

Landkreis Bautzen

Gemeinde Lichtenberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sondergebiet Tourismus „Errichtung einer Gaststätte mit Hotel- und Pensionsbetrieb am Eichberg“

Vorentwurf

Textteil zur Grünordnung

Teil E

Aufsteller: Gemeinde Lichtenberg
Hauptstraße 11
01896 Lichtenberg

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 02.10.2025

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	3
2	Plangebiet.....	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2	Bebauung/Nutzung	4
3	Naturräumliche Grundlagen	15
3.1	Schutzgebiete / -objekte	15
3.2	Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung	15
4	Landschaftspflegerische Leitzielsetzung	15
4.1	Vorbemerkungen	15
4.2	Geoökologische Leitzielsetzungen	16
4.3	Bioökologische Leitzielsetzungen	16
5	Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	16
5.1	Vorbemerkungen	16
5.2	Boden / Wasser	17
5.3	Lokalklima / Luft.....	18
5.4	Arten / Biotope	18
5.5	Landschaftsbild.....	19
6	Artenschutzrecht.....	19
	Grundlagen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG)	19
7	Grünordnerische Maßnahmen.....	20
7.1	Vorbemerkung	20
7.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	20
7.3	Ausgleichsnahmen (A)	21
7.4	Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen	21
7.5	Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen	21
8	Grünordnerische Festsetzungen entsprechend der Planzeichnung	22
9	Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes an Hand der Formblätter gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen	22
10	Quellen	27

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde Lichtenberg sowie die Erweiterung der Gastronomie für die Bürger des Ortes und den Ausbau des Fremdenverkehrs in der Region.

Mit dem Vorhaben soll ein prädestinierter Verweilbereich für touristische Zwecke sowie auch für das Dorfgemeinschaftsleben ausgebaut und gestaltet werden.

Im Zuge einer Bauvoranfrage zum Vorhaben wurden Belange der Fachämter des Landratsamtes Bautzen kommuniziert, es gab vor Ort Gespräche und zahlreiche Hinweise zur Bauleitplanung und Realisierung, welche eine gute Basis für das Vorhaben bilden.

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes wird die Schaffung von Baurecht für die Realisierung des Vorhabens Sondergebiet Tourismus "Errichtung einer Gaststätte mit Hotel-/Pensionsbetrieb am Eichberg" mit nachfolgenden Nutzungen und Planungszielen angestrebt:

- Festsetzung der im Gebiet zulässigen baulichen Nutzungen als Sondergebiet Tourismus mit dem Zweck der "Errichtung einer Gaststätte mit Hotel-/Pensionsbetrieb am Eichberg" zum Ausbau der touristischen Angebote im Ort/in der Region und Nutzung durch die Dorfgemeinschaft, die Bewohner der Region sowie Urlauber und Gäste
- Art und Maß der Bebauung, sowie Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der angrenzenden Nutzungen, wie den Erhalt des Aussichtspunktes auf dem Eichberg, die Erreichbarkeit und die damit verbundenen Traditionen der Dorfgemeinschaft sowie die Verweilfunktion
- Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich der Mittelbacher Straße in Höhe Eichberg
- Regelung der grünordnerischen Einbindung in die Landschaft und das Ortsbild sowie Festsetzung von Maßnahmen zu den artenschutzrechtlichen Belangen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 6.572 m².

1.2 Rechtliche Grundlagen

Planungsgrundsatz sind die in § 1 a Baugesetzbuch (BGB) formulierten Ziele bezüglich des Umweltschutzes.

Ziel ist es

- vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie
- unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

- im Nordwesten: Gartenbrachen; Gipfel des Eichbergs
- im Norden: Ackerflächen
- im Osten und Nordosten: Mischgebiet mit Gehölzbestand
- im Süden: K 9204, daran angrenzend Grünland; im Südosten Wohn- und Mischgebiet
- im Westen: Grünland

und umfasst das Flurstück 312/1 und 312/2 (vormals 312), 316/3, 316/4, 316/5 und einen Teil der Flurstücke 316/7 und 272/2, Gemarkung Lichtenberg, Gemarkung Lichtenberg.

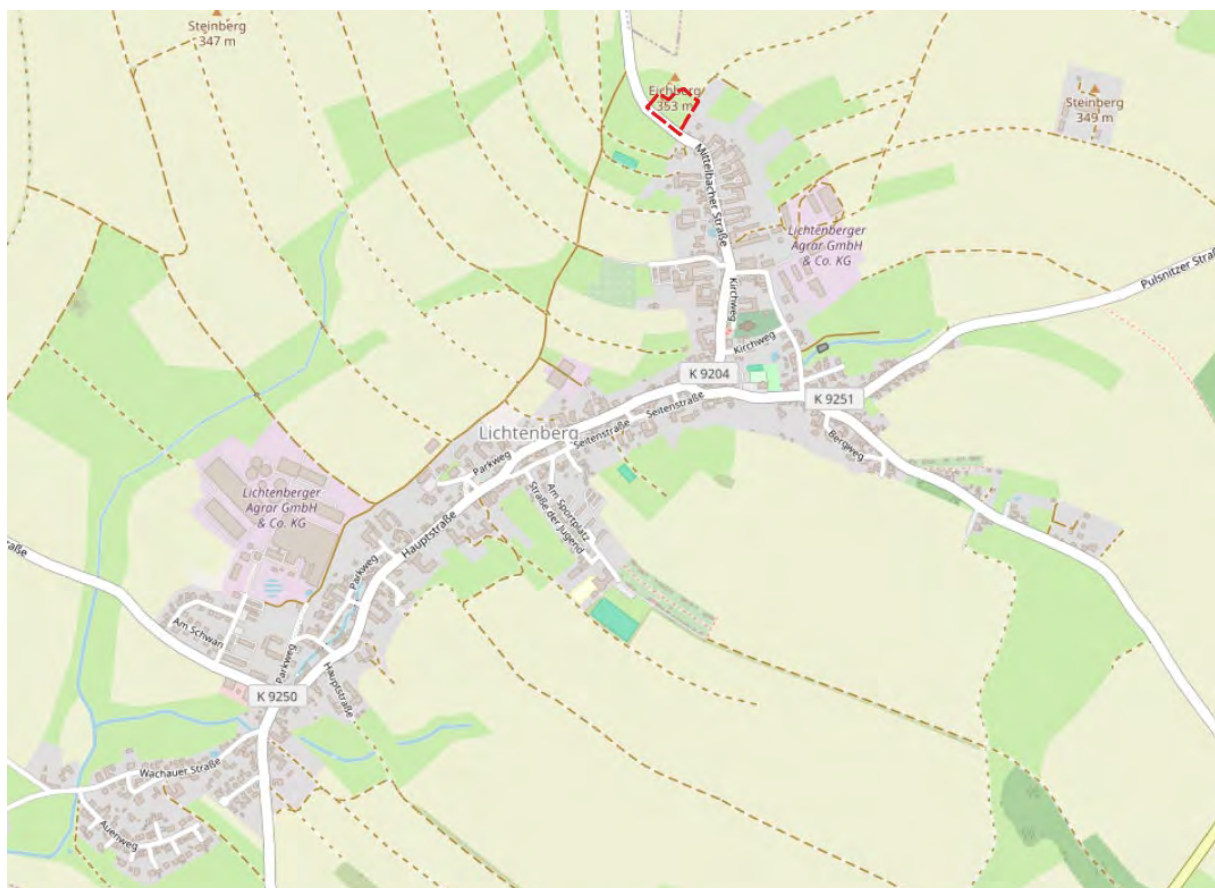
Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Lichtenberg, im Außenbereich.

Die Erschließung erfolgt über die K 9204 (Mittelbacher Straße).

2.2 Bebauung/Nutzung

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine extensiv genutzte Weide frischer Standorte im Süden und um eine offene vegetationsarme Fläche im Norden. Am westlichen und östlichen Rand des Plangebiets befinden sich Wege. Zudem sind zahlreiche Einzelbäume bzw. Baumreihen vorhanden.

Der Untersuchungsraum umfasst nur das eigentliche B-Plan-Gebiet.



 Lage des Plangebietes (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

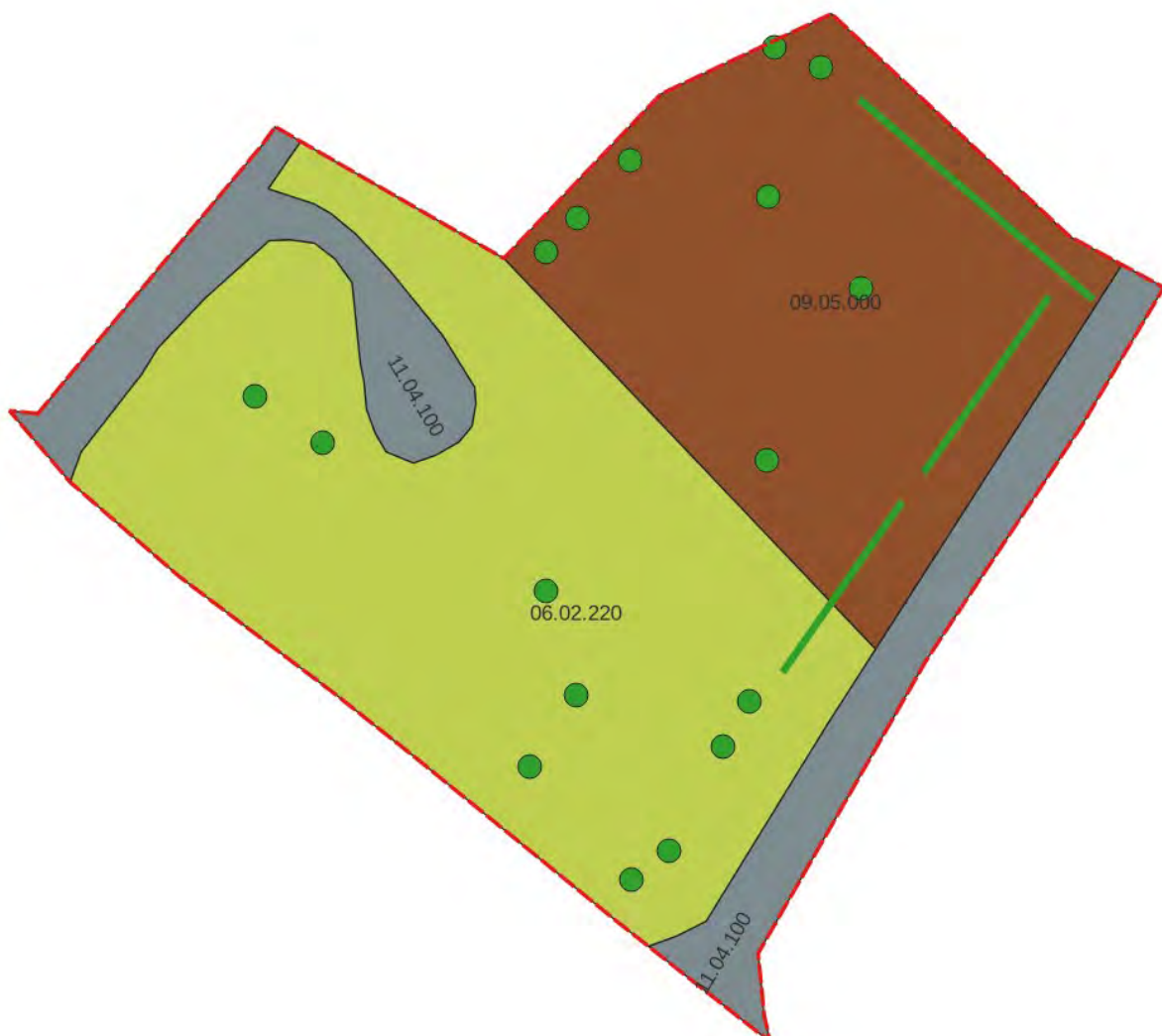
Das Areal erfüllt aufgrund seiner Unversiegeltheit und nur teilweise vorliegenden Verdichtung wesentliche Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt (potentieller Ertragsstandort, Lebensraum, Fläche zur Grundwasserneubildung), wenngleich es sich größtenteils um keinen geschützten, seltenen oder besonderen Standort handelt.

Fließ- und /oder Stillgewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

Für das Vorhaben wird im Entwurf ein artenschutzfachlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse werden in die Planung integriert und Artenschutzmaßnahmen festgelegt.

Floristisch und faunistisch hat die Fläche nur eine relativ geringe Bedeutung. Es handelt sich um ein gering strukturiertes sowie mäßig arten- und nährstoffreiches Biotop. Dies ist auf die Lage und die Beeinflussung durch die angrenzende Nutzung der Fläche (Lärm, Stoffeintrag) zurückzuführen.

Im Zuge der Flächenbegehung am 10.06.2025 erfolgte eine Biotoptypenkartierung des Bestands im B-Plan-Gebiet. Dabei wurden folgende Biotoptypen kartiert:



Nummer	Biotoptyp
02.02.400	Einzelbaum, Baumreihe, Baumgruppe (Punkte und Linien)
06.02.220	Sonstige extensiv genutzte Weide frischer Standorte
09.05.000	Offene vegetationsarme Flächen
11.04.100	Straßen und Wege

02.02.400 Einzelbaum, Baumreihe, Baumgruppe

Im Plangebiet befinden sich, insbesondere an den Randbereichen, zahlreiche Einzelbäume und Baumreihen.

Überwiegend sind Eschen und verschiedene Ahorn-Arten (Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Eschen-Ahorn) vertreten, aber vereinzelt auch Linde, Weide, Eiche und Kirsche.

Die Stammdurchmesser liegen zwischen 10 und 60 cm.

Weitere Bäume in der Mitte des Plangebiets, die in aktuellen Luftbildern noch zu erkennen sind, wurden bereits gerodet und waren zum Zeitpunkt der Begehung am 10.06.2025 nicht mehr vorhanden.

Im Bereich des Steinbruchs wurden drei junge Ebereschen gepflanzt, welche noch mit Dreiböcken versehen sind.



Linde und Weide im Südwesten des Plangebiets



Verschiedene Ahornarten am nordwestlichen Rand des Steinbruchs



Baumbestand im Südosten des Steinbruchs; Baumpflanzung (Eberesche)

06.02.220 Sonstige extensiv genutzte Weide frischer Standorte

Weite Teile der Flurstücke 312/1 und 312/2 (vormals Flurstück 312) und des im Plangebiet befindlichen Teils des Flurstücks 272/2 sind mit einem mäßig artenreichen Grünland, bestehend aus verschiedenen Gräsern und Kräutern, bestanden. Die Artzusammensetzung weist auf einen nährstoffreichen, frischen Standort und eine Fettweide hin, es handelt sich nicht um seltene Arten. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung am 08.08.2024 wurde die Fläche als Pferdeweide genutzt.

An Kräutern dominieren Weißklee (*Trifolium repens*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*). Punktuell kommen außerdem Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Kleiner Klee (*Trifolium dubium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und verschiedene Disteln vor.

Auf der Roten Liste der Biotoptypen des Freistaats Sachsen wird diese Form der Weiden in der Kategorie 3 – gefährdet – eingestuft.



Weide mit Weißklee, Schafgarbe, Löwenzahn



Weide mit Weißklee, Rotklee, Wiesen-Pippau, Löwenzahn



Weide mit Weißklee, Wiesen-Glockenblume, Schafgarbe, Wiesen-Pippau



Weide mit Wiesen-Labkraut



Weide mit Vogel-Wicke, Wiesen-Labkraut



Weide mit Rotklee, Wiesen-Pippau, Wiesen-Labkraut

09.05.000 Offene vegetationsarme Flächen

Die im B-Plan-Gebiet befindlichen Teile der Flurstücke 316/3, 316/4 und 316/5 (vormals Flurstück 316/1) wurden in der Vergangenheit (vor 1998) als Steinbruch genutzt und anschließend verfüllt. Am nordöstlichen Rand ist eine mehrere Meter hohe offene Felswand sichtbar.

In den Erläuterungen zur Geologischen Karte von Sachsen, Blatt Radeberg von 1923, ist unter der Beschreibung des Lausitzer Biotitgranit der Steinbruch Eichberg bei Lichtenberg benannt.

Der Boden ist stark verdichtet und nur teilweise und lückig bewachsen. Die Fläche ist relativ artenarm, es dominieren Gräser und Brennnesseln (*Urtica*). Teilweise kommen vereinzelt krautige Arten der oben beschriebenen Fettweide vor, insbesondere Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) und Disteln. Teilweise setzt eine Verbuschung durch junge Bäume (Esche, Kirsche, verschiedene Ahorn-Arten) und Rankgehölze (Brombeeren, Wildrosen) ein.



Blick von Norden in den ehemaligen Steinbruch



Blick von Süden, Felswand



Vegetationsarme Fläche mit Gräsern, Löwenzahn, Spitzwegerich, Disteln

11.04.100 Straßen und Wege

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Feldweg, der durch regelmäßige Befahrung stark verdichtet und nahezu vegetationsfrei ist, lediglich in der Mitte zwischen den Fahrspuren befinden sich Reste einer Grasvegetation.



Feldweg stark verdichtet, schmaler Grasstreifen zwischen den Fahrspuren

Der Weg am westlichen Rand des Plangebiets mit in die Weidefläche hineinragendem Parkplatz / Wendehammer ist ebenfalls nahezu vegetationsfrei, hier ist eine teilweise Befestigung durch Schotteraufschüttungen gegeben.



Weg mit Parkplatz / Wendehammer, befestigt mit Schotter, am westlichen Rand des Plangebiets



3 Naturräumliche Grundlagen

Entsprechend der Einteilung, die dem Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen zu Grunde liegt, gehört das Plangebiet naturräumlich zum Nordwestlausitzer Hügelland.

Lichtenberg ist ein typisches Waldhufendorf. Das Ortsbild wird durch diese ländliche Siedlungsform geprägt.

3.1 Schutzgebiete / -objekte

Die Flurstücke 316/3, 316/4, 316/5, 316/7 und 272/2 befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Westlausitz, sie sind durch Antrag beim Landkreis Bautzen / Untere Naturschutzbehörde aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“ auszugliedern.

Die Flurstück 312/1 und 312/2 wurden bereits aus dem LSG ausgegliedert.

Weitere Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG bzw. SächsNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotoptypen (nach § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG) im Plangebiet.

Schutzgebiete und Lebensraumtypen gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21. Mai 1992) bzw. der Europäischen Vogelschutzrichtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.2 Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Es besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, die Maßnahme ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVPG.

Ein Umweltbericht, gemäß § 2a Abs. 2 BauGB, liegt der Planung bei.

4 Landschaftspflegerische Leitzielsetzung

4.1 Vorbemerkungen

Die landschaftspflegerischen Leitzielsetzungen bilden das Grundgerüst für die anschließende Maßnahmenplanung. Sie umfassen

- die Zielsetzungen zur Einbindung des Standortes in die Landschaft und
- die Zielsetzungen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation von Eingriffen.

Die Leitzielsetzungen bauen

- auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse sowie
- auf den örtlichen und überörtlichen planerischen Vorgaben auf.

4.2 Geoökologische Leitzielsetzungen

- Eine sparsame Inanspruchnahme des gewachsenen Bodens, Beeinträchtigungen haben sich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Dies betrifft insbesondere auch die Planung der Baustelleneinrichtung.
- Der belebte und humusreiche Oberboden ist getrennt aufzunehmen und in Mieten fachgerecht zwischenzulagern, bevor er anderweitig verwendet werden kann.
- Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- Zur Kompensation der verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen in den Boden- und Grundwasserhaushalt sind vorrangig Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festzusetzen.

4.3 Bioökologische Leitzielsetzungen

Beseitigung von hochwertigen Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebietes, insbesondere von

- besonders geschützten Biotopen gemäß § 21 SÄCHSNATSCHG und
- solchen, die aufgrund ihrer langen Entwicklungszeit innerhalb einer Generation nicht wiederherstellbar sind,

sind zu vermeiden.

5 Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft

5.1 Vorbemerkungen

Mit der Umsetzung der Planung sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden, welche durch geeignete grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert werden müssen.

Auswirkungen, die zu Veränderungen der Grundfläche oder Nutzung führen und erheblich und/oder nachhaltig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinflussen, stellen im naturschutzrechtlichen Sinne Eingriffe dar, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Die Nachhaltigkeit und Erheblichkeit hängt sowohl

- von der Dauer und Intensität der Beeinträchtigung als auch
- von der Veränderung der betroffenen Fläche ab.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen nicht erheblich, wenn sie innerhalb kurzer Zeit durch natürliche Prozesse nivelliert oder durch Schutzmaßnahmen vermieden werden können.

Nachfolgend wird die ermittelte Konfliktsituation für die eingriffsrelevanten Schutzgüter beschrieben. Hierbei werden die durch das Vorhaben herbeigeführten erheblichen und/oder nachhaltigen Auswirkungen ermittelt.

Da von einer ordnungsgemäßen fachtechnischen Bauausführung und einem komplikationsfreien Verkehrsablauf ausgegangen werden muss, sind potentielle, z. B. durch Unfälle hervorgerufene Gefahren für die Umwelt nicht Gegenstand der Untersuchung.

5.2 Boden / Wasser

Art des Eingriffs	Wirkung	Dauer	Umfang	Beurteilung der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit
Versiegelung des Bodens durch Überbauung Beseitigung des Oberbodens durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen	- Beseitigung von biologisch aktivem Oberboden - Funktionsverlust als Standort für Pflanzen und Tiere - Funktionsverlust als Standort der Schadstoffrückhaltung - Verringerung der Grundwasserneubildung - Erhöhung des Oberflächenabflusses	dauerhaft	Bis 3.943 m ² (Annahme Maximalwert gemäß GFZ)	Erheblich und nachhaltig und unter Berücksichtigung externer Maßnahmen vollständig kompensierbar Die Möglichkeit einer Flächenentsiegelung im Umfeld wurde geprüft, es ist nicht möglich, Flächen in der gleichen Größenordnung im funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet zu entsiegeln. Der Eingriff ist teilweise durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet kompensierbar, der verbliebene Eingriff wird durch externe Pflanzungen / Maßnahmen kompensiert. Diese Maßnahmen haben eine Verbesserung der Bodenfunktionen zur Folge.
Zusätzliche Befahrung des Bodens während der Bauphase	- Schadstoffeintrag (Abgase, insbesondere Schwermetalle) in Boden und Grundwasser	Für den Zeitraum der Erschließung und Bebauung	Gesamtes Plangebiet	Der Eingriff beschränkt sich auf einen absehbaren Zeitraum, die zusätzlich befahrenen Flächen werden als unversiegelte Flächen belassen und bei Bedarf aufgelockert. Der Eingriff ist daher nicht erheblich.

5.3 Lokalklima / Luft

Art des Eingriffs	Wirkung	Dauer	Umfang	Beurteilung der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit
Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung	- Beeinträchtigung des Mikroklimas	-	-	Keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung. Die Offenlandflächen fungieren prinzipiell als Kaltluftentstehungsgebiete, der Bestand der Fläche erfüllt jedoch keine besonderen Funktionen bezüglich des Klimas. Es sind keine Gehölzstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Immissionsschutz betroffen und keine Auswirkungen auf das Lokalklima und die Lufthygiene zu erwarten, welche zu einer nachhaltigen Minderung der Funktionsfähigkeit der bioklimatischen Regulationsleistung beitragen.

5.4 Arten / Biotope

Art des Eingriffs	Wirkung	Dauer	Umfang	Beurteilung der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit
Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung	- Verlust von Lebensräumen	dauerhaft	Bis 3.943 m ² (Annahme Maximalwert gemäß GFZ)	Erheblich und nachhaltig und unter Berücksichtigung externer Maßnahmen vollständig kompensierbar Von der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme sind eine sonstige extensiv genutzte Weide sowie eine offene vegetationsarme Fläche sowie Bäume und Gehölze betroffen. Mit der Bepflanzung der nicht bebaubaren Flächen werden Biotopstrukturen entsprechend dem Bestand und hochwertiger geschaffen. Der Eingriff stellt sich dennoch als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar. Zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen sind notwendig. Unter Berücksichtigung dieser weiteren Baumpflanzungen kann der Eingriff ausgeglichen werden.

5.5 Landschaftsbild

Art des Eingriffs	Wirkung	Dauer	Umfang	Beurteilung der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit
Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung	Veränderung des Landschaftsbildes Beanspruchung von unversiegelten Flächen	dauerhaft	Bis 3.943 m ² (Annahme Maximalwert gemäß GFZ)	Erheblich und nachhaltig und unter Berücksichtigung externer Maßnahmen vollständig kompensierbar Es kommt zur Beseitigung von landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen. Im Zuge der zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen finden an anderer Stelle im gleichen Landschaftsraum Aufwertungen des Landschaftsbilds statt.

Im Ergebnis der Konfliktanalyse sind durch das Vorhaben nachhaltige und erhebliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie in das Schutzgut Arten und Biotope und zugleich auch in das Landschaftsbild zu erwarten. Da es sich jedoch um keine geschützten bzw. seltenen Vorkommen besagter Schutzgüter handelt, ist der Eingriff prinzipiell ausgleichbar.

6 Artenschutzrecht

Grundlagen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG)

Nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG („Tötungsverbot“) ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs.1 Ziff.3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) ist die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- und Ruhestätten von Tieren ganzjährig untersagt, es sei denn, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird nicht beeinträchtigt bzw. kann durch Vermeidungsmaßnahmen weiterhin gewährleistet werden.

Entsprechend dem § 44 BNatSchG wurden die Belange des Artenschutzes in der Artenschutzfachlichen Betrachtung geprüft. Auf Grund der Ausstattung des Geltungsbereiches und dem daraus abzuleitenden Artenvorkommen werden Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

7 Grünordnerische Maßnahmen

7.1 Vorbemerkung

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die geplanten Maßnahmen sind aus den grünordnerischen Leitzielsetzungen entwickelt und werden im Folgenden beschrieben sowie kurz erläutert.

7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sind Vorkehrungen, durch die mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft ganz oder teilweise (Minderung) vermieden werden können.

V 1: Gehölzrodung und Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit

Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Gehölzrodung, Abtrag von Vegetationsflächen ist zwingend in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vor dem Besetzen der Baumhöhlen durch Fledermäuse und Brutstellen durch Vögel, durchzuführen.

Mit der Maßnahme wird gewährleistet, dass keine aktuellen Sommer- und Tagesquartiere bzw. Ruheplätze von Fledermäusen bzw. Brut- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten von der Baufeldfreimachung betroffen sind bzw. Tiere / Gelege im Zuge der Baufeldfreimachung verletzt oder getötet werden.

V 2: Prüfung auf Besatz durch Fledermäuse und Vögel

Im Plangebiet sind aktuell keine Höhlenbäume bekannt.

Vor den Baumfällarbeiten bzw. Gehölzrodungen hat dennoch eine Kontrolle aller zu fällenden Bäume und Gehölze auf Baumhöhlen, besetzte Fledermausquartiere und ruhende Vögel durch einen Fachgutachter zu erfolgen. Sollten wider Erwarten Individuen gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Fällzeitraum, Bergung, Betreuung, Arterfassung, Dokumentation, Ersatzhabitat / Ersatzkästen für Fledermäuse).

V 3: Reptilienschutz

Der Felswandbereich im Norden des Plangebiets bleibt erhalten. Dieser stellt ein potenzielles Winterquartier und Tagesversteck für Reptilien, insbesondere die Zauneidechse, dar.

Um zu verhindern, dass Individuen im Zuge der Baufeldfreimachung und des Baugeschehens verletzt oder getötet werden, ist die Felswand vor Beginn der Bauzeit während der winterlichen Aktivitätspause der Tiere (November bis Februar) zum Baubereich hin mit einem Schutzzaun abzuschränken. Dieser ist über die gesamte Bauzeit zu erhalten.

Die Felswand darf dabei nicht komplett umzäunt werden, die Bewegung der Tiere in freie Bereiche nördlich des Baubereichs muss möglich sein.

7.3 Ausgleichsnahmen (A)

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen bzw. die zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes führen.

Die geplanten Maßnahmen dienen vorrangig dem Ausgleich für den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt durch Versiegelung sowie dem Ausgleich für die Baumfällungen und den Eingriff in die sonstige Weidefläche und die offene vegetationsarme Fläche.

Sie schaffen Lebensräume für ein breites Spektrum heimischer Tier- und Pflanzenarten und dient der Anreicherung der Biotopstruktur im Landschaftsraum.

In der ENTWURFsplanung zum B-Plan werden die Maßnahmen konkret benannt.

Da voraussichtlich der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig kompensiert werden kann, sind zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

7.4 Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen

Die Pflegemaßnahmen erstrecken sich in den ersten Jahren nach der Pflanzung speziell auf folgende Arbeiten:

- Schäden, die durch Witterungseinflüsse verursacht werden sowie Ausfälle sind durch Neupflanzungen in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen
- Gehölzverankerungen sind in angemessenen Abständen zu überprüfen
- Schutz vor Verbiss- und Trittschäden

7.5 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Bepflanzung muss spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude hergestellt und erhalten werden. Die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Auch die externe Ausgleichsmaßnahme ist spätestens in der Realisierung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

8 Grünordnerische Festsetzungen entsprechend der Planzeichnung

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, unter Beachtung der speziellen Nutzungen und des Regelwerkes für Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe.

Die Gehölze und Gehölzflächen sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Bäume, die im B-Plan zum Erhalt festgesetzt wurden, dürfen nicht gerodet werden.

Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Werden im Zuge der Bebauung vorhandene Gehölze gerodet, so sind diese, entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde, zu ersetzen.

Vor allem im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und ggf. am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei unvermeidbaren Gehölzrodungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Fällzeit zu berücksichtigen.

⇒ Maßnahme A 1 Flächen zur Pflanzung von Gehölzen

Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen, für die Großbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen.

Detaillierte Aussagen zu den Kompensationsflächen und Pflanzungen werden im Entwurf zum B-Plan ergänzt.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

9 Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes an Hand der Formblätter gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

Der Untersuchungsraum ist mit dem Geltungsbereich der Satzung identisch.

In den nachfolgenden Tabellen erfolgt die Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes der Fläche, auf Grundlage der erfassten Daten, sowie die Gegenüberstellung Biotop-Wertminderung / Ausgleichsmaßnahmen.

Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW)	FE-Nr. Code	Biotoptyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [qm]	WE Wert NEU WE Mind. (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichs- bedarf (WE Mind. A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind. E)
FE 1	02.02.400	Einzelbaum, Baumreihe, Baumgruppe	23		Rodung 9 Einzelbäume a 30m² 2 Gehölzflächen (980m² und 340m²)	0	23	1.590	36.570		36.570	-
FE 2	06.02.220	Sonstige extensiv genutzte Weide frischer Standorte	20		Sondergebiet (913 Einzelanwesen)	7	13	3.054	39.702		-	39.702
					öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg	0	20	270	5.400		-	5.400
FE 3	09.05.000	Offene vegetationsarme Flächen	10		Sondergebiet, Parkplatz teilversiegelt	3	7	1.537	10.759		--	10.759
					Flächen mit Bindungen für Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23	-13	534	- 6.942		-	-6.942
					Sondergebiet (913 Einzelanwesen)	7	3	134	402			402
					private Verkehrsfläche, Zufahrt, teilversiegelt	3	7	48	336		-	336
FE 4	11.04.100	Straßen und Wege (Feldweg, stark verdichtet, minimaler Grünstreifen zwischen den Fahrspuren)	3		private Verkehrsfläche, Zufahrt teilversiegelt	3	0	530	0		-	0
FE 4	11.04.100	Straßen und Wege (Feldweg, befestigt mit Schotter, nahezu vegetationsfrei)	2		Sondergebiet (913 Einzelanwesen)	7	-5	252	-1.260		-	-1.260
					private Verkehrsfläche, Zufahrt teilversiegelt	2	0	213	0		-	0
WE Mind. E (Gesamt)												84.967 Σ

Die bereits erfolgten Baumfällungen wurden in der Bilanzierung ebenfalls mit berücksichtigt. Anhand von Luftbildern konnte die Kronenfläche aller Baumverluste ermittelt werden.

Formblatt II: Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz

- entfällt – keine Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Funktionsraum-Nr.	Funktion (vgl. A 2)	Funktionsminderungs- faktor (FM)	Fläche [m²]	WE Mind. Funkt. A bzw. E (Sp. 16 x 17)	Funktionsraum Kompensation Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwer- kungsfaktor (FA)	Fläche [m³]	WE Aufwert. Funkt. A	WE Aufwert. Funkt. E	WE Funktionsaus- gleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-)	WE Funktionsersatz- überschuss (+) bzw. Defizit (-) WE Funkt. E
AUSGLEICH												
				Σ								---
ERSATZ												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
				Σ						Σ		-

Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

- entfällt – kein biotopbezogener Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biototyp	Übertrag WE Mind. A	Maßn. Nr.	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche [ha]	WE Ausgleich	WE Ausgleichsüber- schuss (+) bzw. Defizit (-) WE Ausgleich Über./Def.
		Σ WE Mind. A	-									
												Σ -

Formblatt IV: Nicht ausgleichbare Wertminderungen und biotopbezogener Ersatz

40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
FE-Nr.	Code	Biotoptyp	Übertrag Σ WE Mind. E (Gesamt) (Sp. 13)	Maßn. Nr.	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DWW)	Fläche [qm]	WE Ersatz	Übertrag WE Funkt. A	Übertrag WE Funkt. E	Übertrag WE Ausgleich Über/Def.	WE Ersatz (Gesamt) (Fall A: Sp. 51+54)
						Maßnahmen: werden im ENTWURF enthalten sein									
											Σ	0	0	0	
			Σ 84.967												

112

Das Ergebnis der Gegenüberstellung von Bestand und Planung wird darlegen, dass eine Kompensation des Eingriffs auf den betroffenen Grundstücken nicht vollständig möglich ist.
Mit externen Kompensationsmaßnahmen wird das Vorhaben ausgeglichen werden.

10 Quellen

Literaturverzeichnis

BASTIAN O., SCHREIBER K. F. 1999:

Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Stuttgart

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK, BERLIN 2005

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

GLI-PLAN GMBH, 2025:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung einer Gaststätte mit Hotel-/Pensionsbetrieb am Eichberg“: Textliche Festsetzungen.

GLI-PLAN GMBH, 2025:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung einer Gaststätte mit Hotel-/Pensionsbetrieb am Eichberg“: Begründung.

GLI-PLAN GMBH, 2025:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung einer Gaststätte mit Hotel-/Pensionsbetrieb am Eichberg“: Umweltbericht.

GLI-PLAN GMBH, 2025:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung einer Gaststätte mit Hotel-/Pensionsbetrieb am Eichberg“: Artenschutzfachliche Betrachtung.

CDF SCHALLSCHUTZ DRESDEN, 2025:

Schallimmissionsprognose: BV Errichtung einer Gaststätte mit Hotel-/Pensionsbetrieb. Mittelbacher Straße in Lichtenberg

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERLAUSITZ – NIEDERSCHLESISIEN 2023:

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung.

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDESENTWICKLUNG 2013:

Landesentwicklungsplan Sachsen. Dresden

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Freistaat Sachsen 2010: Biotoptypen. Rote Liste Sachsens.

TU Berlin - Institut für Landschafts- und Umweltplanung (Im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden) 2009: Biotoptypen. Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

Gesetze / Verordnungen / Richtlinien (jeweils aktuelle Fassung)

BUNDEARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments (Vogelschutz-Richtlinie)

RICHTLINIE 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)

NatSchAVO Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

SächsNatSchG Naturschutzgesetz des Freistaats Sachsen

Sächsische Fischereiverordnung

VWV BIOTOPSCHUTZ Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung zum Vollzug des § 26 SächsNatSchG – Schutz bestimmter Biotope

weitere Quellen

Geoportal Sachsenatlas 2025:
<http://www.geosn.sachsen.de>

Landratsamt Bautzen (LRA BZ) – Bauaufsichtsamt 2024

Stellungnahmen der Fachämter zum Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben

Hinweise zum Vorhaben aus Termin im LRA BZ Bauaufsichtsamt November 2024

LFULG 2025 – LANDESAMT FÜR UMWELT LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Homepage
<https://www.lfulg.sachsen.de/>

Insbesondere wurde auf folgende Daten zurückgegriffen:

- Artdaten online – Abfrage für das Messtischblatt 4849-NO
- Rote Listen Sachsen
- Schutzgebiete und geschützte Biotope
- Biototypen- und Landnutzungskartierung
- Wasserschutzgebiete
- Potentiell natürliche Vegetation
- Steckbrief zum Landschaftsraum „Westlausitzer Hügel- und Bergland“
- Bodenkarten
- Zustand der Grundwasserkörper
- Grundwasserdynamik
- Hydrogeologische Karten
- Waldbiotopkartierung

Raumplanungsinformationssystem Sachsen 2025:
<https://rapis.sachsen.de/>

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, 2025:
Denkmalkarte. <https://denkmaliste.denkmalpflege.sachsen.de/>

Klimadaten Lichtenberg:
<https://de.climate-data.org/> Zugriff 06/2025

OPENSTREETMAP 2025:
<https://www.openstreetmap.org/>

WIKIPEDIA 2025:
<https://de.wikipedia.org/>

Artensteckbrief 2025:
<https://www.artensteckbrief.de/>

Geoportal des Landkreises Bautzen, 2025:
<https://cardomap.idu.de/lrabz/>

Vor-Ort-Begehungen durch Mitarbeiter der GLI-PLAN GmbH am 08.08.2024, am 10.06.2025 und am 13.08.2025