>Coleus mondeula</i> ), Misteldrossel ( <i>Turdus viscivorus</i> ), Neuntöter ( <i>Lanius collurio</i> ), Raubwürger ( <i>Lanius excubitor</i> ), Tannenhäher ( <i>Parus ater</i> )			
<b>1. Schutz- und Gefährdungsstatus</b>					
		BNatSchG	RL-Sachsen	RL-Deutshl.	
	Anhang I-Art	X besonders geschützt		vom Aussterben be- droht	X
X	europäische Vogelart	X streng geschützt	x stark gefährdet		x
			x gefährdet		x
<b>2. Charakterisierung</b>					
<u>2.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen</u>					
Offene bis halboffene Landschaften mit höheren Vertikalstrukturen (auch Gittermasten) zur Nestanlage und einem hinreichenden Nahrungsangebot. Die Arten benötigen z.T. Sträucher bzw. aufgelockerte Gebüschgruppen als Neststandort und Ansitzwarten sowie Flächen mit fehlender bzw. kurzrasiger Vegetation zur Nahrungssuche. Wälder, Waldränder und waldrandnahe Bereiche. Die Arten finden Lebensräume z.T. in Siedlungsbaltungen in höhlenreichen Parks oder in der Nähe von Siedlungen.					
<u>2.2 Verbreitung in Deutschland und in Sachsen</u>					
Verbreitung in Deutschland: die genannten Brutvögel sind nahezu im gesamten Bundesgebiet in geeigneten Lebensräumen verbreitet, jedoch durch verschiedene Gefährdungsfaktoren teilweise zurückgedrängt. [12] Verbreitung in Sachsen: Tannenhäher: bevorzugt Wald-Offenland-Gebiete mit hohem Nadelwaldanteil im Bergland. Ballungsgebiet vor allem im Erzgebirgskamm. Misteldrossel: Bindung an Wälder und ist nahezu im gesamten Bundesland in geeigneten Lebensräumen verbreitet.					
<u>2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum</u>					
Potentielles Vorkommen					
<b>3. Prognose und Bewertung der artenschutzrechtlichen Tatbestände (ohne Berücksichtigung der in Punkt 5 genannten Maßnahmen)</b>					
3.1	Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet [§ 44 (1) Nr. 1]? (außer bei unabwendbaren Kollisionen oder infolge von 3.3)		ja	X	nein
3.2	Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört [§ 44 (1) Nr. 2]?	X	ja		nein
3.3	Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen oder beschädigt oder zerstört [§ 44 (1) Nr. 3]?	X	ja		nein
3.4	Werden evtl. wildlebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört [§ 44 (1) Nr. 4]?		ja	X	nein
3.5	Wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten infolge von 3.3 oder 3.4 im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ?		ja	X	nein

<b>4. Prognose der Auswirkungen auf die Arten/Betroffenheit (Beeinträchtigungsrad)</b>						
Anlagebedingt: keine						
Baubedingt: Verschlechterung von potenziellen Habitaten durch den Baubetrieb, Störungen durch Bau- lärm und Licht, Verlust von potenziellem Lebensraum insbesondere Gehölzen						
Betriebsbedingt: Verlust von Brutplätzen in Gebüsch/ Junggehölzen						
Beeinträchtigungsrad:						
extrem hoch	sehr hoch	X hoch	noch tolerierbar	gering	keine	
<b>5. Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen</b>						
X sind zu entwickeln (V1, V2, V4, A2, A3)						
können entfallen						
<b>6. Verbleibende Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der in Pkt. 5 genannten Maßn.</b>						
Beeinträchtigungsrad:						
extrem hoch	sehr hoch	hoch	noch tolerierbar	X gering	keine	
<b>7. Zusammenfassung der Schädigungs- und Störungstatbestände</b>						
Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG						
treffen zu						
X treffen nicht zu						

#### 4.1.3 Bodenbrütende Vogelarten

<b>Artengruppe (Gilde)</b>	<b>Bodenbrütende Vogelarten:</b> Baumpieper ( <i>Anthus trivialis</i> ), Braunkehlchen ( <i>Saxicola rubetra</i> ), Graumammer ( <i>Emberiza calandra</i> ), Waldlaubsänger ( <i>Phylloscopus sibilatrix</i> )		
<b>1. Schutz- und Gefährdungsstatus</b>			
Anhang I-Art	BNatSchG	RL-Sachsen	RL-Deutsch-
X europäische Vogelart	X besonders geschützt	vom Aussterben be-	
	X streng geschützt	X stark gefährdet	X
		X gefährdet	
<b>2. Charakterisierung</b>			
<u>2.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen</u>			
Brutvögel der offenen Landschaft, mit Hecken und Laubholzgebüsch, Ruderalstandorten, verwachsenen Gräben, Feldrainen, oft in Gewässernähe, Waldränder, Siedlungsränder.			
Möglichst großräumig offene, gehölzarme Fluren mit niedriger, zu Beginn der Brutzeit vom Vogel überschaubarer Vegetation. Wichtig sind strukturreiche Bodenvegetation und Sitzwarten, die das Gelände nur wenig überragen (Pfähle, Zäune, gerodete Stubben, Holzreste, Maulwurfshügel, Gehölzaufwuchs) zu sein. Wiesenbereiche. [12]			
<u>2.2 Verbreitung in Deutschland und in Sachsen</u>			
Verbreitung in Deutschland: die genannten Brutvögel sind nahezu im gesamten Bundesgebiet in geeigneten Lebensräumen verbreitet, jedoch durch verschiedene Gefährdungsfaktoren teilweise zurückgedrängt. [12]			
Verbreitung in Sachsen: die genannten Brutvögel sind nahezu im gesamten Bundesland in geeigneten Lebensräumen verbreitet. [12]			

2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum

Das Vorkommen der genannten Arten im Plangebiet ist nicht sicher auszuschließen, allerdings ist davon auszugehen, dass die Brutvögel, sofern vorkommend, sich eher im nordwestlichen Bereich einfinden. Bruten sind zum einen in den Gehölzen möglich und auch unter dem Holzverschlag. Ein Vorkommen im Bereich der benachbarten Berg-Mähwiese ist nicht sicher auszuschließen.

**3. Prognose und Bewertung der artenschutzrechtlichen Tatbestände (ohne Berücksichtigung der in Punkt 5 genannten Maßnahmen)**

3.1	Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet [§ 44 (1) Nr. 1]? (außer bei unabwendbaren Kollisionen oder infolge von 3.3)	X	ja	nein
3.2	Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört [§ 44 (1) Nr. 2]?		ja	X nein
3.3	Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen oder beschädigt oder zerstört [§ 44 (1) Nr. 3]?	X	ja	nein
3.4	Werden evtl. wildlebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört [§ 44 (1) Nr. 3]?		ja	X nein
3.5	Wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten infolge von 3.3 oder 3.4 im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt?		ja	X nein

**4. Prognose der Auswirkungen auf die Arten/Betroffenheit (Beeinträchtigungsrad)**

Anlagebedingt: keine

Baubedingt: Verschlechterung von potenziellen Habitaten durch den Baubetrieb, Störungen durch Baulärm und Licht, Verlust von potenziellem allerdings minderwertigen Teil-Lebensräumen

Betriebsbedingt: keine

Beeinträchtigungsrad:

extrem hoch    sehr hoch    X hoch    noch tolerier-    gering    keine

**5. Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (siehe Abschnitt 7.1 der UL)**

X sind zu entwickeln (CEF, V2, V4, A2, A3)  
 können entfallen

**6. Verbleibende Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der in Pkt. 5 genannten Maßn.**

Beeinträchtigungsrad:

extrem hoch    sehr hoch    hoch    noch tolerier-    X gering    keine

**7. Zusammenfassung der Schädigungs- und Störungstatbestände**

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

treffen zu

X treffen nicht zu

#### 4.1.4 Höhlen-/Halbhöhlen-/ Nischenbrütende Vogelarten

<b>Artengruppe (Gilde)</b>		<b>Höhlen/ Halbhöhlen/ Nischen brütende Vogelarten:</b> Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus), Grünspecht			
<b>1. Schutz- und Gefährdungstatus</b>					
		BNatSchG		RL-Sachsen	RL-Deutsch-
X	Anhang I-Art	X	besonders geschützt		vom Aussterben be-
X	europäische Vogelart	X	streng geschützt		stark gefährdet
				X	gefährdet
<b>2. Charakterisierung</b>					
<u>2.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen</u>					
Gehölzstrukturen in Verbindung mit offeneren Bereichen, Waldrandbereiche im Übergang zur Bebauung, Gartenstädte mit hohem Nistkastenangebot, Parks und Friedhöfe, flurgehölzreiche Landschaften					
<u>2.2 Verbreitung in Deutschland und in Sachsen</u>					
Verbreitung in Deutschland: die genannten Brutvögel sind nahezu im gesamten Bundesgebiet in geeigneten Lebensräumen verbreitet.					
Verbreitung in Sachsen: Alle Arten sind regelmäßige Brutvögel in geeigneten Lebensräumen in weiten Teilen Sachsens. [12]					
<u>2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum</u>					
Potentielle Lebensräume im Untersuchungsraum sind lediglich einzelne kleinere Gehölze sowie der Altbaumbestand für Brutvögel relevant. Das Plangebiet liegt im Anschluss zu Wald- und Wiesenflächen. Darüber hinaus sind Grünlandstrukturen vorhanden, die für Offenlandarten potentiell nutzbar sind. Bruten sind zum einen in den Gehölzen möglich und auch im Zusammenhang mit dem Holzverschlag.					
<b>3. Prognose und Bewertung der artenschutzrechtlichen Tatbestände (ohne Berücksichtigung der in Punkt 5 genannten Maßnahmen)</b>					
3.1	Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet [§ 44 (1) Nr. 1]? (außer bei unabwendbaren Kollisionen oder infolge von 3.3)	X	ja		nein
3.2	Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört [§ 44 (1) Nr. 2]?	X	ja		nein
3.3	Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen oder beschädigt oder zerstört [§ 44 (1) Nr. 3]?	X	ja		nein
3.4	Werden evtl. wildlebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört [§ 44 (1) Nr. 3]?		ja	X	nein
3.5	Wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten infolge von 3.3 oder 3.4 im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ?		ja	X	nein
<b>4. Prognose der Auswirkungen auf die Arten/Betroffenheit (Beeinträchtigungsgrad)</b>					
Anlagebedingt: keine					
Baubedingt: Verschlechterung von potenziellen Habitaten durch den Baubetrieb, Störungen durch Baulärm und Licht					
Betriebsbedingt: Verlust von potenziellem Lebensraum durch Entfernung von einzelnen Gehölzen					
Beeinträchtigungsgrad:					
	extrem hoch	sehr hoch	X hoch	noch tolerier-	gering keine
<b>5. Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen</b>					
X sind zu entwickeln ( V1, V2, V4, A1, A2 und A3)					

können entfallen						
6. Verbleibende Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der in Pkt. 5 genannten Maßn.						
Beeinträchtigungsradi:						
extrem hoch	sehr hoch	hoch	noch tolerier-	X	gering	keine
7. Zusammenfassung der Schädigungs- und Störungstatbestände						
Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG						
treffen zu						
X treffen nicht zu						

#### 4.1.5 Greifvögel

<b>Greifvögel</b>	Baumfalke ( <i>Falco subbuteo</i> ), Habicht ( <i>Accipiter gentilis</i> ), Mäusebussard ( <i>Buteo buteo</i> ), Rotmilan ( <i>Milvus milvus</i> ), Sperber ( <i>Accipiter nisus</i> ), Wespenbussard ( <i>Pernis apivorus</i> ),		
1. Schutz- und Gefährdungsstatus			
	BNatSchG	RL-Sachsen	RL-Deutsch-
X Anhang I-Art	X besonders geschützt	vom Aussterben be-	
X europäische Vogelart	X streng geschützt	stark gefährdet	
		X gefährdet	X
2. Charakterisierung			
<u>2.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen</u> [12]			
<p>Brut in Gehölzen und Wäldern, Waldresten und an Waldrändern aller Art, die genannten Arten können z.T. sehr hohe Brutdichten in der gehölzreichen offenen Landschaft erreichen (Mäusebussard, Rotmilan). Der Sperber, Baumfalke und Habicht nutzen, wie viele Raubvögel, kleinräumig stark strukturierte (Waldränder, Lichtungen, Trockenrasen), nicht selten in Ortsrandnähe befindliche Landschaftsteile. Locker bebaute Bereiche von Nutz- und Erholungsgärten.</p> <p>Reich gegliederte Landschaften mit häufigem Wald-Offenland-Wechsel (Wespenbussard)</p>			
<u>2.2 Verbreitung in Deutschland und in Sachsen</u>			
<p>Verbreitung in Deutschland: die genannten Brutvögel sind nahezu im gesamten Bundesgebiet in geeigneten Lebensräumen verbreitet.</p> <p>Verbreitung in Sachsen [12]:</p> <p>Mäusebussard: Brutvogel im gesamten Gebiet mit Schwerpunkten im Hügelland und in den unteren Berglagen.</p> <p>Rotmilan: bis auf walddreiche Lagen im oberen Bergland sowie in der Sächsischen Schweiz nahezu im gesamten Gebiet als Brutvogel verbreitet mit Schwerpunkte in den Gefildelandschaften.</p> <p>Sperber &amp; Habicht: Brutvogel in ganz Sachsen mit Schwerpunkt in reich strukturierten Wald-Offenland-Gebieten, insbesondere im Mittelgebirgsvorland.</p> <p>Baumfalke: Brutvogel im gesamten Gebiet mit Schwerpunkt in den tieferen Lagen.</p> <p>Wespenbussard: Brutvogel in geringer Dichte und mit großen Lücken in nahezu allen Naturräumen. Die Hauptverbreitung liegt in strukturreichen, halboffenen Teilen des Tief- und Hügellandes bis ca. 300 m ü. NHN.</p>			
<u>2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum</u>			
<p>Das Untersuchungsgebiet zeigt im Bestand keinen nennenswerten Altbaumbestand. Des Weiteren befinden sich im Umfeld des Plangebietes Gehölzstrukturen und Bauwerke, die möglicherweise Brutplätze anbieten. Derzeit wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet eher als Jagdhabitat (potentielles Teilhabitat) mitgenutzt wird.</p>			

<b>3. Prognose und Bewertung der artenschutzrechtlichen Tatbestände (ohne Berücksichtigung der in Punkt 5 genannten Maßnahmen)</b>						
3.1	Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet [§ 44 (1) Nr. 1]? (außer bei unabwendbaren Kollisionen oder infolge von 3.3)	ja	X	nein		
3.2	Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört [§ 44 (1) Nr. 2]?	ja	X	nein		
3.3	Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen oder beschädigt oder zerstört [§ 44 (1) Nr. 3]?	X	ja		nein	
3.4	Werden evtl. wildlebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört [§ 44 (1) Nr. 3]?	ja	X	nein		
3.5	Wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten infolge von 3.3 oder 3.4 im räumlichen Zusammenhang nicht mehr	ja	X	nein		
<b>4. Prognose der Auswirkungen auf die Arten/Betroffenheit (Beeinträchtigungsrad)</b>						
Anlagebedingt: keine						
Baubedingt: Verschlechterung von potenziellen Habitaten durch den Baubetrieb, Störungen durch Baulärm und Licht						
Betriebsbedingt: Verlust von potenziellem Lebensraum durch Entfernung von einzelnen Gehölzen						
Beeinträchtigungsrad:						
	extrem hoch	sehr hoch	X hoch	noch tolerierbar	gering	keine
<b>5. Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen</b>						
X sind zu entwickeln (V1, V2, V4, A2 und A3)						
können entfallen						
<b>6. Verbleibende Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der in Pkt. 5 genannten Maßn.</b>						
Beeinträchtigungsrad:						
	extrem hoch	sehr hoch	hoch	noch tolerierbar	X gering	keine
<b>7. Zusammenfassung der Schädigungs- und Störungstatbestände</b>						
Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG						
treffen zu						
X treffen nicht zu						

## **5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

#### **CEF1 – Artenschutzgerechte Beräumung des Holzlagers und die Stein-Ablagerungen**

Im Spätsommer (bis Ende August) vor der Baufeldfreimachung sind die Stein-Ablagerungen und das Holzlager auf Tierbesatz zu kontrollieren und abzuräumen, bevor Reptilien wie die Kreuzotter dort ihr Winterquartier aufsuchen.

#### **V1 – Ökologische Baubegleitung**

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sind der Bungalow und die Garagen unmittelbar vor dem Abriss auf Tierbesatz zu kontrollieren. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

#### **V2 – Baufeldfreimachung im Zeitraum November bis Februar außerhalb der für Tierarten besonders sensiblen Zeiträume**

Baubedingte Tötungen im Zusammenhang mit brütenden Vogelarten (v.a. Gelege und Nestlinge) sind durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten der Vögel zu vermeiden. Das bedeutet, dass vorhabenbedingte Gehölzbeseitigungen und die Beseitigung sonstiger Vegetation (z. B. Ruderalfluren) im Zeitraum November bis Februar zu erfolgen haben. Abweichend hiervon können in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Teilflächen außerhalb dieses Zeitraumes freigestellt werden, wenn unmittelbar vorher durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass sich keine Tiere auf den relevanten Flächen befinden. Für den Fall der Verwendung von Bauzäunen ist darauf zu achten, dass zum Schutz von Kriechtieren am Boden eine mindestens 10cm hohe Lücke zu lassen ist.

#### **V3 – Insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung**

Außerhalb von Gebäuden sind bei der Errichtung neuer Beleuchtungsanlagen von Verkehrsflächen und gebäudenahen Flächen insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau sollte auf das funktional notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Angrenzende Bäume, Gehölzflächen und Hecken sollen nicht ausgeleuchtet werden und die Beleuchtung soll gerichtet erfolgen. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

#### **V4 – Bautätigkeiten im Sommer auf die Tageszeit beschränken**

Die Bautätigkeiten sind während der Monate April bis September auf die Tageszeiten zu beschränken, d.h. ab frühestens einer Stunde nach dem Sonnenaufgang bis eine Stunde vor dem Sonnenuntergang. Damit wird sichergestellt, dass auch während der Dämmerungszeiten keine bauzeitlichen Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht und Erschütterungen auftreten.

### **5.2 Maßnahmen zum Schutz**

#### **S1 – Schutz der Berg-Mähwiese**

Die angrenzende geschützte Bergwiese darf nicht bauzeitlich in Anspruch genommen werden. Baustelleneinrichtungs- bzw. Lagerflächen sind entweder innerhalb des Plangebietes oder auf einer anderen Fläche in genügendem Abstand zur Bergwiese zu wählen. Zur Abgrenzung der geschützten Fläche ist ein Bauzaun aufzustellen, der eine 10-15 cm hohe Lücke zwischen Boden und Zaun aufweist.

### 5.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

#### A1 – Ersatznistkästen

Als Ausgleich für den Verlust von Brutstätten für Vögel sind an zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet in südöstlicher Ausrichtung und in 3-4 m Höhe Halbhöhlenbrüterkästen anzubringen. Die Kästen sind mind. 15 Jahre zu erhalten und regelmäßig zu prüfen (1x im Jahr nach der Brutsaison),  
im WA 1 = 2 Halbhöhlenbrüterkästen  
im WA 2 = 4 Halbhöhlenbrüterkästen

#### A2 – Hecken- und Gebüschpflanzungen im WA 2

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für freibrütende Vogelarten sind im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) einreihige Hecken von mindestens 10 m Länge und 1 m Breite aus Arten der Pflanzliste 2 anzulegen. Diese sollen nach Möglichkeit zu den Rändern hin liegen, dicht in einem Pflanzabstand von wenigstens 30 cm und höchstens 50 cm stehen. Der Anteil von Beeren tragenden Sträuchern soll mindestens 40 % betragen. Alternativ können mindestens 7 Großsträucher im WA 2 aus der Pflanzliste 2 gepflanzt werden.

#### A3 – Heckenpflanzungen und Verbesserung Kreuzotterhabitat im WA 1

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für freibrütende Vogelarten soll im WA 1 eine zwei- bis dreireihige Feldhecke (Reihenabstand 1,5 m) mit 5 m Breite und 22 m Länge gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 angelegt werden. Dem vorgelagert sollen Steinhäufen in mind. 5 m Länge und 1,5 m Breite als Lebensraum für die Kreuzotter dienen. Die Steinhäufen sind an der südwestlichen Planungsgrenze anzulegen. Es ist darauf zu achten, dass diese nicht von den Sträuchern beschattet werden. Lücken in der Hecke bzw. abschnittsweise einreihige Pflanzungen sind zulässig. Bei Fertigstellung der Maßnahme ist die Untere Naturschutzbehörde darüber zu informieren.

#### Pflanzliste 1:

Standortgerechte Gehölze (Auswahl)

Malus domestica	-	Apfel (regionaltypische Sorten)
Prunus avium	-	Süßkirsche (regionaltypische Sorten)
Prunus domestica	-	Pflaume (regionaltypische Sorten)
Pyrus communis	-	Birne (regionaltypische Sorten)
Sorbus aria	-	Mehlbeere

#### Pflanzliste 2:

Standortgerechte Straucharten (Auswahl)

Carpinus betulus	-	Hainbuche	Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel	Ribes alpinum	-	Alpen-Johannisbeere
Corylus avellana	-	Gewöhnliche Hasel	Rubus idaeus spec.	-	Himbeere in Sorten
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn	Salix caprea	-	Salweide
Cytisus scoparius	-	Besenginster	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Prunus padus	-	Traubenkirsche	Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

## 6 **Fazit**

Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung befasst sich mit dem Bebauungsplangebiet „Am Roten Wasser“ in Geising. Es wurde geprüft, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange führen kann. Im Plangebiet kommen potentiell sowohl Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus der Artengruppe der Säugetiere als auch europäische Vogelarten vor. Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen, um Beeinträchtigungen von Arten zu vermeiden sowie um die von der Planung betroffenen ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang auszugleichen:

- CEF1– Beräumung Holzverschlag und Stein-Altalagerungen
- V1 – Ökologische Baubegleitung
- V2 – Baufeldfreimachung im Zeitraum November bis Februar außerhalb der für Tierarten besonders sensiblen Zeiträume
- V3 – Insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung
- V4 – Bautätigkeiten im Sommer auf die Tageszeit beschränken
- S1 – Schutz der Berg-Mähwiese
- A1 – Ersatznistkästen
- A2 – Hecken- und Gebüschpflanzungen im WA 2
- A3 – Heckenpflanzungen und Verbesserung Kreuzotterhabitat im WA 1

**Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen können mit jetzigem Kenntnisstand artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Planung ausgeschlossen werden.**

## **7 Weitere Quellen**

- /25/ Freistaat Sachsen (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), in Kraft getreten am 31. August 2013
- /26/ Regionaler Planungsverband (2020): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung, beschlossen als Satzung durch Beschluss VV 02/2019 der Verbandsversammlung am 24.06.2019, genehmigt mit Bescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 08.06.2020, wirksam geworden am 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38 vom 17.09.2020
- /27/ GEOSN (2021): Geoportal Sachsenatlas, Hrsg.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Informationen zu geschützten Biotopen, Schutzgütern, hpnV, Auszug vom Januar 2022.
- /28/ LfULG: WMS Dienst „SN DTK Produktgruppe Graustufen“ digitale Topographische Karte, Januar 2022.
- /29/ LFZ e.V.: Naturräume und Geologie in Sachsen; <http://naturraeume.lfz-dresden.de/>; mehrfach eingesehen im Januar 2022.
- /30/ Landkreis Mittelsachsen (2017): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2009) kombiniert mit der Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen von 2017.