

Stadt Altenberg



Bebauungsplan

„Sondergebiet Ferienhäuser am Georgenfelder Weg“ Zinnwald-Georgenfeld

Begründung / Erläuterungen zur Umweltplanung



Planfassung: August 2026



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

Planträger: Stadtverwaltung Altenberg
Platz des Bergmanns 2
01773 Altenberg
Tel.: 035056 3330
mail: post@altenberg.de
web: www.rathaus-altenberg.de

Auftragnehmer: Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden
Tel.: 0351/4763177
mail: info@planungsbuero-bothe.de
web: www.planungsbuero-bothe.de

für Grünordnung und Umweltplanung:

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8
01219 Dresden
Tel.: 0351 / 877 34-0
mail: info@buero-grohmann.de
web: www.buero-grohmann.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung / planungsrechtliche Erläuterungen	3
2.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
3.	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen	7
4.	Erschließung	9
5.	Erläuterungen zur Umweltplanung	10

1. Veranlassung / planungsrechtliche Erläuterungen

Der Stadtrat der Stadt Altenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.04.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Ferienhäuser am Georgenfelder Weg“ Zinnwald-Georgenfeld beschlossen und damit das Planverfahren für die verbindliche Bauleitplanung eingeleitet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Herstellung des Baurechts für die geplante Bebauung des brachgefallenen und größtenteils noch bebauten Grundstückes (ehemals Sportclub Dynamo) mit ca. 5 neuen Ferienhäusern.

Mit der Überplanung der Fläche für eine zusätzliche Ferienhausbebauung wird das touristische- und Freizeitangebot im Ortsteil Zinnwald-Georgenfeld noch einmal geringfügig erweitert.

Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung ist zwingend eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

Bereits im ursprünglichen Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Altenberg ist die Fläche nördlich des Georgenfelder Weges einschließlich der darin befindlichen Bebauung als Sondergebiet Freizeit/Erholung ausgewiesen worden.

Die Stadt Altenberg hat damit das langfristig angelegte städtebauliche Entwicklungskonzept für den Ortsteil Zinnwald-Georgenfeld dokumentiert, das vorsieht, auch in Zukunft den Schwerpunkt auf die Weiterentwicklung in den Bereichen Sport/Erholung und Freizeitnutzung zu setzen.

Im Vorentwurf des aktuellen Flächennutzungsplanes der Stadt Altenberg ist die betreffende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft und als Wohnbaufläche ausgewiesen worden.

Im förmlichen Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, das parallel zum Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes läuft, soll eine entsprechend angepasste Darstellung erfolgen, so dass die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung hergestellt werden kann und damit dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB Rechnung getragen wird.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ist entsprechend den aktuellen Vorschriften des Baugesetzbuches im Vollverfahren (2stufiges Verfahren mit Umweltprüfung) durchzuführen.

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Standortfotos



Blick vom Georgenfelder Weg in Richtung Standort



Blick in Richtung Nordwesten auf dem Standort



Nordwestliche Standortgrenze – Blick in Richtung Südwesten



Nördliche Standortecke – Blick in Richtung Südwesten

3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der allgemeinen städtebaulichen Zielstellung zur Weiterentwicklung der Ferien- und Freizeitnutzung im Ortsteil Zinnwald-Georgenfeld.

Dabei ist maßgebend eine relativ zurückhaltende Bebauung mit Ferienhäusern bei gleichzeitiger Schonung des Landschaftsbildes.

Mit der angestrebten Bebauung wird eine vorhandene teilweise noch bebaute Brache mit einer Reihe von versiegelten Flächen neu geordnet und der Versiegelungsgrad insgesamt deutlich reduziert.

Für die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sind die notwendigen Regelungen für ein entsprechendes Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO getroffen worden.

Im gesamten Pangebiet sollen nur Einzelhäuser zulässig sein mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,2.

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und der Festsetzung der maximalen Traufhöhe wird eine ausreichende Bestimmung für die künftige Höhenentwicklung getroffen.

Die maximale Grundfläche eines Ferienhauses wird gleichzeitig auf 150 m² beschränkt.

Dies trägt dazu bei, dass der Überbauungsgrad des Plangebiet die baulichen Anlagen relativ gering bleibt und das bestehende Orts- und Landschaftsbild in seiner Erscheinungsform nicht verändert wird.

Auch die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser im Sondergebiet zulässig sind stellt sicher, dass mit einer potenziellen neuen Bebauung das Grundstück keine artfremde Überformung der vorhandenen gewachsenen historischen Bebauung erfolgen kann.

Darüber hinaus wird dieser planerische Ansatz auch dadurch dokumentiert, dass im Ferienhausgebiet je Baugrundstück maximal 1 offener Carport und ein weiterer Stellplatz zulässig sind. Der Bau von Garagen wird gänzlich ausgeschlossen.

Zwischen Ferienhausbebauung und nordwestlich gelegennem Wald ist gemäß Sächsischem Waldgesetz ein notwendiger Abstand von 30 m einzuhalten.

Da dieser Wald in seiner Struktur und Entwicklungsmöglichkeit eine Höhe von 30 m mit Sicherheit nicht erreichen wird, wird bei dem vorliegenden Vorentwurf davon ausgegangen, dass in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt ein einzuhaltender Abstand von 20 m ausreichend sein dürfte.

Die detaillierten grünordnerischen bilden einen entsprechenden gestalterischen Rahmen für die spätere Bebauung und Gestaltung der Grundstücke.

Die auf dem Plangebiet abzubrechende Bausubstanz ist ebenfalls als solche gekennzeichnet worden.

Die gestalterischen Festsetzungen zu möglichen Dachformen und Einfriedungen sollen dazu beitragen, das gestalterische Erscheinungsbild der vorhandenen Ortslage zu adoptieren, so dass die Neubebauung keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild haben kann.

Mit diesen Festsetzungen wird ein gestalterischer Rahmen gesetzt, in dem sich die neuen Baukörper einfügen müssen.

Auf detaillierte gestalterische Festsetzungen zur Material- und Farbwahl kann verzichtet werden. Die gestalterische Freiheit des Bauherrn und seines Architekten soll damit nicht in unnötiger Weise eingeschränkt werden.

4. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist mit dem vorhandenen Straßennetz in ausreichender Weise gesichert.

Die innere Erschließung der einzelnen neu zu bildenden Baugrundstücke soll mit Hilfe einer ca. 4,00 m breiten Straßenverkehrsfläche, die an den Georgenfelder Weg anschließt, sichergestellt werden.

Die Straßenverkehrsfläche des Georgenfelder Weges reicht im südlichen Bereich des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein, so dass die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche mit der Abgrenzung der bestehenden Verkehrsflächen in diesem Bereich übereinstimmt.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Erschließungsnetz als gesichert zu betrachten.

Für die Medien Trinkwasser und Elt liegen entsprechende Anschlussmöglichkeiten vor.

Die Entwässerung des Standortes erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Für das anfallende Schmutzwasser sind Anschlussleitungen an die bestehende Kanalisation herzustellen.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich eine Versickerung vor Ort aufgrund der bestehenden topographischen und Untergrundverhältnisse möglich.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 erlaubt eine ohnehin sehr begrenzte Neuversiegelung, so dass sich der Regenwasseranfall auf die Grundfläche der neuen Ferienhäuser beschränkt.

Darüber hinaus wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden.

Die vor Ort vorhandenen Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung mit ausreichend hoher Sicherheit zu.

Entsprechende Untersuchungen in der Nachbarschaft bei anderen Plangebietes haben ergeben, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wasser-, Versickerungs- und Wasserrückhaltevermögen der Flächen in Folge geplanter Neuversiegelung kommen wird.

Ohnehin ist damit zu rechnen, dass der zukünftige Versiegelungsgrad des Flurstückes geringer sein wird, als der bestehende.

Ergänzende Erläuterungen werden gegebenenfalls nach der Erstbeteiligung der dafür zuständigen Träger öffentlicher Belange in den Text der Begründung aufgenommen.

5. Erläuterungen zur Umweltplanung

Landschaftsökologische Grundlagen

Verortung und Lage im Naturraum

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Altenberg im Ortsteil Zinnwald-Georgenfeld auf der Gemarkung Georgenfeld an der Gemarkungsgrenze zu Altenberg. Somit befindet sich der Standort unmittelbar nördlich der Grenze zur Tschechischen Republik. Der Geltungsbereich grenzt an den Georgenfelder Weg, nahe der Bundesstraße B 170.

Naturräumlich betrachtet liegt Zinnwald-Georgenfeld in der Naturregion Sächsisches Bergland und Mittelgebirge und darin im Makrogeochor Osterzgebirge, das wiederum in das Obere und das Untere Osterzgebirge unterschieden wird (LfULG, Referat 61, Landschaftsökologie, Flächennaturschutz, Abruf 06/26). Oberfrauendorf liegt im Oberen Erzgebirge, so dass hinsichtlich der naturräumlichen Ausstattung und Standorteigenschaften die Beschreibung dieses Teils zu betrachten ist.

Insgesamt zeigt sich somit im Osterzgebirge ein klarer Übergang von einer kühlen, niederschlagsreichen und hoch gelegenen Mittelgebirgslandschaft im Süden zu einem milderen, trockeneren und stärker anthropogen geprägten Hügelland im Norden, wobei die Höhenlage als entscheidender Faktor die Ausprägung von Relief, Klima und Landnutzung bestimmt.

Das Obere Osterzgebirge bildet den südlichen Teil entlang des Erzgebirgskamms an der Grenze zu Tschechien und ist als typische Hochflächen- und Kammlandschaft ausgeprägt. Es liegt überwiegend in Höhen zwischen etwa 600 und 900 m über dem Meeresspiegel, wobei einzelne Erhebungen wie der Kahleberg über 900 m erreichen. Charakteristisch sind weitgespannte, vergleichsweise ebene Hochflächen, die von eingeschnittenen Tälern durchzogen werden, sowie eine überwiegend hohe Reliefenergie. Klimatisch herrschen aufgrund der Höhenlage kühle und feuchte Bedingungen: Die Jahresmitteltemperatur liegt meist nur zwischen etwa 4 und 5,5 °C, während die jährlichen Niederschläge mit etwa 950 bis über 1000 mm vergleichsweise hoch sind.

Ursache hierfür sind vor allem Staueffekte an den Westwinden, die in den Hochlagen verstärkt zu Niederschlägen führen. Insgesamt ergibt sich daraus eine eher naturnahe Landschaft mit hohem Waldanteil, Mooren und Bergwiesen. Die Sommer sind vorwiegend kurz und kühl, die Winter hingegen lang und schneereich (LfULG, Referat 61, Landschaftsökologie, Flächennaturschutz, Abruf 07/26).

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 835 m bis 845 m ü NN. Das Gelände fällt leicht in westliche Richtung ab.

Geologie und Boden

Nach der geologischen Übersichtskarte (M 1:400.00) besteht der Gesteinsuntergrund im Plangebiet aus Molasseablagerungen und Magmatite der Varisziden sowie terrestrischen Sedimentgesteinen (Festgestein) des Oberkarbon, die teilweise metamorph überprägt sind. Regional wird er dem Chemnitz-Becken sowie dem Fichtelgebirge-Erzgebirge-Komplex zugeordnet (LfULG iDA-Portal, Abruf 07/26)

Nach der Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:400.000 (BÜK 400) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) befindet sich das Plangebiet in einer Region, in welcher der Leitbodentyp Braunerde-Podsol vorliegt. Begleitbodentypen sind Podsol und Pseudogley. Dies zeigt auch die Bodenkarte (M 1:50.000). Darin werden für den Standort Stauwasserböden aus Skelett führendem Lehm über Lehmskelett (Gley-Anm Moor-Stagnogley) sowie Ranker und Regosole als Sedimente aus der anthropogenen Überprägung angegeben. Dies stark lehmigen Böden neigen lokal zu einer schwachen bis mittleren Vernässung. Die Wasserleitfähigkeit ist gering bis mittel, der Nährstoffgehalt und das Ertragsvermögen werden als gering eingestuft. Der pH-Wert ist sauer (3 (saure Effusiva).

Die Bodenfruchtbarkeit reicht laut Bodenfunktionenkarte (M 1:50.000) von sehr gering bis mittel (Stufe I-III). Im überwiegenden Geltungsbereich ist sie gering. Auch das Wasserspeichervermögen ist sehr gering bis gering (Stufe I-II). Die Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen liegt hingegen im mittleren Bereich (Stufe III).

Des Weiteren liegt ein Archiv der Naturgeschichte im nördlichen Areal des Plangebiets als südlicher Ausläufer eines Gebiets mit *„Gley-Anm Moor-Stagnogley aus periglaziärem Grus führendem Sand flach über periglaziärem Grus führendem Lehm“*, das sich von Norden kommend innerhalb des angrenzenden Waldgebiets erstreckt. Dies sind besonders nasse und feuchte Böden (BK50). Im südlichen Teil des Geltungsbereichs hingegen liegen besonders trockene Böden vor. Somit liegen im Plangebiet bodentechnisch sehr unterschiedliche Standortbedingungen vor (siehe nachfolgende Abbildung).

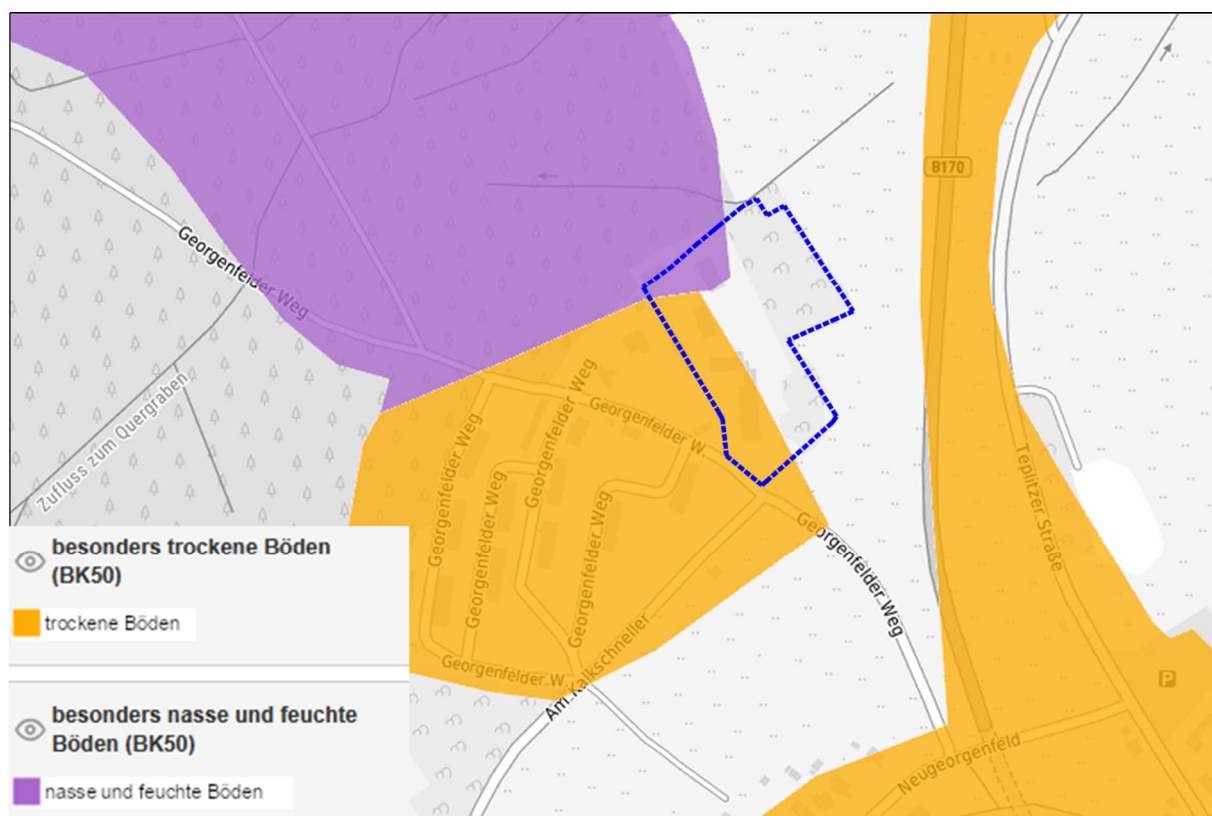


Abbildung: Bodeneigenschaften, besonders nasse und besonders trockene Böden, Geltungsbereich blau (Quelle: iDA-Portal LfULG, Abruf 07/26)

Die Karte der Bodenschätzung zeigt weiterhin einen stark lehmigen Sandboden (SL) sowie einen sandigen Lehm (sL), eine mittlere nutzbare Feldkapazität (121-180 mm) und eine geringe bis mittlere Grundzahl von 31-40 bzw. 51-60. Laut den Bodenempfindlichkeitskarten ist die Erodierbarkeit der Böden durch Wasser sehr unterschiedlich: im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs (Areal mit besonders trockenen Böden) liegt eine sehr geringe, im nordwestlichen Teil (Areal mit besonders nassen Böden) eine mittlere und im östlichen Teil eine hohe Empfindlichkeit vor. Die Erodierbarkeit durch Wind hingegen ist im südwestlichen Teil hoch (Areal mit besonders trockenen Böden) und im nordöstlichen Teil gering.

Eine Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen liegt für das Plangebiet nicht vor (Themenkarten zum Schutzgut Boden, Abruf iDA: 07/26). Die genannten besonders trockenen Böden zeigen eine Empfindlichkeit bei Bewässerung, die besonders nassen Böden bei Trockenlegung.

Der überwiegende Teil des Plangebiets weist anthropogen überprägte, teil- und vollversiegelte Flächen mit Zufahrtswegen, Plätzen und Gebäuden aus der ehemaligen Nutzung des Sportclubs Dynamo auf.

Die unversiegelten Flächen bestehen überwiegend aus Spontanvegetation und weisen unterschiedliche Sukzessionsstadien (Gras- und Ruderalvegetation, lockere bis dichtere Gehölzflächen) auf. Im nordöstlichen Teil befindet sich eine größere Gehölzfläche als Vorwaldstadium. Für die Flächen im B-Plangebiet kann somit davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Böden, Bodenformen und -strukturen bereits stark verändert wurden.

Hydrologische Verhältnisse

Oberflächengewässer (Fließ- und Standgewässer)

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im angrenzenden Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer fließt ca. sich etwa 200 m nordwestlich des Geltungsbereichs. Das Fließgewässer trägt den Namen *Zufluss zum Quergraben* und entspringt südlich des Plangebiets am Waldrand und in einer Entfernung von ca. 680 m zum Plangebiet. Richtung Norden fließt das Gewässer 2. Ordnung westlich des Plangebiets vorbei, bis es ca. 430 m nördlich des Geltungsbereichs in den Sandbach bzw. Quergraben (Gewässer 1. Ordnung) mündet. Zudem verlaufen weitere Entwässerungsgräben im Bereich des Grünlandes, das nördlich an das Plangebiet angrenzt. Diese sind in Abschnitten mit Wasser gefüllt. Allgemein ist das nördliche Plangebiet sehr feucht (Ortstermin am 02.07.2026)

Das nächstgelegene Standgewässer ist einer von zwei namenlosen Teichen, die nordöstlich des Plangebiets und auf der gegenüberliegenden Seite der B 170 liegen. Die Entfernung zu diesen Standgewässern beträgt mindestens 330 m.

Das nächstgelegene ausgewiesene Überschwemmungsgebiet (UEG HQ100) gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG ist das „U-5371020 Wilde Weißeritz“, welches den geringsten Abstand zum Plangebiet von ca. 3.510 m bei Rehefeld-Zaunhaus aufweist und sich in Nord-Süd-Richtung entlang des namensgebenden Fließgewässers 1. Ordnung erstreckt.

Grundwasser

Laut Hydrogeologischer Übersichtskarte (HÜK 250) des LfULG wird das Grundwasser durch Hohlräume, sogenannte Kluftgrundwasserleiter, geführt (Festgestein). Als Gesteinsart ist Magmatit angegeben. Der geochemische Gesteinstyp ist silikatisch. Die Durchlässigkeit beträgt $>1E-7$ bis $1E-5$ m/s und ist somit gering bis mittel. Das Plangebiet liegt nach der hydrogeologischen Gliederung im Raum Fichtelgebirge/Erzgebirge.

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird für den gesamten Geltungsbereich laut den GIS-Daten des LfULG als ungünstig angegeben (iDA-Portal des LfULG, Abruf 07/26).

Auch Karte 6 des RP OEO zeigt, dass sich das Vorhaben in einem „Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung“ befindet (Regionalplan RP OEO 2020, Karte 6 (s. Punkt 2)).

Zudem grenzt es direkt südöstlich an ein Trinkwasserschutzgebiet (TWSG). Dabei handelt es sich um das T- 5370020 „Speichersystem Altenberg“, dessen Festsetzung bereits 1998 in Kraft getreten ist und das mit der Zone II den Geltungsbereich tangiert. Das TWSG schließt mit der Waldgrenze (s. Punkt 1.7) zum Plangebiet hin ab (GeoSN, Abruf 07/26).

Zum Grundwasserflurabstand können (derzeit) keine Aussagen getroffen werden (keine Gebietsabdeckung → Stand 2022, LfULG, iDA-Portal, Abruf 07/26).

Klimatische Verhältnisse

Zinnwald-Georgenfeld befindet sich wie eingangs erwähnt im Oberen Osterzgebirge, welches durch kühl-feuchtes Mittelgebirgsklima geprägt wird. In dieser „Randlage“ beträgt die Jahresmitteltemperatur etwa 4,5-5,5°C. Die mittleren Niederschlagsmengen reichen von 900mm bis 1.100mm pro Jahr und sind damit vergleichsweise hoch. Häufig sind Nebel sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit.

Die Fläche des Geltungsbereichs besteht teils aus Brachland mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien, die von grasiger Vegetation, über vereinzelte Spontanaufwuchs von Gehölzen bis zu Vorwaldstadien reichen, sowie aus ungenutzten Gebäuden (3 Stück) und teil- bis vollversiegelten Flächen, die einst genutzte Zufahrtswege, Parkplätze und voraussichtlich weitere Nebenflächen zur Lagerung, etc. darstellten.

Entsprechend ist das Lokalklima gemischt. Die versiegelten Flächen erwärmen sich rasch, während die nicht versiegelten, vegetationsbestandenen Flächen eine kühlende Wirkung aufweisen. Das Plangebiet liegt im Nordwesten des dünn besiedelten Ortsteils von Altenberg und grenzt nicht direkt an Wohnbebauung an. Südlich befinden sich bereits bestehende Ferienhäuser. Westlich und nördlich grenzt Wald an. Östlich und weiter nördlich liegen offene Grünland und Ackerflächen. Im Osten verläuft nicht weit entfernt die Bundesstraße B 170. Weiter südlich befindet sich ein Wohngebiet, welches jedoch ebenfalls einen sehr hohen Grünanteil aufweist. Die Grundstücke sind schmal (ehemalige Hufen) und bestehend zu einem Großteil aus linearen bis flächigen Gehölzstrukturen und Grünland.

Insgesamt ist der Ortsteil sehr stark durchgrünt, so dass das Plangebiet keinerlei Bedeutung für das Siedlungsgebiet bzw. die Wohnbebauung hat. Auch das Gelände, das nach Westen abfällt, führt lediglich zur bereits genannten Bundesstraße und nicht zum Siedlungsbereich.

Da das Plangebiet bereits teilversiegelt ist und die Planung keine erhebliche Versiegelung vorsieht, werden im Vergleich zum Bestand keine signifikante Aufwärmung zu erwarten.

Mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen kann der aktuelle lokalklimatische Zustand zumindest erhalten werden (s. Punkt 3)

Arten- und Biotoppotenzial

Das derzeit brachliegende Gelände ist durch Gebäude und teil- bis vollversiegelte Flächen aus der ehemaligen Nutzung als Sportclub (Dynamo) geprägt. Aufgrund der Nutzungsauffassung zeigen sich verschiedene Sukzessionsstadien aus grasiger Vegetation, verschiedenen Ruderalpflanzen, einzelnen Gehölzen sowie lockeren bis dichteren Gehölzflächen. Im nördlichen bzw. nordöstlichen Areal ist ein Vorwaldstadium entstanden.

Historische Luftbilder des Geoportal Sachsenatlas (Abruf 07/26) zeigen die Entwicklung des Standortszwischen 1965 und 2024. Im Jahr 1999 sind auf dem Gelände mehrere, teilweise bereits zusammengebrochene Gebäude sowie überwiegend Grünland und nur kleine Gehölze zu sehen. Auf der heutigen Vorwaldfläche ist ein mit Gehölzen gesäumtes Spielfeld angelegt. Der nordwestlich angrenzende Wald besteht nur zu einem Teil aus höheren Bäumen. Die restliche Fläche sieht gerodet oder nach beginnender Aufforstung aus. Bis 2010 entwickelt sich der Forst und die Gehölze auf dem Sportclub-Gelände. Das Luftbild von 2013 lässt die Nutzungsaufgabe des Spielfeldes vermuten, da sich dort bereits Gehölze etabliert haben. Im Orthophoto von 2019 ist zu erkennen, dass nach nördlichste der Sportclub-Gebäude teils ab- oder zusammengebrochen ist. Das Spielfeld hat sich zu einer lockeren Gehölzfläche (Halbaffenland) entwickelt. Auch die einst (teil-)versiegelten Flächen zeigen bereits Vegetation.

Das aktuelle Luftbild von 2024 zeigt eine Fläche mit einzelnen Gehölzflächen auf Grünland bzw. Ruderalflächen sowie einzelne Gebäude, einen Schutthaufen auf dem Standort eines Gebäudes sowie gebrochene Asphaltflächen und Betonplatten im Geltungsbereich des Plangebiets. In einem Orstermin (02.07.2026) fand eine überschlägige Bestandserfassung statt.

Der Standort des Plangebiets stellt sich insgesamt sehr heterogen in den Standortbedingungen und somit auch in der vegetativen Ausstattung dar. Die ehemalige Sport- und Freizeitfläche besteht aus überwiegend noch vorhandenen Gebäuden und mehrheitlich versiegelten Flächen und wird von mäßig artenreichem Grünland und lokalen Ruderalarten, eingegrenzt. Die Fläche weist ein Mosaik aus frischen bis feuchten Grünlandbeständen, Feuchtstellen sowie trockeneren Randbereichen auf. Stellenweise treten Feuchtezeiger (u. a. Schlangenknoterich, Seggen) und Ruderalarten (Giersch, Brennnessel) auf; daneben kommen einzelne typische Wiesenarten wie Flockenblume und möglicherweise Hornklee vor.

Richtung Osten und Norden zeigt sich zum einen Vorwaldstadium eines natürlichen oder zumindest naturnahen Fichtenwaldes des Berglandes mit einer Nasswiese im Zentrum. Auf der „Lichtung“ zwischen den Fichten und weitem überwiegendem Nadelbaumbestand wachsen Bergdistel, Binsen, Seggen sowie Farne und Moose (möglicherweise auch Wollreitgras), welche den sehr feuchten bis nassen Standort bestätigen. In dieses Areal reicht auch die Fläche aus Böden hinein, die als „Archiv der Naturgeschichte“ fungieren (s. Punkt 1.2).

Am nördlichen Rand verläuft ein teils wasserführender Entwässerungsgraben entlang, innerhalb der Wald-Wiesen-Fläche befinden sich nasse Senken. Vereinzelt oder in Haufen liegt Totholz (v.a. Fichten) in diesem Biotopkomplex. Dieser Zustand erinnert an einen anfänglichen Fichten-Moorwald, wie er in den hohen Lagen des Erzgebirges oder Bayrischen Waldes vorkommt und zeigt annähernd die natürliche Entwicklung des Standortes (s.a. pnV, Punkt 1.5)

Am westlichen Rand hingegen herrschen trockene bis teils sehr trockene Bedingungen vor (s.a. 1.2). Dazwischen sind frische Übergangsbereiche zu vermuten.

In der Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLNK) im Jahr 2005 wurde der westliche Teil des Geltungsbereichs (Gebäude der ehem. Sportstätte) als Wohn- bzw. Siedlungsgebiet erfasst. Das restliche Areal ist als Grünland mit Heckenstrukturen dargestellt.

Die Flächenausstattung wurde nach verschiedenen Biotopen entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009) und der Überarbeitung der Handlungsempfehlung (SMUL 2017) eingeteilt und ist unter Punkt 4 (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz aufgeführt).

Ordinale Bedeutungsklassen (5-stufige Skala)	Biotopwert
geringe Bedeutung	0 - 6
nachrangige Bedeutung	7 - 12
mittlere Bedeutung	13 - 18
hohe Bedeutung	19 - 24
sehr hohe Bedeutung	25 - 30

Tabelle mit Bewertungsklassen für die Bilanzierung

Die versiegelten Flächen sind demnach in ihrem Biotopwert als gering einzuordnen. Sie sind zwar z.T. aufgebrochen und mit Spontanvegetation bestanden, jedoch überwiegend vegetationslos und mit einer Lagerfläche, Baustelle oder gewerblichen Brachfläche zu vergleichen.

Die Grünflächen, welche direkt an die Gebäude und versiegelten Flächen angrenzen, sind zwar aufgrund der extensiven Nutzung als relativ artenreich und hochwertig anzusehen, jedoch aufgrund der Vornutzung degeneriert. Die Ruderal- und linearen Gehölzflächen im südlichen und westlichen Rand besitzen einen mittleren Biotopwert. Als Sehr hochwertig sowohl für den Artenschutz als auch für den Biotopverbund ist die nördliche Teilfläche mit Nasswiese und naturnahem Fichtenwald / Nadelholzbestand Als Biotopkomplex zu bewerten.

Trotz des geringen Biotopwertes können jedoch auch auf den versiegelten Flächen hochwertige Strukturen für den Artenschutz vorliegen (s. Punkt „Artenschutz“).

Als potenzielle natürliche Vegetation (pnV) würden sich im gesamten Plangebiet eine „*Vernässte montan-hochmontane Wollgras-Fichtenwälder*“ der Gruppe „*Fichtenwälder, Kiefern- und Tannen-Fichtenwälder*“ (Legende 6.1.5-7) entwickeln.

Ein entsprechender anfänglicher Zustand dieser pnV ist im nördlichen Geltungsbereich zu sehen (Fichten-Moorwald/Nasswiese).

Artenschutz

Zwar sind die Flächen des ehemaligen Sportclubs überwiegend stark anthropogen überprägt und die versiegelten Flächen nach der genannten Handlungsempfehlungen als geringwertige Biotope eingeordnet. Allerdings ist insbesondere bei Nutzungsauffassung ein besonderes Augenmerk auf den Artenschutz zu richten.

Die angelegten und sich im Zuge der Nutzungsauffassung entstandenen Grünflächen weisen eine mäßige bis hohe Artenvielfalt auf. In einem Ortstermin wurden in einer überschlägigen Bestandserfassung mehrere Insekten Arten (Bienen, Hummeln, Schmetterlinge) sowie Brutvögel gesichtet.

Gebäude können höhlen- bzw. gebäudebrütenden Vogel- und Fledermausarten als Quartier/Wochenstube bzw. Brutstätte/Lebensraum dienen. Sie nutzen Risse und Spalten, um in das gebäudeinnere zu kommen und dort ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten „einzurichten“ (z.B. Schwalben, Star, Mauersegler). Vor allem wenn keine Störung (anthropogene Nutzung) vorliegt, können empfindliche Arten vorkommen.

Haufwerke aus natürlichem Material (Stubben, Naturstein) aber auch künstlichem Material (Beton, Brettern) können für Reptilien wie den geschützten Arten Zauneidechse oder Schlingnatter als Lebensraum oder Versteckmöglichkeit dienen, insbesondere wenn grabbare Böden und eine lichte Vegetation in der Umgebung vorhanden ist. Somit kommt den brachliegenden und versiegelten Flächen aufgrund ihrer Nichtnutzung eine hohe Bedeutung zu.

Die dichten Gehölzflächen sowie der Wechsel zwischen offenen grasigen Flächen und einzelnen Gehölzen sind ebenfalls von hoher Bedeutung für gehölzbrütende Vogelarten. Hier sind sowohl das degenerierte Frischgrünland als auch der Biotopkomplex im Nordöstlichen Areal des Geltungsbereiches zu nennen. Die lockeren und dichten Gehölzstrukturen sind auch als „Brücke“ zum nördlich angrenzenden Offenland und westlich angrenzenden Wald/Forst eine hochwertige Biotopverbindung.

Sowohl Offenland als auch Wald- und Forstgebiete sind ausgewiesene Vorrang bzw. Vorbehaltsgebiete für den Arten- und Waldschutz (Karte 13, RP OEO 2020). Das Plangebiet selbst ist als Teil des Siedlungsgebiets jedoch ausgenommen. Ein Vorkommen streng geschützter Arten kann dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Entsprechend wird die Durchführung einerarterfassung oder Potenzialanalyse durch ein Fachbüro empfohlen, um eine konkrete Aussage zum Vorkommen und der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu treffen und entsprechende Maßnahmen zu entwickeln.

Landschaftsbild und Erholung

Für das Landschafts- und Ortsbild ist das Plangebiet von geringer Bedeutung. Zur Erholung dient es (derzeit) ebenfalls nicht. In der Umgebung befinden sich jedoch neben der Wohnbebauung verschiedene Gästeunterkünfte, welche die touristische Prägung des Ortes zeigen.

Der Ort Zinnwald-Georgenfeld ist sehr ländlich geprägt und dünn besiedelt. Das Offenland ist von zahlreichen Gehölz- und Heckenstrukturen sowie Steinrücken durchzogen und das Gelände weist eine vergleichsweise hohe Reliefenergie auf. Die Geländeerhebungen sind überwiegend bewaldet. Das Landschaftsbild der Region bzw. Gemeindegebiets ist entsprechend hoch.

Vom Georgenfelder Weg und dem Plangebiets selbst bietet sich ein weiter, attraktiver Blick nach Nordosten und Osten über die hügelige Landschaft und das stark durchgrünte Siedlungsgebiet. Nach Westen erstreckt sich ein Wald- bzw. Forstgebiet.

Eine asphaltierte Straße führt zum bekannten Biathlonstadion Altenberg. Die Nähe zur Tschechischen Republik ist ebenfalls bedeutsam für den Ort.

Landschaftlich ist die Umgebung von Zinnwald-Georgenfeld reichlich attraktiv. Laut *Karte 3 – Kulturlandschaft* des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge (RP OEO 2020) liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet zum Schutz der Steinrücken- Heckenlandschaft (s.a. Punkt 2). Westlich grenzt außerhalb des Plangebiets liegt ein Vorranggebiet einer landschaftsprägenden Erhebung, welches sich vom 905 m hohen Kahleberg über den großen und kleinen Lugstein sowie das Georgenfelder Hochmoor (NSG) bis in die Tschechische Republik zieht. Die genannten Orte sind einige der zahlreichen landschaftlichen Sehenswürdigkeiten der Region.

Zinnwald-Georgenfeld ist laut Geoportal Sachsenatlas als Gemeindeteil von Altenberg ein staatlich anerkannter Erholungsort. Mehrere Radrouten (Radfernrouen, regionale Hauptrouten und sonstige Strecken) führen in der nahen Umgebung des Plangebiets vorbei.

Dazu gehört beispielsweise der „Radfernweg Sächsische Mittelgebirge“ (I-6) und der „Müglitztalweg“ (II-58, s.a. Karte 12 RP OEO 2020). Zudem führen mehrere Wanderwege am Plangebiet vorbei bzw. verlaufen in dessen Nähe. Die Gemeinde Altenberg ist mit seinen weiteren Gemeindeteilen Oberbärenburg, Schellerhau, Altenberg, Geising als Kur- und Erholungsorte insgesamt stark touristisch geprägt (Wandern, Radfahren, Skifahren) und Teil des UNESCO-Welterbes „Montanregion Erzgebirge /Krušnohoří“ (Karte 11, RP OEO 2020).

Wald nach Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG).

Wald nach SächsWaldG ist im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch grenze ein derartiges Gebiet westlich an den Geltungsbereich an. Auf den gebotenen Mindestabstand zu Gebäuden gemäß § 25 SächsWaldG wird hiermit hingewiesen. Eine Befreiung von diesem Abstand wurde in Aussicht gestellt.

Kulturdenkmale

Innerhalb des Plangebiets und auf den angrenzenden Flächen sind keine oberirdischen Kulturdenkmale vorhanden. Das nächstgelegene Objekt ist ein Einzelgebäude südlich des Plangebiets und des Georgenfelder Wegs. Dabei handelt es sich um ein Wohnhaus von etwa 1936. Die Entfernung zum Geltungsbereich beträgt etwa 40 m.

Das Siedlungsgebiet von Neugeorgenfeld südlich des Plangebiets ist als Exulantensiedlung eine Sachgesamtheit und beinhaltet 17 Siedlerhäuser, die einen sehr hohen Erhaltungswert haben und gleichzeitig Einzeldenkmale sind. Die Gebäude stammen aus der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 80 m. Der Lugsteinhof rund 430 m südlich und einzelne Wohnhäuser sind weitere denkmalgeschützte Objekte außerhalb dieser Sachgesamtheit in der nahen Umgebung.

Über archäologisch relevante Flächen bzw. Bodendenkmale kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden. Dazu ist eine Anfrage beim Landesamt für Archäologie notwendig. Je nach erfolgten Funden und historischer Ausstattung oberirdischer Objekte ein erhöhtes Potenzial für Bodendenkmale innerhalb oder angrenzend des Geltungsbereichs.

Geschützte Biotope und Schutzgebiete

Schutzgebiete nach europäischem und nationalem Recht (Natura2000-Gebiete)

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Natura2000-Schutzgebiets noch grenzt es direkt an ein solches an.

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet „Georgenfelder Hochmoor“ (EU-Nr. 5248-305) befindet sich ca. 870 m südlich des Plangebiets am namensgebenden Hochmoor an der Grenze zur Tschechischen Republik.

Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) ist das westlich des Geltungsbereiches liegende SPA-Gebiet „Kahleberg und Lugsteingebiet“ (EU-Nr. 5248-453). Das SPA erstreckt sich von der Staatsstraße S 182 im Nordwesten beginnend nach Südosten über die genannten Erhebungen bis zur tschechischen Grenze. Der Mindestabstand zum Plangebiet nach Westen beträgt ca. 150 m. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt mit seinem nördlichen Randbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG „Oberes Osterzgebirge“ (d 78). Dieses umgibt das Siedlungsgebiet von Zinnwald-Georgenfeld vollständig.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sollten daher entsprechende Vorkehrungen wie der Erhalt der bestehenden Gehölzfläche oder anderweitige landschaftsgestalterische Maßnahmen getroffen werden. Basis dafür bildet die Verordnung des Weißeritzkreises zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes "Oberes Osterzgebirge" vom 5. Dezember 2001 (Amtliche Bekanntmachung Nr. 1/2001).

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) ist das NSG Georgenfelder Hochmoor (D 46), etwa 1.000 m südlich des Plangebiets. Es liegt innerhalb des gleichnamigen FFH-Gebiets.

Gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope (WMS-Dienst LfULG, Abruf 07/26). Allerdings befinden sich zahlreiche derartige Biotope in der nahen Umgebung des Plangebiets. Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop ist eine „Seggen- und binsenreiche Nasswiese“, die sich angrenzend an den Forst nördlich des Plangebiets über das Offenland erstreckt. Der Abstand beträgt ca. 5 m.

Ein weiteres derartiges Biotop befindet sich südlich der Georgenfelder Straße mit einem Abstand von ca. 15 m zum Geltungsbereich. Dabei handelt es sich um eine „Magere Frisch- oder Bergwiese“, innerhalb des Siedlungsgebiets liegt.

Der nächste gelegene FFH-Lebensraumtyp ist eine „Berg-Mähwiese“ (Code: 6230). in rund 80 m Entfernung, ebenfalls südlich des Plangebiets und im Siedlungsbereich liegend.

Eine Betroffenheit der genannten Biotope und LRT ist nicht zu erwarten.

Anzumerken ist, dass zwar kein ausgewiesenes geschütztes Biotop innerhalb des Geltungsbereiches vorliegt, die Nasswiese jedoch sehr hochwertig ist und daher Potenzial für ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop besteht.

Regionalplan (überschlägig)

Grundlage der zunächst überschlägigen Betrachtung ist der Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge in der 2. Gesamtfortschreibung von 2020 (RP OEO 2020). Berücksichtigt werden die Festlegungskarten und die darin aufgeführten Ziele des Landesentwicklungsplans (2013).

Laut *Karte 3 – Kulturlandschaft* liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Kulturlandschaftsschutz der Steinrücken-Heckenlandschaft (s.a. Punkt 1.6).

Karte 4 – Vorbeugender Hochwasserschutz zeigt, dass das Vorhaben in einem Hochwasserentstehungsgebiet (nachrichtliche Übernahme) liegt.

Weiterhin liegt das Vorhaben in einem „Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung“ (*Karte 6 – Boden- und Grundwassergefährdung* (vgl. Punkte 1.2 und 1.3)).

Die regionalplanerischen Themen werden zu einem späteren Zeitpunkt bewertet.

Grünordnerische Maßnahmen und Eingriffsbeurteilung

Die grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich zielen darauf ab, unversiegelte Flächen und Gehölzstrukturen zu erhalten und die Strukturvielfalt zu erhöhen. Des Weiteren werden Maßnahmen für gebäudebewohnende Arten benannt.

Um die Heterogenität des Standorts herauszuheben, werden überwiegend erhaltende Maßnahmen für die geplanten privaten Grünflächen festgesetzt. Vorab ist sämtliche anthropogenen Vermüllung (nichtnatürliches Material) zu berräumen.

Der sehr hochwertige Biotopkomplex aus Nasswiese und standortgerechtem Fichten- bzw. Nadelholzbestand mit Totholz und nassen Senken soll als solcher erhalten und entwickelt werden (PE 1). Dazu sind zur Verhinderung der Verwaldung turnusmäßig einzelne Gehölze aus dem Bereich der Nasswiese zu entnehmen. Des Weiteren ist die Wiese ein- bis maximal zweimal im Jahr zu mähen und das Mahdgut sofort und vollständig zu berräumen, um konkurrenzschwache Feuchtwiesenpflanzen zu fördern und gleichzeitig einen mageren Standort zu bewahren (Verhinderung einer Nährstoffzufuhr durch Mahdgut). Für die Mahd sind kleine Maschinen oder Sensen zu verwenden. Zu einfacheren Bewirtschaftung können die Totholzhaufen an den Rand der Nasswiese, Richtung Fichtenbestand versetzt werden. Zudem ist sicherzustellen, dass der Standort nass/feucht bleibt und keine Entwässerung durch Gräben erfolgt. Alte Gräben können angestaut werden.

Der Fichtenwald ist mäßig dicht bis dicht zu halten. Ein Kahlschlag ist zu unterlassen, so dass dauerhaft beschattete und feuchte Bestände mit Seggen, Binsen, Moosen und Farnen erhalten werden. Die standortgerechten Baumarten Fichte, Eberesche und Kiefer sowie Birke sollen gefördert werden. Das vorhandene Totholz ist zu erhalten und ggf. durch die Haufwerke aus der Nasswiese zu ergänzen, so dass Pilze, Insekten und Baumhöhlenbrüter gefördert werden. Eine Aufforstung soll nicht erfolgen, sondern der Baumbestand sich über eine Naturverjüngung selbst regulieren. Der Übergangsbereich zwischen Baumbestand und Nasswiese ist als gestufter Waldrand mit standortgerechten Sträuchern, Wildstauden/krautige Pflanzen und kleinen Baumarten zu fördern. Dabei können Eberesche, Brennnessel und die Bergdistel gefördert werden. Eine zusätzliche Einbringung weiterer standortgerechter Gehölze ist nicht erforderlich. Eine Ausweisung als geschütztes Biotop bzw. Biotopkomplex wird empfohlen. Nichtheimische und/oder invasive Arten sind aus dem gesamten Biotopkomplex vollständig zu entfernen.

Zwischen diesem Biotopkomplex und dem geplanten Sondergebiet der Feriensiedlung liegen Grünflächen, die zum einen aus einer degenerierten und mageren Frischwiese, zum anderen aus Ruderalflur feuchter Standorte besteht.

Die degenerierte Frischwiese ist als solche zu erhalten (PE2) bzw. weiterzuentwickeln, so dass der vorhandene Giersch etwas zurückgedrängt und das vorhandene Johanniskraut sowie Bergdistel, Fuchsschwanz, Platterbse und Bärwurz sowie weitere standortgerechte Arten gefördert werden. Vereinzelte Stubben (Übergang Wald und ehemalige Sportstätte) sind zu entfernen.

Der feuchte Ruderalstandort (PF 2) ist zunächst durch die Entfernung noch vorhandener Stubben des ehemaligen Gebüschs und Ruderalvegetation (Brennnesseln, Brombeere, etc.) sowie durch die Auflockerung des Oberbodens vorzubereiten. Anschließend ist Regiosaatgut für eine Frischwiese (70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen) aus den Herkunfts-/Ursprungsgebieten (HK/UG) 8 oder 19 auszusäen. Es kann auch in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Mahdgut der bereits vorhandenen degenerierten mageren Frischwiese aufgebracht werden. Beide Flächen sind über eine ein- bis zweischürige extensiv Mahd oder extensive Beweidung (Schafe, Ziegen) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Mahdgut ist stets vollständig zu beraumen, um die mageren Standortverhältnisse zu erhalten.

Nördlich der Feriensiedlung ist am Waldrand im Bereich der besonders nassen Böden eine Staudenflur feuchter Standorte zu entwickeln (PF 1). So erfolgt ein hoher Blühaspekt als Abgrenzung zwischen Ferienanlage und Forst. Dazu ist Regiosaatgut für eine Feuchtwiese (100% Blumen, alternativ 70% Gräser/30% Kräuter & Leguminosen) der Herkunfts-/Ursprungsgebiete (HK/UG) 8 oder 19 auszubringen. Die Fläche ist ein- bis zweischürig extensiv zu mähen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Das Mahdgut ist umgehend und vollständig zu entfernen.

Für die Gewährleistung der standortgerechten Entwicklung des Biotopkomplexes (Nasswiese, Fichten-(Moor-)Wald) und der Frischwiesen wird ein regelmäßiges Monitoring aller 2-5 Jahre empfohlen.

Als Sichtschutz und Abgrenzung zur östlich angrenzenden Wohnbebauung und zum westlich angrenzenden Grünland und der Bundesstraße B 170 ist eine Strauchhecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen (PF 3). Diese ist auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Schließlich sind die vorhandenen linearen Gehölzstrukturen entlang der West- und der Südgrenze zu erhalten. Dabei sind im Süden die Nadelbäume (Fichte, Lärche, Kiefer) zu erhalten und zu fördern. Die heimischen Laubgehölze sind als Beimischung zu erhalten. Nichtheimische Arten sind zu entfernen. Die Versiegelung im angrenzenden Bereich ist wurzelschonend zu entfernen. Im Westen sind die heimischen Laubgehölze zu erhalten, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Blumen-Kräuterrasen (20% Blumen / 50% Gräser) zu begrünen. Dieser ist je nach Bedarf drei- bis fünfmal im Jahr zu mähen. Je Grundstück ist zudem mindestens ein mittel bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

An der Zufahrt zum Plangebiet ist als Abstandsgrün als Trockensaum mit gebietsheimischen Sträucher anzulegen. Zudem sind zwei mittel- bis großkronige Einzelbäume zu pflanzen. Diese Flächen und Gehölze sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die genannten Maßnahmen sind als grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan aufgeführt und zwingend einzuhalten. Es gelten die entsprechenden Pflanzenlisten.

Aufgrund des potenziellen Vorkommens von geschützten Arten werden entsprechende faunistische Maßnahmen vorgeschlagen bzw. festgesetzt.

Da die Bestandsgebäude, insbesondere durch die Nutzungsauffassung, gebäudebewohnenden Tierarten bzw. Höhlenbrütern als Habitat dienen können, ist zunächst im Vorfeld der weiteren Planung und vor der Bauausführung eine faunistische Erfassung durch einen Fachgutachter mit mehreren Ortsterminen erforderlich. Die Anzahl und Methodik sind durch den Gutachter/ das Fachbüro zu bestimmen. Im Ergebnis sind z.B. das Anbringen von Brut- oder Fledermauskästen oder die Anlage von Trockenmauern oder anderweitigen Reptilien- und/oder Amphibien Habitaten auf dem Gelände möglich. Letzteres kann im Bereich der Grünanlagen geschehen. Allerdings wird aufgrund der Nähe zum Wald und der o.g. Förderung des Fichtenbestands mit Totholz und Habitatbäumen wird davon ausgegangen, dass ausreichen Habitate für Fledermäuse, Vögel und Reptilien / Amphibien vorhanden sind und dahingehend kein Ersatz erfolgen muss.

Da die geplante Ferienanlage jedoch an Wald angrenzt, besteht das Potenzial des Vogelschlags bei großen Glasfassaden. Daher sind großformatige Glasfenster zu vermeiden bzw. sind diese mit entsprechenden Maßnahmen den Tieren kenntlich zu machen (Folien, Bedampfung o.ä.).

Eingriffs- /Ausgleichbilanz

Zum Nachweis der Kompensation der Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen wird das SMUL- Modell „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in seiner Überarbeitung aus dem Jahr 2017 verwendet (Froelich & Sporbeck).

Als Ausgangszustand werden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Biotoptypen mit den jeweiligen Biotopwerten zugrunde gelegt:

Biotopcode Zifferncode nach Biotoptypenliste Sachsen (2004)	Bezeichnung	Biotopwert
Wälder und Forsten		
01.01.240	Fichten-Moorwald	30
01.06.320	naturnahe Fichtenwald des Berglandes (23 WE) sowie	23
Hecken und Gehölze		
02.01.300	Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte	17
02.02.330	Flächige Gehölzpflanzung mit überwiegend nicht heimischen Baumarten oder Nadelgehölzen	13
Grünland		
06.01.110	Nasswiese (Teil eines Biotopkomplexes (§30))	28
06.01.420	Seggen- und binsenreiche Feuchtwiesen und Flutrasen (Teil eines Biotopkomplexes (§30))	30
06.02.140	extensiv genutztes, mageres Grünland frischer Standorte, degeneriert	24
Staudenfluren und Säume (Ruderalfluren)		
07.03.200	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	15
Industrie und Gewerbe, Ver- und Entsorgungsanlagen		

11.02.500	Brachflächen von Industrie, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betriebsstandorten (Teil der Einrodung für die ehemaligen Standortnutzung)	4
Grün- und Freiflächen		
11.03.370	Sonstige Sport- und Freizeitanlage (Teil der Einrodung für die ehemaligen Standortnutzung)	5
Anthropogen genutzte Sonderflächen		
11.05.100	Baustelle (Teil der Einrodung für die ehemaligen Standortnutzung)	4
11.05.200	Lagerplatz (vegetationsfrei; Teil der Einrodung für die ehemaligen Standortnutzung)	3
Abstandsflächen		
11.03.910	Scherrasenfläche ohne Gehölze, krautartiger Bewuchs auf Straßennebenflächen	7
Verkehrsflächen		
11.05.150	Sonstiger befestigter Weg	0

Die Biotopeinordnung erfolgt nach Handlungsempfehlung 2017

Die Biotope des Planungszustands sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Biotopcode Zifferncode nach Biotoptypenliste für Sachsen (2004)	Bezeichnung	Biotopwert
Wälder und Forsten		
01.01.240	Fichten-Moorwald	30
01.06.320	naturnahe Fichtenwald des Berglandes (23 WE) sowie	23
Hecken und Gehölze		
02.01.300	Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte (Erhalt)	17
02.02.330	Flächige Gehölzpflanzung mit überwiegend nicht heimischen Baumarten oder Nadelgehölzen (Erhalt)	13

Biotopcode Zifferncode Biotoptypenliste Sachsen (2004)	nach für	Bezeichnung	Biotopwert
02.02.130		Strauchhecke	22
Grünland			
06.01.110		Nasswiese (Teil eines Biotopkomplexes (§30))	28
06.01.420		Seggen- und binsenreiche Feuchtwiesen und Flutrasen (Teil eines Biotopkomplexes (§30))	30
06.02.140		extensiv genutztes, mageres Grünland frischer Standorte, degeneriert	24
Staudenfluren und Säume			
07.01.140		Sonstige Staudenflur feuchter Standorte	20
Anthropogen genutzte Sonderflächen			
11.03.410		Ferienhaussiedlung	7
Abstandsflächen			
11.03.930		Anderweitige Abstandsfläche, gestaltet	8
Verkehrsflächen			
11.05.150		Sonstiger befestigter Weg	0

Die Biotopeinordnung erfolgt nach Handlungsempfehlung 2017

Anmerkung:

Im Zuge der Realisierung des Plangebiets wird ein Großteil des bestehenden Grüns erhalten. Daher entsprechen einige der Planungsbiotope in ihren Werten dem Bestand. Aus diesem Grund und aufgrund der überwiegenden Versiegelung bereits im Bestand versiegelter Flächen wurde auf Funktionsverlust- und -minderungsfaktoren verzichtet. Da jedoch die Grünstrukturen vorwiegend erhalten und entwickelt werden, erfolgt auch keine Verwendung von Funktionsaufwertungsfaktoren.

Demnach ergibt sich für die geplante Ferienhaussiedlung folgende Bilanzierung:

Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Code Bestand	Biotyp Bestand	Bestandswert (BW)	Code Planung	Biotyp Planung	Planungs-wert (PW)	Differenz-wert (DW)	Fläche (F) in m²	Wert Bestand [WE] (Sp. 3 x8)	Wert Planung [WE] (Sp. 6 x8)	Wert Differenz [WE] (Sp. 7 x8)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE/Mind .A)
Sondergebiet Ferienhäuser (Ferienhaussiedlung)												
11.03.370/ Freizeitanlage (ehem.: 5WE), 11.02.500/ Brachfläche Gewerbe u.ä. (4WE), 11.05.100/ Bauteile (1WE), Lagerplatz (3WE) → Mittelwert (3,25 WE)	Mischung aus Sonstige Sport- und Freizeitanlage (ehem.: 5WE), Brachfläche Gewerbe u.ä. (4WE), Bauteile (1WE), Lagerplatz (3WE) → Mittelwert (3,25 WE)	3	11.03.410	Ferienhaussiedlung (GRZ 0,2)	7	4	4.943	16.064	34.599	18.535	A	18.535
06.02.140 extensiv genutztes, mageres Grünland frischer Standorte, degenertiert	extensiv genutztes, mageres Grünland frischer Standorte, degenertiert	24	11.03.410	Ferienhaussiedlung (GRZ 0,2)	7	-17	796	19.113	5.575	-13.539	A1	-13.539
07.03.200 Ruderaflur frischer bis feuchter Standorte	Ruderaflur frischer bis feuchter Standorte	15	11.03.410	Ferienhaussiedlung (GRZ 0,2)	7	-8	233	3.494	1.631	-1.864	A	-1.864
öffentliche Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße)												
10.01.200 Straße, Weg vollversiegelt; hier: Bestandszufahrt Sportverein	Straße, Weg vollversiegelt; hier: Bestandszufahrt Sportverein	0	11.05.150	Erschließungsstraße Ferienhäuser	0	0	214	0	0	0	A1	0
11.03.370/ Freizeitanlage (ehem.: 5WE), 11.02.500/ Brachfläche Gewerbe u.ä. (4WE), 11.05.100/ Bauteile (1WE), Lagerplatz (3WE) → Mittelwert (3,25 WE)	Mischung aus Sonstige Sport- und Freizeitanlage (ehem.: 5WE), Brachfläche Gewerbe u.ä. (4WE), Bauteile (1WE), Lagerplatz (3WE) → Mittelwert (3,25 WE)	3	11.05.150	Erschließungsstraße Ferienhäuser	0	-3	378	1.228	0	-1.228	A1	-1.228
private Grünflächen, Erhalt (mit Pflanzbindung; z.T. geschütztes Biotop)												
02.01.300 Gebüsch stockstoffreicher ruderaler Standorte	Gebüsch stockstoffreicher ruderaler Standorte	17	02.01.300	Gebüsch stockstoffreicher ruderaler Standorte	17	0	389	6.605	6.605	0	B1/A1	0
02.02.330 Flächige Gehölzflanzung mit überwiegend nicht heimischen Baumarten oder Nadelgehölzen	Flächige Gehölzflanzung mit überwiegend nicht heimischen Baumarten oder Nadelgehölzen	13	02.02.330	Flächige Gehölzflanzung mit überwiegend nicht heimischen Baumarten oder Nadelgehölzen	13	0	289	3.760	3.760	0	B1/A1	0
06.02.140 extensiv genutztes, mageres Grünland frischer Standorte, degenertiert	extensiv genutztes, mageres Grünland frischer Standorte, degenertiert	24	06.02.100	extensiv genutztes, mageres Grünland frischer Standorte	24	0	637	15.295	15.295	0	A1	0
06.01.110/ Nasswiese (28 WE), Seggen- und binsenreiche Feuchtwiesen und Flutrasen (30WE) und randlich naturnahem Fichtenwald des Berglandes (23 WE) sowie Fichten- Moorwald (30WE)	Biotopkomplex, teils §30-Biotop aus Nasswiese (28 WE), Seggen- und binsenreiche Feuchtwiesen und Flutrasen (30WE) und randlich naturnahem Fichtenwald des Berglandes (23 WE) sowie Fichten- Moorwald (30WE)	28	06.01.110/ 06.01.420/ 01.06.320/ 01.01.240	Biotopkomplex, teils §30-Biotop aus Nasswiese (28 WE), Seggen- und binsenreiche Feuchtwiesen und Flutrasen (30WE) und randlich naturnahem Fichtenwald des Berglandes (23 WE) sowie Fichten- Moorwald (30WE)	28	0	3.116	86.458	86.458	0	B2	0
private Grünflächen, Neuanlage (mit Pflanzbindung)												
07.03.200 Ruderaflur frischer bis feuchter Standorte	Ruderaflur frischer bis feuchter Standorte	15	02.02.130	Strauchhecke (lineare Pflanzung aus gebietsheimischen Straucharten)	22	7	293	4.396	6.448	2.052	A1	2.052
07.03.200 Ruderaflur frischer bis feuchter Standorte	Ruderaflur frischer bis feuchter Standorte	15	06.02.140	extensiv genutztes, mageres Grünland frischer Standorte, degenertiert	24	9	612	9.182	14.691	5.509	A1	5.509
11.03.910 Schnaaserfläche ohne Gehölze, krautartiger Bewuchs auf Straßennebenflächen	Schnaaserfläche ohne Gehölze, krautartiger Bewuchs auf Straßennebenflächen	7	11.03.930	Andenweitige Abstandsfläche, gestaltet	8	1	172	1.204	1.376	172	A1	172
11.03.370/ Freizeitanlage (ehem.: 5WE), 11.02.500/ Brachfläche Gewerbe u.ä. (4WE), 11.05.100/ Bauteile (1WE), Lagerplatz (3WE) → Mittelwert (3,25 WE)	Mischung aus Sonstige Sport- und Freizeitanlage (ehem.: 5WE), Brachfläche Gewerbe u.ä. (4WE), Bauteile (1WE), Lagerplatz (3WE) → Mittelwert (3,25 WE)	3	02.02.130	Strauchhecke (lineare Pflanzung aus gebietsheimischen Straucharten)	22	19	519	1.687	11.423	9.735	A1	9.735
11.03.370/ Freizeitanlage (ehem.: 5WE), 11.02.500/ Brachfläche Gewerbe u.ä. (4WE), 11.05.100/ Bauteile (1WE), Lagerplatz (3WE) → Mittelwert (3,25 WE)	Mischung aus Sonstige Sport- und Freizeitanlage (ehem.: 5WE), Brachfläche Gewerbe u.ä. (4WE), Bauteile (1WE), Lagerplatz (3WE) → Mittelwert (3,25 WE)	3	07.01.140	Sonstige Staudenflur feuchter Standorte	20	17	474	1.540	9.480	7.939	A1	7.939
*Einordnung der Biotope nach der Überarbeitung der Handlungsempfehlung 2017												
Summe							Fläche gesamt	Bestand	Planung			
							13.064	156.448	176.199			
							Wert in Prozent			100 %	113 %	WE A (Gesamt) 19.751 WE A 13 %

Bilanzierungstabelle mit Eingriff und Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs

Insgesamt ergibt die Bilanzierung für das Vorhaben folgendes Ergebnis:

Gesamtbilanz: + 19.751 WE

Aus der Planung resultiert somit ein Überschuss von ca. 13 %

Plangebiet Ist-Zustand in WE und %	Plangebiet Planzustand mit grünordnerischen Festsetzungen in WE und %
156.448 WE (100%)	176.199 WE (113%)

Tabelle 1 Übersicht der Ergebnisse der Bilanzierung Bestands- und Planungswert des Geltungsbereichs

Der Eingriff kann vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Externe Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.