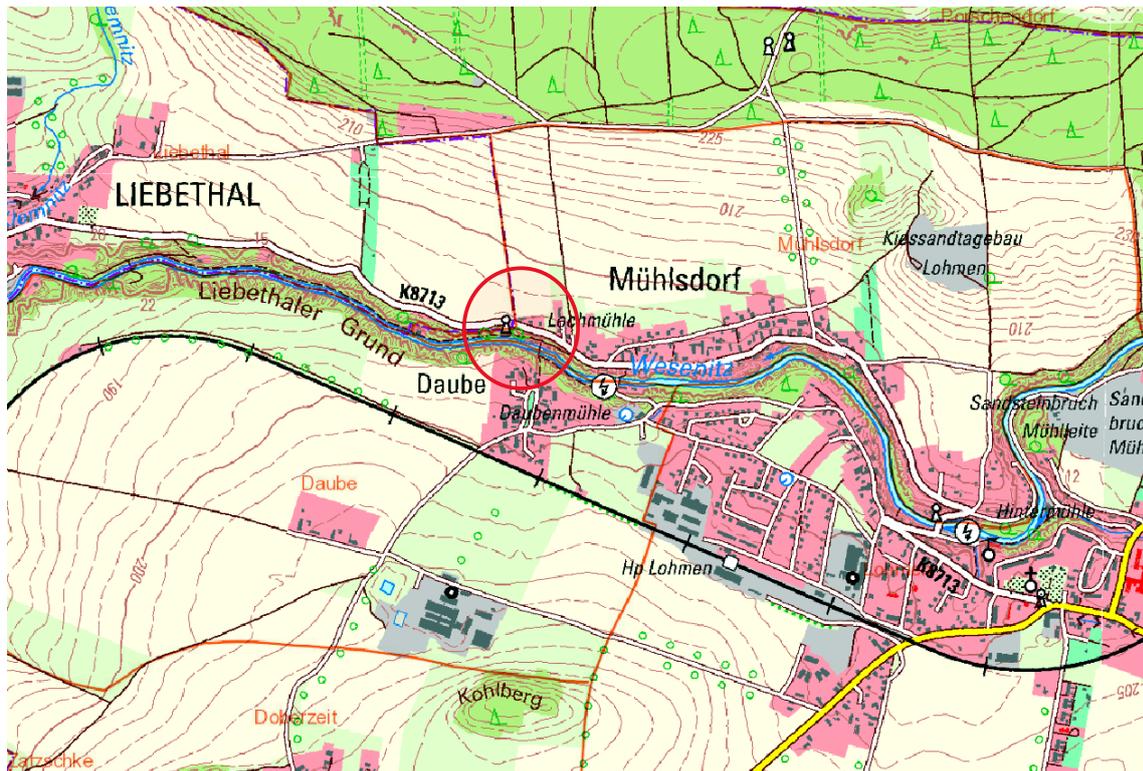




Gemeinde Lohmen



Bebauungsplan „Lochmühle Lohmen“

mit integriertem Grünordnungsplan

Teil C: Begründung

Planungsstand: Entwurf

Planfassung vom: 20.04.2022

Gemarkung: Mühlisdorf

Planungsträger: Gemeinde Lohmen, Schloß 1, 01847 Lohmen

Planverfasser: Schulz UmweltPlanung, Schössergasse 10, 01796 Pirna

INHALTSVERZEICHNIS Teil C Begründung

1	Einleitung	4
1.1	Ziele der Planung	4
1.2	Planverfahren und rechtliche Grundlagen	6
1.3	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	6
2	Planungsvorgaben	7
2.1	Landesentwicklungsplan	7
2.2	Regionalplan	7
2.3	Flächennutzungsplan Lohmen	8
2.4	Bebauungsplan Nr. 98 „Sondergebiet Touristik, Liebethal“ der Stadt Pirna	8
2.5	Schutzgebiete	9
3	Städtebauliches Konzept	9
3.1	Planungskonzept	9
3.2	Verkehrerschließung	21
3.3	Technische Erschließung	21
4	Begründung der Festsetzungen	23
4.1	Art der baulichen Nutzung	23
4.2	Maß der baulichen Nutzung	23
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	23
4.4	Flächen für Stellplätze	23
4.5	Verkehrsflächen	24
4.6	Versorgungsflächen	24
4.7	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	24
4.8	Maßnahmen zum Artenschutz	25
4.9	Zuordnung externer naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen	25
5	Flächenbilanz	25
6	Grünordnungsplan	26
6.1	Grünordnerische Bestandsbewertung	26

6.1.1	Naturräumliche Lage	27
6.1.2	Biotop- und Nutzungstypen	27
6.1.3	Geologie / Böden	28
6.1.4	Wasserhaushalt	29
6.1.5	Klima	29
6.1.6	Landschaftsbild	29
6.2	Eingriffsbewertung	29
6.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	30
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	34
6.5	Ausgleichsmaßnahmen	34
6.6	Artenschutzmaßnahmen	34
6.7	FFH-Verträglichkeit	35
7	Literatur- und Quellenverzeichnis	36

Anlagen:

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Karte „Grünordnerische Bestandsbewertung“
Anlage 3	Artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 4	FFH-Verträglichkeitsprüfung
Anlage 5	Unterlage zur Komplexsanierung, Hochwasserschutz
Anlage 6	Geotechnische Beurteilung
Anlage 7	Schalltechnisches Gutachten
Anlage 8	Antrag auf Waldumwandlung
Anlage 9	Wasserradanlage zur Stromerzeugung

1 Einleitung

1.1 Ziele der Planung

Die historische und denkmalgeschützte „Lochmühle“ in Lohmen, im Wesenitztal in der Gemarung Mühlisdorf der Gemeinde Lohmen gelegen, soll saniert und touristisch genutzt werden. In diesem Zusammenhang gab es in den letzten Jahren umfangreiche Abstimmungen hinsichtlich der Pläne, an diesem Standort ein Hotel mit den erforderlichen Nebenanlagen zu errichten. Für die Hotelnutzung wird sowohl das denkmalgeschützte Gebäude der „Lochmühle“ mit einer geringen Anzahl an Übernachtungsmöglichkeiten als auch ein größerer Hotelneubau auf Liebethaler Flur vorgesehen, der Gegenstand eines weiteren Bebauungsplanes der Stadt Pirna ist. Die ursprüngliche Bauplanung für den Hotelneubau direkt oberhalb der „Lochmühle“ an der Richard-Wagner-Straße wurde aus umweltrechtlichen Gründen jedoch zurückgezogen.

Im Jahr 2015 erfolgte bereits für den Bereich der Lochmühle die Erarbeitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit anschließender frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Landschaftsarchitekturbüro Panse, 2015). Die jetzige Planung baut darauf auf und wird daher als Entwurf weitergeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird insbesondere um Flächen westlich der Lochmühle erweitert, indem Flächen um das Richard-Wagner-Denkmal sowie der Standort des ehemaligen Wasserkraftwerks (Ruine) sowie die dazwischen liegenden Flächen entlang des Wanderweges an der Wesenitz einbezogen werden.

Die geplanten Bauflächen sollen als Sonderbauflächen nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Sie stehen im Zusammenhang mit der Wiederbelebung der Lochmühle als touristischer Standort und beinhalten das Baufeld 1 an der Richard-Wagner-Straße, in dem ein Funktionsgebäude und Lager untergebracht werden soll, das Baufeld 2 mit dem Hotel im denkmalgeschützten Gebäude der Lochmühle mit Torhaus, das Baufeld 3 mit den Colonnaden, was der Versorgung des Außenbereichs dient sowie das Baufeld 4 ca. 300m westlich der Lochmühle, wo die Ruine des ehemaligen Wasserkraftwerkes auf Flurstück 74/a zu einem Konzert- und Veranstaltungssaal umgebaut werden soll. Die notwendigen Pkw-Stellflächen werden entlang der Straße „Bei der Liebethaler Kirche“ angeordnet und sind Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Pirna „Sondergebiet Touristik, Liebenthal“.

Im Ergebnis einer Beratung bei der Landesdirektion Sachsen am 15.10.2020 wird das Vorhaben „Lochmühle“ zur Weiterführung unter der Prämisse der Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen. Im Vordergrund steht die Bedeutung des Vorhabens für die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der Region, wodurch ein hohes öffentliches Interesse an der Realisierung des Vorhabens besteht. Die Planung dient der Verbesserung der touristischen Infrastruktur für Urlauber, Tagestouristen, Kulturinteressierte, Wanderer und Radfahrer. Der Standort hat u.a. durch internationale Kulturtouristen und die Richard-Wagner-Verbände Bedeutung erlangt. Sowohl der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Lohmen vom 03.09.2015 als auch die Stellungnahme des Tourismusverbandes Sächsische Schweiz vom 29.09.2016 bekräftigen das öffentliche Interesse an touristischen Entwicklung des Standortes. In letzterer Stellungnahme wird angeführt, dass dabei die exponierte Lage am viel begangenen „Malerweg“ eine besondere Rolle spielt. Der derzeitige Zustand der Lochmühle sei hinderlich für die weitere Tourismusentwicklung. Das Vorhaben steht im Einklang mit dem Tourismusleitbild Sächsische Schweiz.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort Lochmühle geschaffen werden, da sich die Lochmühle und das Umfeld in einem ungenügenden baulichen Zustand befinden.

Das Angebot von Freizeit-, Übernachtungs-, Erholungs-, Gastronomie- und Feiernmöglichkeiten im Gemeindegebiet Lohmen soll verbessert werden. Die Stärkung der touristischen Attraktivität der Gemeinde ist ein wesentliches, städtebauliches Ziel der Gemeindeentwicklung. Das Plangebiet ist wegen seiner Lage am romantischen Liebethaler Grund für die Erholungsnutzung besonders geeignet. Die geplanten Einrichtungen bieten Urlaubern, Wanderern, Radwanderern, Veranstaltungsteilnehmern und kulturell Interessierten einen hervorragenden Anlaufpunkt.



Abb. 1: Visualisierung der sanierten Lochmühle an der Wesenitz (Häse, 2021)

1.2 Planverfahren und rechtliche Grundlagen

Nach § 1 (3) BauGB hat die Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Der Gemeinderat Lohmen beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 03.09.2015 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lochmühle Lohmen - Mühlisdorf“. Der Geltungsbereich erstreckte sich über Teile der Flurstücke 1/2, 72, 73, 205a der Gemarkung Mühlisdorf. Es wurden Vorentwurfsunterlagen erarbeitet und ab 09.11.2015 wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB durchgeführt. In der Folge sind Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen und es haben anschließend mehrere Beratungen zu den gegebenen Hinweisen und Bedenken stattgefunden. Am 25.09.2018 fand eine Antragskonferenz zum Vorhaben statt. Die Gemeinde Lohmen möchte nun das 2015 begonnene Planverfahren für ein erweitertes Plangebiet weiterführen, allerdings als Bebauungsplan nach § 2 BauGB und nicht mehr als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Die Planung baut auf dem Vorentwurf von 2015 auf und wird daher als Entwurf bezeichnet. Mit dem Bebauungsplan-Entwurf ist die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Nach Einholung und Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf werden die Hinweise, Anregungen und Bedenken in die Planunterlagen eingearbeitet. Nach § 2 Abs. 4 BauGB unterliegt der Plan der Pflicht, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser wird als Anlage 1 beigelegt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bei der abschließenden Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere die folgenden Rechtsgrundlagen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemarkung von Mühlisdorf, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zum westlich angrenzenden Liebethal, einem Ortsteil der Stadt Pirna. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Richard-Wagner-Straße
- im Osten durch das Wehr an der Wesenitz
- im Süden durch die Wesenitz
- im Westen durch die Gemarkungsgrenze nach Liebethal.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1 / 1, 1 / 2, 72 (tw.), 73 (tw.), 74/a, 74/b und 205/a (tw.) der Gemarkung Mühlisdorf und hat eine Größe von insgesamt 9.446 m² (vgl. Kap. 5 Flächenbilanz).

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan

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

Der Grundsatz 2.3.3.1 des LEP besagt: *„Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen.“*

Mit dem Ziel 2.3.3.2 wird im LEP ausgeführt: *„In den Tourismusregionen beziehungsweise den bildenden Destinationen ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur vorzuhalten und qualitativ weiter zu entwickeln...“*

Mit dem Bebauungsplan soll mit der Lochmühle ein wertvolles denkmalgeschütztes Objekt saniert und touristisch entwickelt werden. Dadurch wird der Tourismus in der Region gezielt weiterentwickelt. Eine Zersiedlung der Landschaft wird durch die an den Ortsrand von Mühlisdorf anschließende Lage und an diesem bereits vorgeprägten Standort vermieden.

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

- Karte 1 „Raumstruktur“: Lohmen ist als **Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“** ausgewiesen.
- Karte 3 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“: Das Plangebiet ist als „grenznahe Gebiet“ ausgewiesen.
- Karte 5 „Unzerschnittene verkehrsarme Räume“ (UZVR): Das Plangebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen UZVR.
- Karte 6 „Landschaftsgliederung“: Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit Sächsische Schweiz.
- Karte 7 „Biotopverbund“: Das Plangebiet befindet sich in einem „Verbindungsbereich“ des großräumig übergreifenden Biotopverbundes (Fluss- und Bachauen bzw. -täler, hier: We-senitztal), jedoch außerhalb von „Kernbereichen“ des ökologischen Verbundsystems.

2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2.Gesamtfortschreibung, 2020) sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEPs Sachsens, regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Der Regionalplan stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge dar, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft,

der Siedlung und der Infrastruktur sowie er regionsweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält.

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

- Karte 2 „Raumnutzung“: Das Plangebiet befindet sich im Wesenitztal innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes „Arten- und Biotopschutz“; außerdem enthält der Regionalplan die Kategorie „Schutz des vorhandenen Waldes“.
- Karte C des Anhangs „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht“: Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“ sowie im FFH-Gebiet „Wesenitz unterhalb Buschmühle“ (DE4949-302).



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge (2.Gesamtfortschreibung, 2020); Lage des Plangebietes: roter Kreis

2.3 Flächennutzungsplan Lohmen

Die Gemeinde Lohmen verfügt über einen Flächennutzungsplan. Im Textteil des Flächennutzungsplanes ist vermerkt, dass die Lochmühle als Denkmal erhalten bleiben und saniert werden soll.

2.4 Bebauungsplan „Sondergebiet Touristik, Liebenthal“ der Stadt Pirna

Es ist beabsichtigt, ein paralleles Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung des Tourismusstandortes Lochmühle auf dem Gebiet der Stadt Pirna durchzuführen. Dazu hat die Stadt Pirna den Bebauungsplan Nr. 98 „Sondergebiet Touristik, Liebenthal“ aufgestellt. Beide Vorhaben stehen in einem engen räumlichen und fachlichen Zusammenhang. Die beiden Bebauungspläne sollen aufeinander abgestimmt werden. In der Planzeichnung wird der Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Pirna nachrichtlich mit dargestellt.

2.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“ sowie teilweise im FFH-Gebiet „Wesenitz unterhalb Buschmühle“ (DE4949-302). Die Schutzgebiete werden in der Anlage 2 „Karte Grünordnerische Bestandsaufnahme“ dargestellt.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Planungskonzept

Die touristische Entwicklung am Standort der idyllisch im Wesenitztal gelegenen „Lochmühle“ soll durch das Vorhaben angestoßen werden. Das touristische Potential des Standortes ergibt sich u.a. aus der kulturlandschaftlichen Bedeutung, der Anbindung an das attraktive Wanderwegenetz entlang der Wesenitz, dem Richard-Wagner-Denkmal und der einmaligen landschaftlichen Lage. Direkt an der Richard-Wagner-Straße wird zur Versorgung des Hotels Lochmühle ein Funktionsgebäude/Lager angeordnet (Baufeld 1), das über eine Brücke und einen Personen- sowie Lastenaufzug (ca. 28m Gesamthöhe, sichtbare Höhe ca. 17m), der mit Kletterpflanzen begrünt wird, mit dem Gebäudekomplex Lochmühle (Baufeld 2) verbunden wird. Das Funktionsgebäude erhält eine Zufahrt und eine Abfahrt von der Richard-Wagner-Straße aus. Das Erdgeschoss mit Zugang wird ebenerdig auf dem Niveau der Richard-Wagner-Straße angeordnet. Im Untergeschoss werden Haustechnik, Lager und Ver- und Entsorgungslogistik angeordnet, im Erdgeschoss Empfangshalle, Rezeption und Toiletten, im Dachgeschoss Verwaltung und zwei Personalwohnungen. Das Funktionsgebäude steht auf dem Plateau oberhalb der Felsabbrüche des Wesenitztales. Beiderseits des Funktionsgebäudes sollen die angrenzenden Felsen und Vegetationsbestände erhalten werden.

Im Bereich der historischen Lochmühle mit Torhaus (Baufeld 2) ist eine denkmalgerechte Sanierung des Mühlengebäudes und die Einrichtung einer Gaststätte sowie der Bau von 8 Hotelzimmern vorgesehen. Das historische Torhaus wird ebenfalls saniert und soll als interkonfessionelle Versöhnungskapelle genutzt werden. Außerdem soll im Bereich der Lochmühle eine weitere öffentliche Toilette, die für Wanderer und Gäste gleichermaßen nutzbar ist, entstehen. An der Lochmühle erfolgt im westlichen Teil der Anbau eines Saales mit Galerie zur Wesenitz hin, im Bereich des vorhandenen Untergeschosses. An der Wesenitz entsteht ein überdachter Freisitz. Der Wanderweg „Liebethaler Grund“ entlang der Wesenitz bleibt im bisherigen Verlauf erhalten.

Im Bereich des Gebäudes der Lochmühle wird ein Aufzug angeordnet, um die Verbindung zu dem geplanten Funktionsgebäude an der Richard-Wagner-Straße herzustellen und einen behindertengerechten Zugang zwischen der Lochmühle und dem Hotelneubau auf Liebethaler Flur zu gewährleisten, da ein Zugang bzw. eine Zufahrt über den sehr beengten und sehr steilen Lochmühlenweg (Flurstück 205/a) nicht möglich ist. Der Lochmühlenweg ist sehr abschüssig und weist ein Längsgefälle von teilweise über 20% auf. Hier kann eine gesicherte Zuwegung nicht gewährleistet werden. Daher ist der Aufzug unbedingt erforderlich.

Flussseitig wird an der Lochmühle ein Wasserrad angeordnet, das der Stromerzeugung aus Wasserkraft für den Eigenbedarf der Lochmühle dient und eine Leistung von bis zu 28 kW erhalten

soll. Damit wird eine weitgehend autarke Energieversorgung aus erneuerbarer Energie gewährleistet. (s. Anlage 9)

Östlich der Lochmühle wird der Biergarten mit den Colonnaden (Baufeld 3) zur gastronomischen Versorgung angeordnet.

Das Gebäude des ehemaligen Wasserkraftwerkes auf dem Flurstück 74/a, ca. 300m westlich der Lochmühle gelegen, soll rekonstruiert und als Konzert- und Veranstaltungssaal mit bis zu 150 Sitzplätzen hergerichtet werden (Baufeld 4). Dessen Nutzung steht in engem Zusammenhang mit dem Betrieb der Lochmühle. Das Erdgeschoss des Gebäudes wird dabei über dem Niveau des HQ₁₀₀ der Wesenitz angeordnet. Erreichbar ist das Gebäude über den bestehenden Wanderweg entlang der Wesenitz. Der Anbau am Gebäude soll eine Künstlergarderobe, zwei Personalwohnungen, 4 Hotelzimmer und eine öffentliche Toilette erhalten. Für den Bau dieses Gebäudes kann zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen im Wesenitztal eine Beschickung mit Baustoffen vom benachbarten, oberhalb liegenden Flurstück 94/b der Gemarkung Liebenthal aus erfolgen, wobei dies mit kleinem Gerät so schonend erfolgen soll, dass keine Beeinträchtigung des Vegetations- bzw. Gehölzbestandes erfolgt.

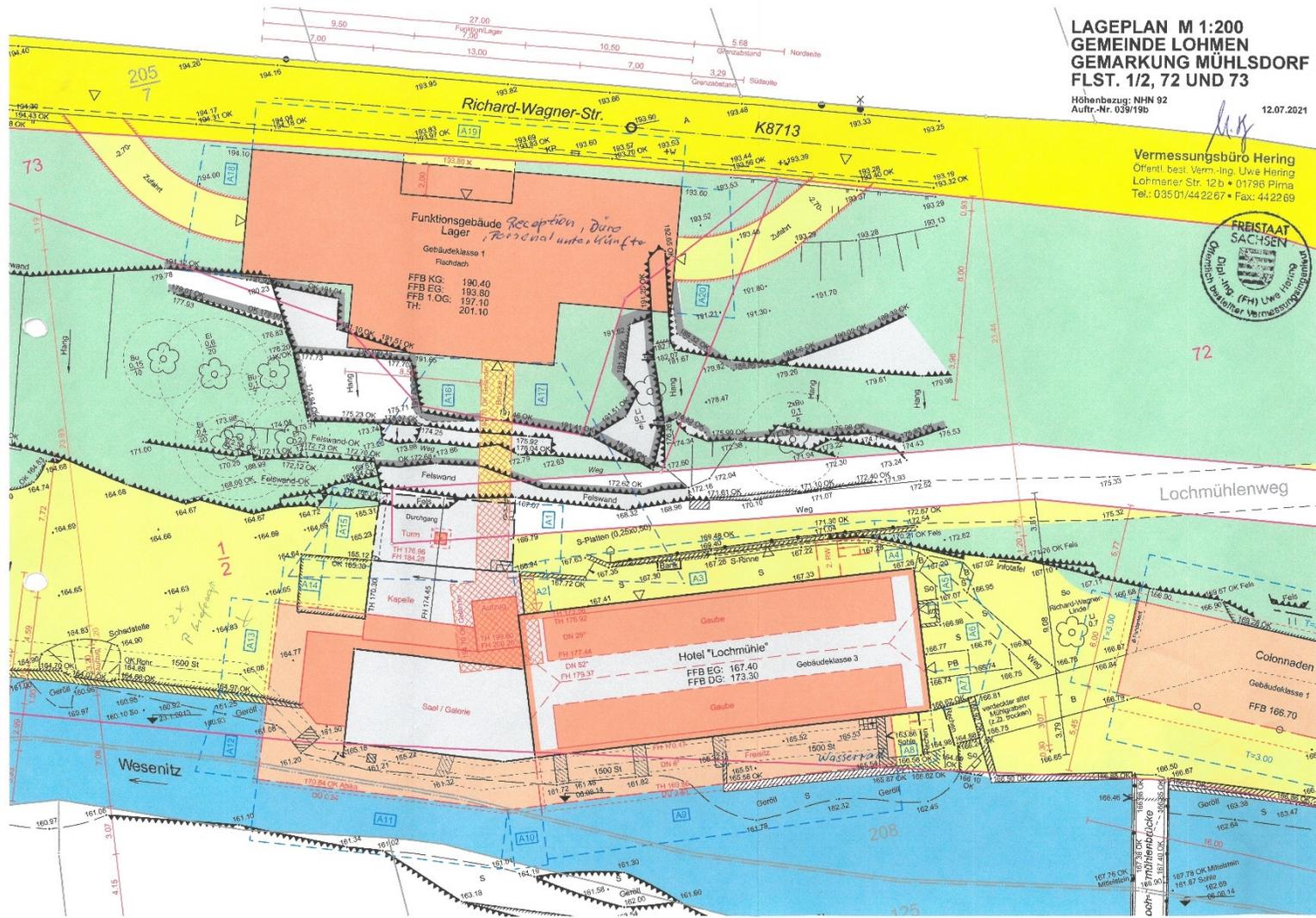


Abb. 3: Lageplan / Detail Baufelder 1-3 (Lochmühle, Funktionsgebäude, Colonnade) (Vermessungsbüro Hering, 2021)

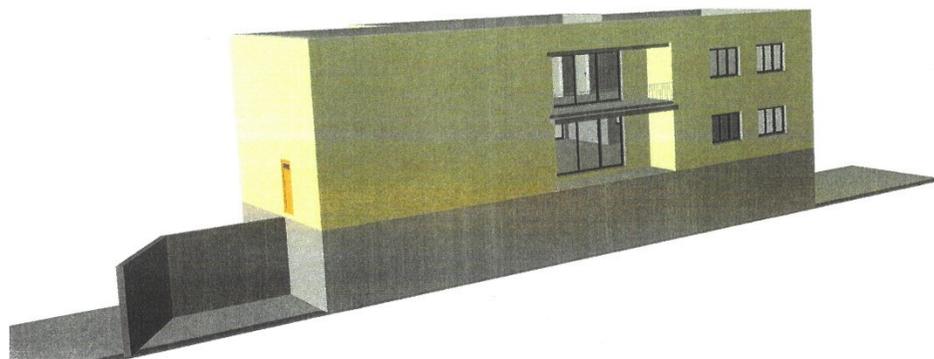
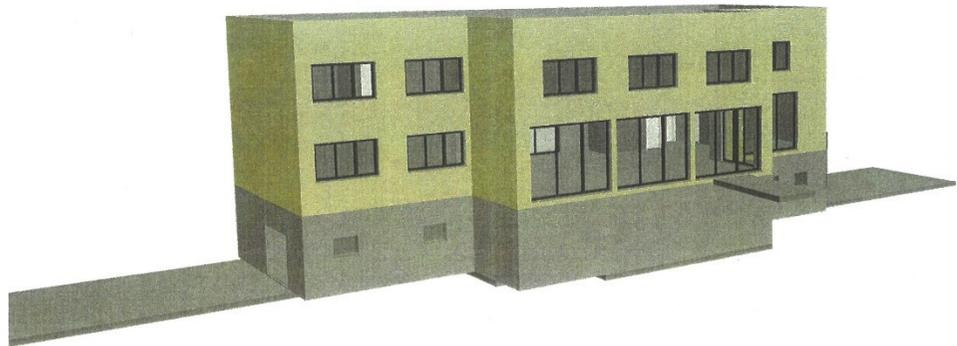


Abb. 6: Prinzip-Visualisierung des geplanten Funktionsgebäudes an der Richard-Wagner-Straße, Baufeld 1 (Torsten Böhme, 2021)

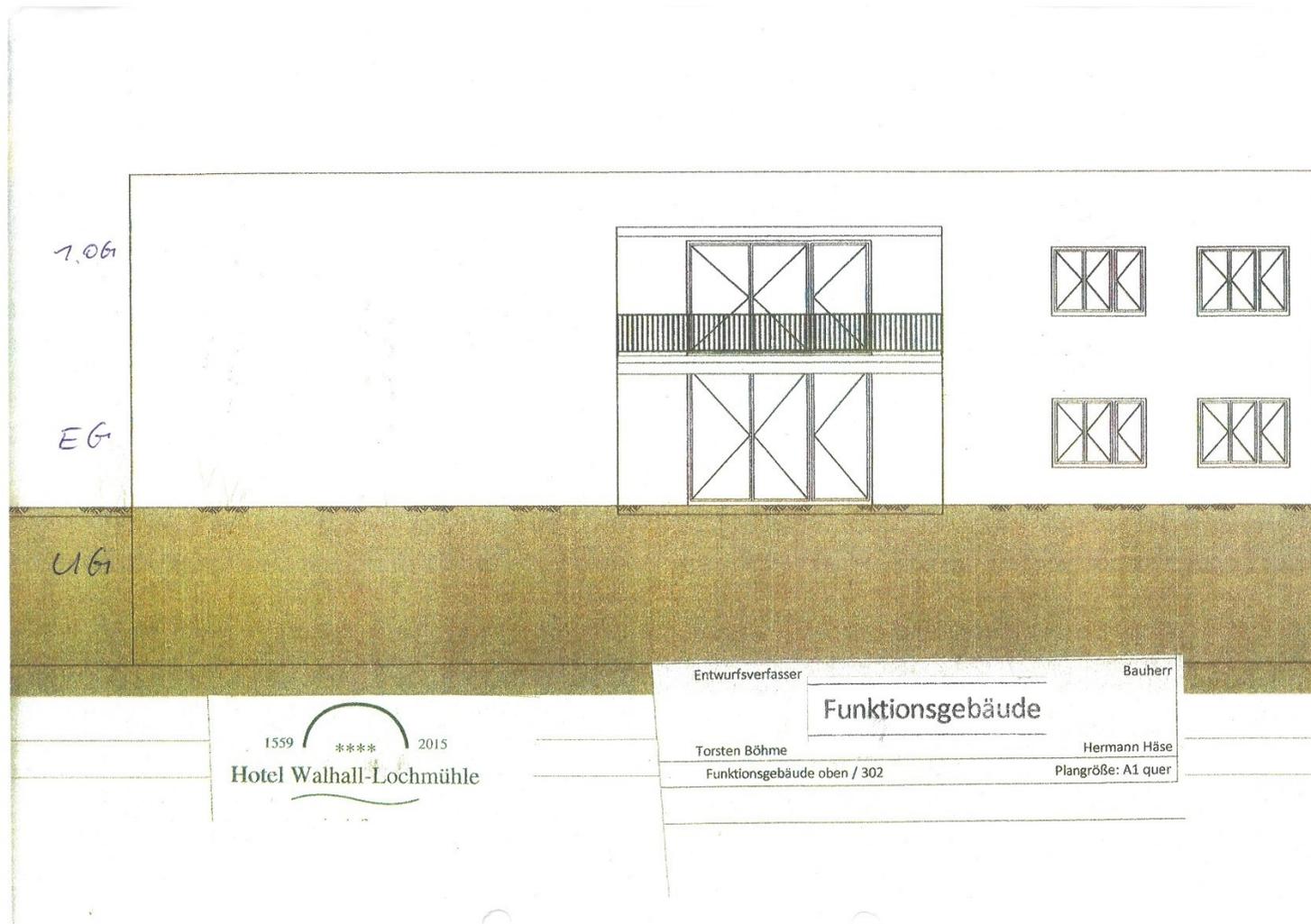


Abb. 7: Ansicht Funktionsgebäude, Baufeld 1 (Torsten Böhme, 2021)

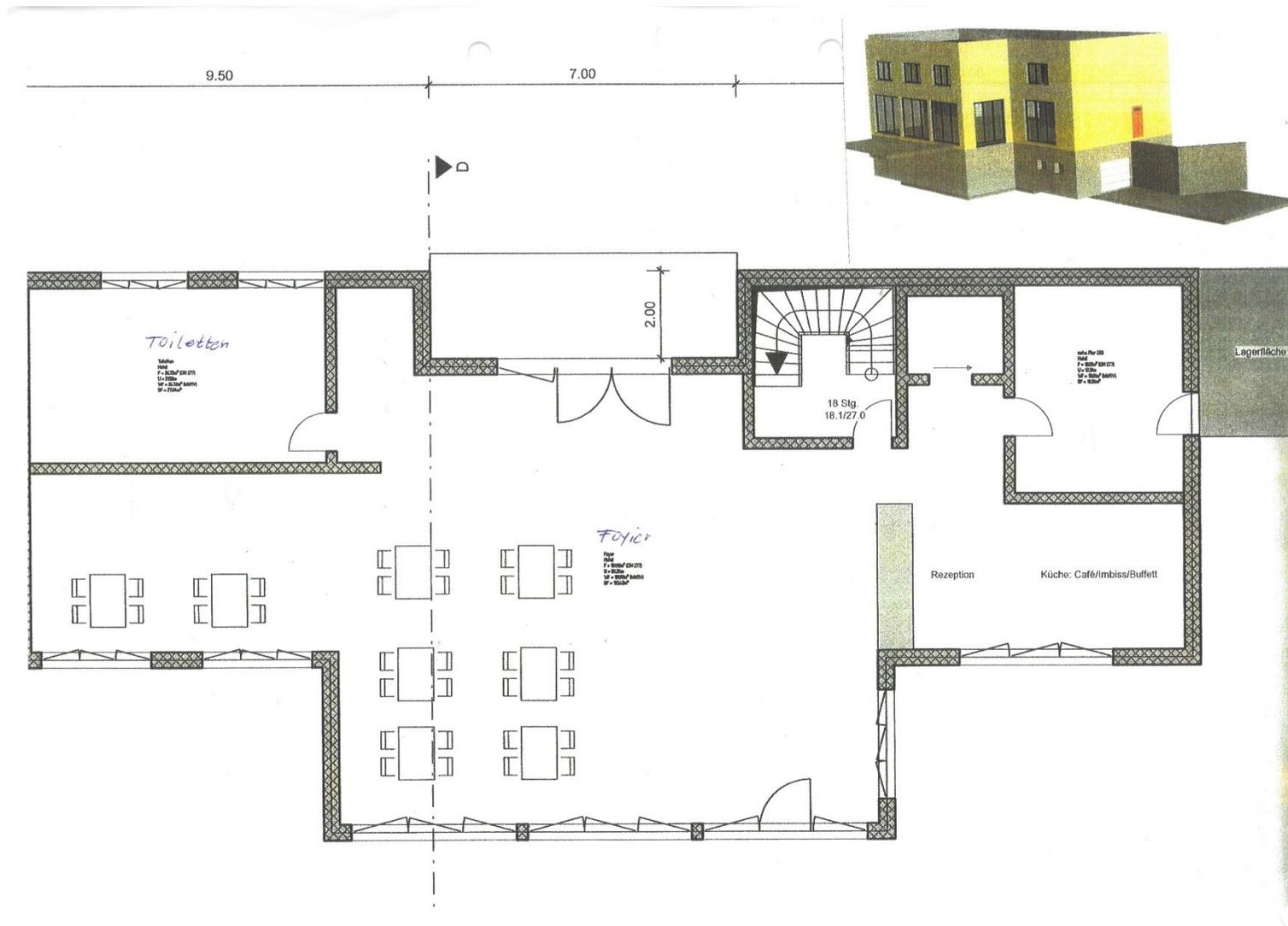


Abb. 8: Grundriss Funktionsgebäude, Baufeld 1 (Torsten Böhme, 2021)

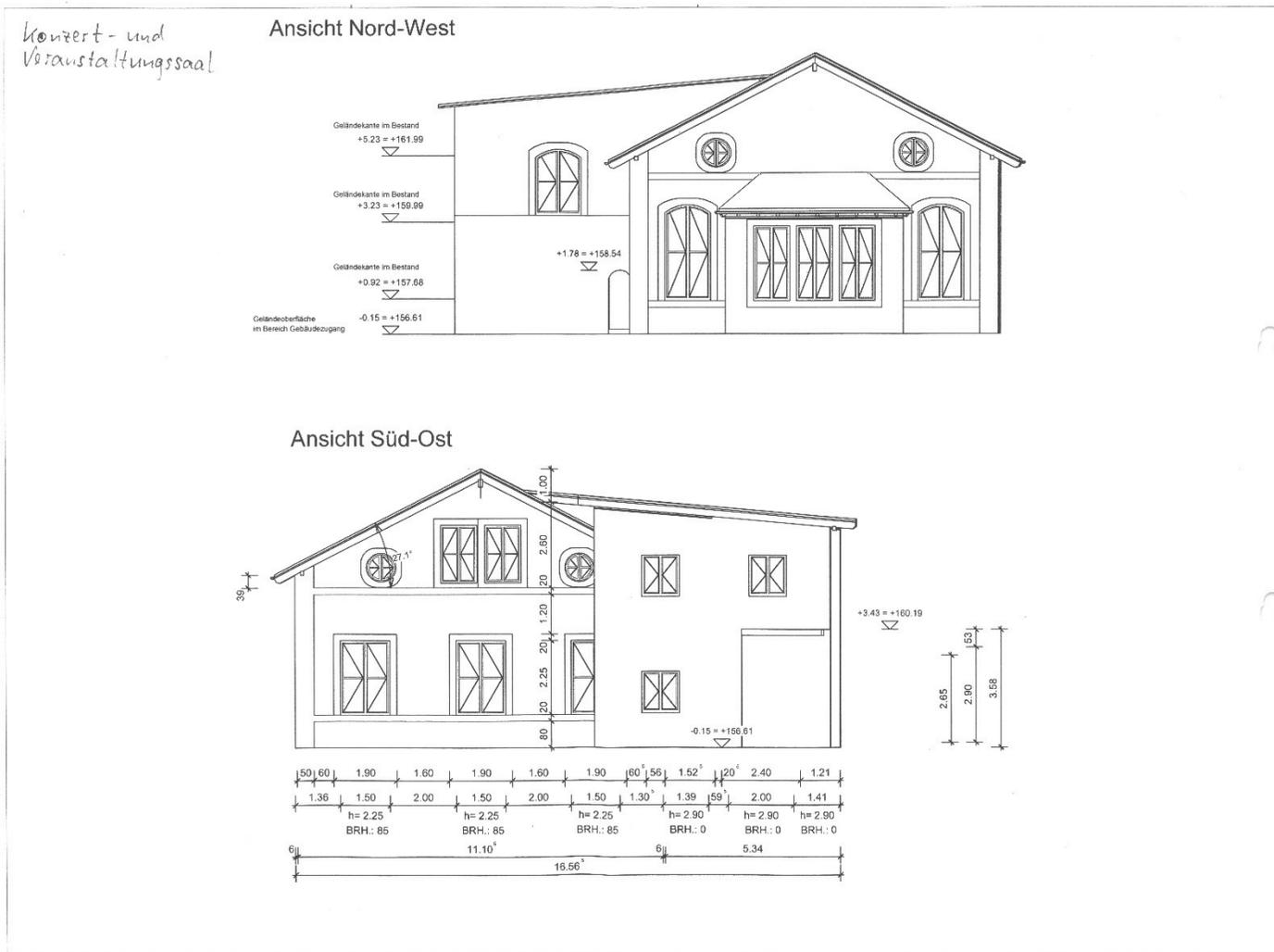


Abb. 9: Ansichten Nord-West und Süd-Ost des Konzert- und Veranstaltungssaals, Baufeld 4 (Torsten Böhme, 2021)

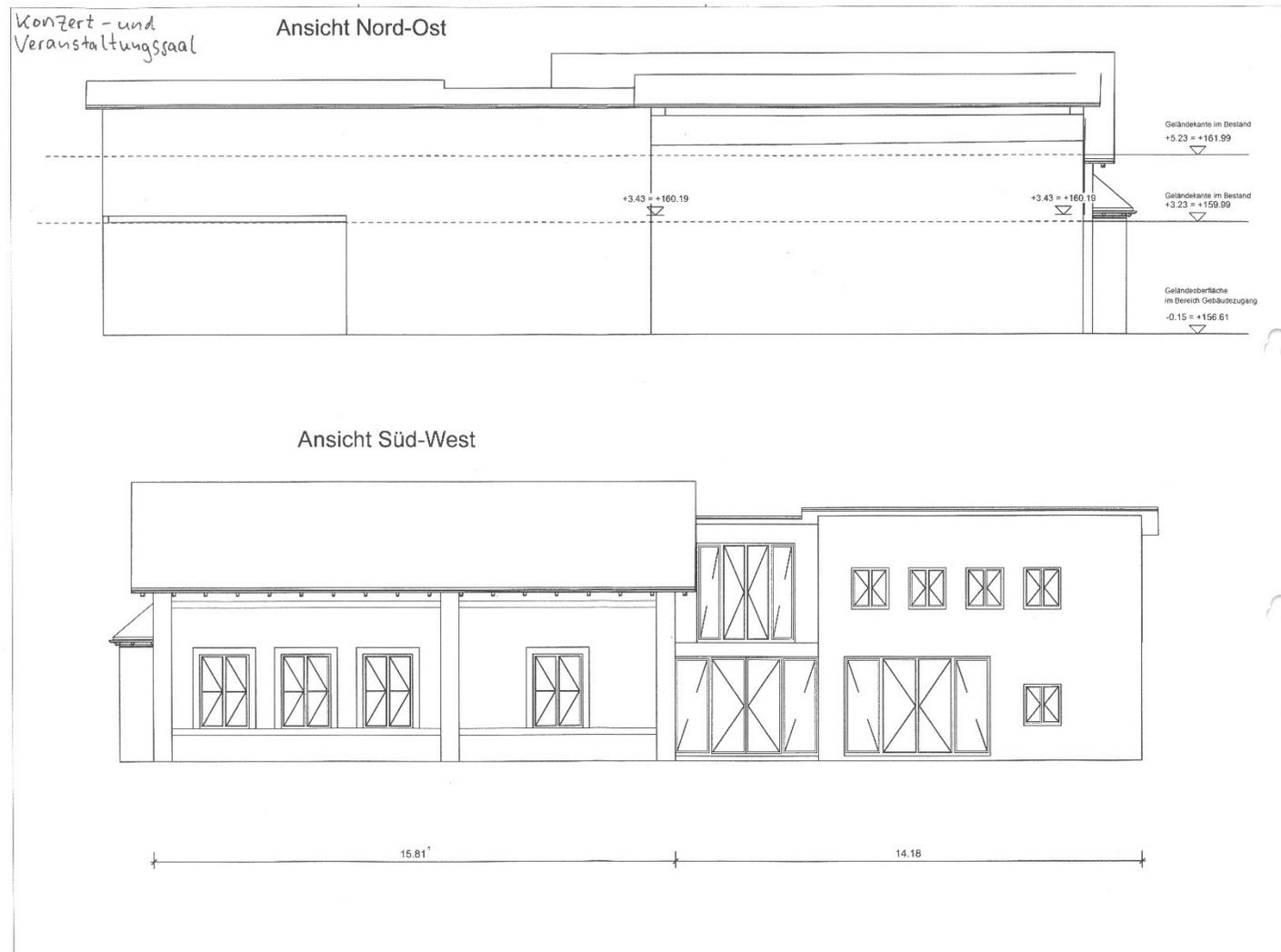


Abb. 10: Ansichten Nord-Ost und Süd-West des Konzert- und Veranstaltungssaals, Baufeld 4 (Torsten Böhme, 2021)

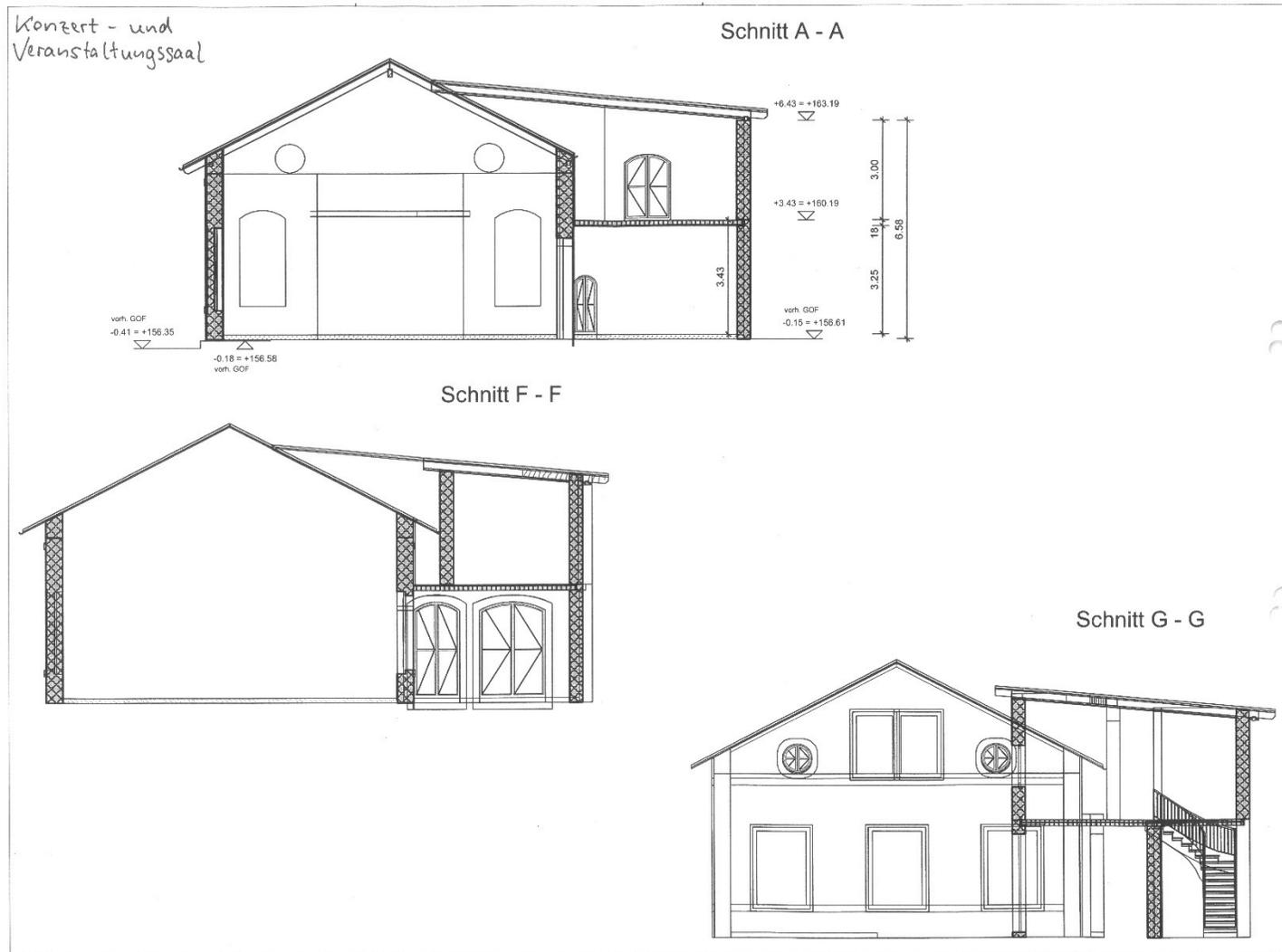


Abb. 11: Schnitte des Konzert- und Veranstaltungssaals, Baufeld 4 (Torsten Böhme, 2021)

3.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes für Pkw und Kleintransporter ist über die Richard-Wagner-Straße (Mühlisdorf) aus vorgesehen. Die Zufahrt zur Richard-Wagner-Straße ist auch über die Kirschallee von Porschdorf aus kommend möglich. Da sich das touristische Angebot am Standort an Individualtouristen richtet, sind direkte Anfahrten mit Bussen nicht vorgesehen. Im Einzelfall bzw. bei besonderen Veranstaltungen sollen Busse in Daube nahe der Kläranlage parken.

Die Tonnagebegrenzung der Zufahrt zum Plangebiet auf 9 Tonnen ist einzuhalten. Für die temporäre Beschickung der Baustelle mit schwereren Baufahrzeugen sind verkehrsrechtliche Ausnahmegenehmigungen erforderlich, ggf. sind Bestandsdokumentationen und Beweissicherungen im Bereich der Zufahrt durchzuführen.

Das Plankonzept enthält am Funktionsgebäude (Baufeld 1) je eine Ein- und Ausfahrt auf die Richard-Wagner-Straße. Die Lochmühle (Baufeld 2) und die Colonnaden (Baufeld 3) sind über den Lasten- und Personenaufzug sowie über den Lochmühlenweg erreichbar. Der Aufzug dient dem barrierefreien und rollstuhlgerechten Zugang für Gäste, Mitarbeiter und zum Warentransport. Der Aufzug befindet sich in einem geschlossenen Schacht aus Stahlbeton, der mit Kletterpflanzen begrünt wird.

Der Konzert- und Veranstaltungssaal im Bereich des ehemaligen Wasserkraftwerkes ist über den Wanderweg von der Lochmühle aus angebunden. Dieser bleibt als Wanderweg erhalten. Ausschließlich betriebseigene Transporte von der Lochmühle zum Konzert- und Veranstaltungssaal zur Be- und Entsorgung können mittels Elektro-Kleintransporter bzw. kleinem Elektro-Lastenfahrzeug unter Nutzung der direkt am Standort erzeugten Wasserenergie durchgeführt werden.

Pkw-Stellplätze werden außerhalb des Plangebietes, jedoch in fußläufiger Entfernung, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Pirna auf der benachbarten Flur Liebenthal sowohl am geplanten Hotelneubau (Flurstück 93/3 Gemarkung Liebenthal) als auch auf dem Flurstück 94/b der Gemarkung Liebenthal angeordnet. Der Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Pirna wird auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt, damit der unmittelbare räumliche und sachliche Zusammenhang mit der Planung „Lochmühle Lohmen“ erkennbar wird.

3.3 Technische Erschließung

Die Mediierschließung des Plangebietes ist über die in der Richard-Wagner-Straße (Mühlisdorf) liegenden Medien gesichert (Elt, Wasser, Abwasser, Telekommunikation).

Es liegt eine Bestätigung des Trinkwasserzweckverbandes Bastei vom 12.03.2019 vor, dass das Grundstück Richard-Wagner-Straße 101 (Lochmühle) mit Trinkwasser aus der öffentlichen Wasserversorgung des Trinkwasserzweckverbandes Bastei versorgt werden kann, wobei es sich um das Wasserwerk „An der Scheibe“ in Lohmen handelt. Die derzeit vorhandene Übergabestelle befindet sich auf dem Flurstück 73 der Gemarkung Mühlisdorf. Am Übergabepunkt kann eine Wassermenge von ca. 5m³/Stunde kontinuierlich bereitgestellt werden. Dies reicht für den Betrieb der geplanten baulichen Anlagen aus.

Das Grundstück Richard-Wagner-Straße 101 (Lochmühle) verfügt über einen Hausanschluss zur Einleitung von Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal (Trennsystem) der Gemeinde Lohmen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage Lohmen (Daubaer Str. 24, Lohmen). Die vorhandene Kapazität der Kläranlage mit 5.500 Einwohnergleichwerten ist für die zusätzliche Aufnahme des Schmutzwassers aus den geplanten Anlagen ausreichend.

Von den befestigten Oberflächen bzw. Dachflächen ablaufendes Niederschlagswasser soll aufgrund der Lage der Baufelder 2 bis 4 direkt in die Wesenitz ablaufen. Am Funktionsgebäude (Baufeld 1) erfolgt eine Versickerung auf den Flächen des Plangebietes. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der Versickerungsnachweis über geeignete technische Lösungen ist der Unteren Wasserbehörde gegenüber nachzuweisen.

Die Stromversorgung liegt an der Richard-Wagner-Straße an. Es ist ein Blockheizkraftwerk in den östlichen Kellerbereichen der Lochmühle vorgesehen. An der Lochmühle ist ein Wasserkraftwerk mit ca. 28 kW Leistung geplant (s. Anlage 9). Auf dem Dach des Funktionsgebäudes soll außerdem eine Photovoltaikanlage installiert werden. Außerdem befinden sich Niederdruckgasversorgungsanlagen der ENSO Netz GmbH unmittelbar am Plangebiet.

Die Abfallentsorgung erfolgt im Bereich der Richard-Wagner-Straße. Eine geeignete Aufstellfläche für die Abfallbehälter wird direkt an der Straße in Höhe des Funktionsgebäudes (Baufeld 1) eingerichtet. Eine ausreichende Wendemöglichkeit für das Entsorgungsfahrzeug ist auf dem angrenzenden Flurstück 93/4 der Gemarkung Liebethal gegeben.

Im Bereich des Funktionsgebäudes (Baufeld 1), der Lochmühle (Baufeld 2) und des Konzert- und Veranstaltungssaales (Baufeld 4) sollen für Wanderer und Tagestouristen öffentlich zugängliche Toiletten geschaffen werden.

Die Trink- und Abwasserleitung für den Konzert- und Veranstaltungssaal (Baufeld 4) kann weitgehend über das entlang des Wanderweges vorhandene Betonrohr mit ca. 1,40m Durchmesser, das sich zwischen Lochmühle und Konzertsaal befindet, geführt werden. Tiefbauarbeiten sind hier somit weitestgehend verzichtbar, ggf. ist ein Revisionsschacht anzulegen. Die elektrische Oberleitung und die Telefonleitung für Baufeld 4 können, ausgehend von der Straße bei der Liebethaler Kirche, über eine von Grundstück 94b durch den Wald verlaufende Oberleitung bis zum Saal verlaufen. Gehölzfällungen sind hier nicht beabsichtigt.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 DVWG Regelwerk sicherzustellen. Es sind 48m³/h Löschwasser zur Verfügung zu stellen. Diese Menge muss über zwei Stunden verfügbar sein. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Hydranten im Bereich der Wasserversorgung in Mühlstdorf und mit einer stationären Pumpe direkt aus dem Mühlgraben bzw. der Wesenitz. An der Colonnade (Baufeld 3 östlich der Lochmühle) ist ein ca. 13m² großer Raum für die Feuerwehr geplant (Ersatzstromversorgung, Löschwasserpumpe, Löschwasserentnahmestelle). Das ca. 300m entfernte Baufeld 4 am ehemaligen Wasserkraftwerk kann löschwassertechnisch zusätzlich über das direkt oberhalb liegende Flurstück 94/b (geplanter Parkplatz im Zuge des Bauungsplanes Nr. 98 der Stadt Pirna) bedient werden.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen und nutzungsbedingten Zusammenhang mit der denkmalgeschützten und zu sanierenden Lochmühle als Hotel- und Gaststättenstandort werden weitere Einrichtungen geplant, um ein wirtschaftlich tragfähiges, touristisches Nutzungskonzept zu erhalten. Dazu gehören ein Funktionsgebäude an der Richard-Wagner-Straße, die Colonnaden mit Biergarten an der Wesenitz, ein Konzert- und Veranstaltungssaal im Bereich der jetzigen Ruine des alten Wasserkraftwerkes sowie ein Hotelneubau außerhalb des Wesenitztales in der Flur Liebethal, der Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Pirna ist. Alle Einrichtungen bzw. geplanten baulichen Anlagen sind als Sondergebiet nach § 11 BauNVO gewidmet. Die Nutzungen sollen sich so schonend wie möglich in das naturnahe Umfeld des Wesenitztales einfügen. Die Pkw-Stellplätze werden außerhalb des Plangebietes angeordnet und sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Pirna.

Der Hotel- und Gaststättenstandort Lochmühle trägt in besonderer Weise zur Aufwertung der touristischen Infrastruktur in der Region bei.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Grad der Überbauung im Landschaftsschutzgebiet zu minimieren werden die Baufelder 1 bis 4 auf das funktional unbedingt notwendige Maß begrenzt, betreffen teilweise bereits überbaute Flächen und sind in der Planzeichnung entsprechend vermaßt. Sonstige Flächen des Sondergebietes sind im Regelfall zu begrünen und dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Zur Durchgrünung der Freiflächen ist auf den Freiflächen des Sondergebietes ein großer Solitärbaum (Winter-Linde) zu pflanzen. Große Teile des Plangebietes bleiben im naturnahen Zustand erhalten und werden als Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft gewidmet.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufelder werden in Lage und Dimensionierung an die touristischen Erfordernisse angepasst. Im Bereich der Lochmühle (Baufeld 2) orientiert sich die Bauweise eng am Bestand, sowie auch im Bereich des geplanten Konzert- und Veranstaltungsaales (Baufeld 4), wo der bestehende Grundriss des alten Wasserkraftwerkes genutzt wird, zuzüglich eines kleineren Anbaus. Die Baufelder 1 (Funktionsgebäude) und 3 (Colonnaden) stellen dagegen Neubauten dar. Für alle Baukörper ist die Abgrenzung durch die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze bindend. Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen angegebenen Maße und Höhen sind einzuhalten.

4.4 Flächen für Stellplätze

Pkw-Stellplätze werden komplett außerhalb des Plangebietes im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 98 „Sondergebiet Touristik, Liebethal“ der Stadt Pirna angeordnet. Sie sind mit Hilfe des Aufzuges in fußläufiger Entfernung erreichbar. Unter dem auf Flurstück 93/3 (Liebethal)

geplanten Hotel soll eine Tiefgarage errichtet werden. Zusammen mit den zu errichtenden Pkw-Stellplätzen auf den Freiflächen rund um das Hotel und den Pkw-Stellplätzen auf Flurstück 94/b (Liebethal) kann ein ausreichendes Angebot an Pkw-Stellplätzen für Gäste und Mitarbeiter geschaffen werden. Am Hotel-Neubau auf Flurstück 93/3 sollen in ausreichendem Umfang auch Fahrradstellplätze sowie Ladestationen für Elektroautos eingerichtet werden. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise geplant. An den Ein- und Ausfahrten sind die Schlepplkurven sowie die Sichtdreiecke zu beachten.

4.5 Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen sind im Plangebiet die Ein- und Ausfahrt zum Funktionsgebäude an der Richard-Wagner-Straße, der Lochmühlenweg und die Brücke zwischen Baufeld 1 (Funktionsgebäude) und Baufeld 2 (Lochmühle) enthalten. Nur der Lochmühlenweg stellt eine öffentliche Verkehrsfläche dar, ansonsten handelt es sich um private Verkehrsflächen. Während die Zufahrt zum Funktionsgebäude sowohl für Pkw als auch für Lkw nutzbar sein wird, kann der Lochmühlenweg aufgrund seiner geringen Breite und seiner Steilheit nur von geländegängigen schmalen Fahrzeugen befahren werden und dient ansonsten der fußläufigen Anbindung, genauso wie die Brücke, die nur von Fußgängern und zur Materialbeschickung für das Hotel Lochmühle benutzt werden kann.

4.6 Versorgungsflächen

An der Lochmühle soll an der Wesenitz wieder ein Wasserrad installiert werden. Diese Anlage kann mit einer Leistung von bis zu 28 kW aus Wasserkraft ausgestattet werden und dient der Eigenversorgung des Touristikbetriebes mit Strom aus regenerativen Energien.

4.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Die Hangflächen oberhalb der Lochmühle sowie die meist felsigen Wesenitzhänge westlich davon werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, d.h. hier dürfen keine Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, Felsen und Vegetationsbestände sind zu erhalten und diese Flächen sind langfristig als ökologisch wertvolle Flächen und als Bestandteil des örtlichen Biotopverbundsystems zu erhalten und zu entwickeln. Dies entspricht den Schutzbestimmungen des Landschaftsschutzgebietes und des FFH-Gebietes sowie auch der Walderhaltung.

Während der Bauphase ist durch eine fortlaufende Ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass die Belange des Biotop- und Artenschutzes einschließlich des Gebietsschutzes, der Walderhaltung und des Waldschutzes sowie des Boden- und Gewässerschutzes jederzeit beachtet werden.

4.8 Maßnahmen zum Artenschutz

Gehölzfällungen dürfen nur im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. durchgeführt werden. Dies dient in erster Linie dem Biotop- und Artenschutz. Vor Fällungen sind Gehölze artenschutzrechtlich zu prüfen, inwieweit sich Lebensstätten geschützter Tierarten darin befinden. Auch bei der Sanierung der Lochmühle und bei den Baumaßnahmen am ehemaligen Wasserkraftwerk (Ruine) ist der Artenbestand zu prüfen, damit geschützte gebäudebewohnende Arten wie Fledermäuse und Vögel nicht zu Schaden kommen, ggf. sind Ersatzquartiere zu schaffen.

Die Beleuchtung an den Objekten im Wesenitztal muss sich auf das funktional unbedingt notwendige Mindestmaß beschränken. Dazu sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen und es darf keine Ausleuchtung naturnaher Flächen im Umfeld der Gebäude erfolgen.

Zur Unterstützung der Habitategnung für heimische Vogel- und Fledermausarten sind an den zukünftigen Gebäuden Ersatznistkästen für Vögel sowie Ersatzquartiere für Fledermäuse entsprechend den getroffenen textlichen Festsetzungen anzubringen.

4.9 Zuordnung externer naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen

Aus der nachfolgenden naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung geht hervor, dass der rechnerische Eingriffsausgleich nur mittels einer externen Ausgleichsmaßnahme (Ökokon-tomaßnahme) hergestellt werden kann.

5 Flächenbilanz

Die Flächen des Plangebietes teilen sich wie folgt auf:

Baufeld 1 Funktionsgebäude/Lager	267 m ²
Baufeld 2 Hotel/Gaststätte Lochmühle	406 m ²
Baufeld 3 Colonnaden	96 m ²
Baufeld 4 Konzert- und Veranstaltungssaal	369 m ²
Summe überbaubare Sonderbauflächen, Baufelder 1 bis 4:	1.138 m ²
Sonstige Sonderbauflächen/Freiflächen (Sonderbauflächen außerhalb der Baufelder):	1.254 m ²
Verkehrsflächen	140 m ²
Grünflächen	118 m ²
Denkmalschutzflächen Richard-Wagner-Denkmal	357 m ²
<u>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>	<u>6.439 m²</u>
Fläche gesamtes Plangebiet:	9.446 m ²

6 Grünordnungsplan

6.1 Grünordnerische Bestandsbewertung

6.1.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Sächsische Schweiz im „Liebethaler Grund“, der einen engen schluchtartigen Abschnitt des Wesenitztales darstellt. Kennzeichnend sind fast senkrecht abfallende Felswände in Kombination mit naturnahen Hangwaldbereichen.

6.1.2 Biotop- und Nutzungstypen

Die im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sind in der Anlage 2 „Karte Grünordnerische Bestandsbewertung“ dargestellt. Im Einzelnen handelt es sich um:

- Naturnahe Hangwälder (Ahorn, Linde, u.a.); Biotopwert 25
- Naturnaher Flusslauf Wesenitz, Biotopwert 30
- Ehemaliger Mühlgraben, überbaut, Biotopwert 2
- Staudenfluren frischer Standorte, Biotopwert 15
- Ruderalflächen, teilweise mit Gehölsukzession, Biotopwert 15
- Felswände, natürlicher basenarmer Silikatfels, Biotopwert 30
- Trockenmauern, Biotopwert 25
- Teilversiegelte Flächen, Biotopwert 2
- Versiegelte Straßen und Wege, Biotopwert 0
- Verkehrsbegleitgrün/Gebäudenahe Grünflächen, Biotopwert 8
- Wanderweg, Biotopwert 3
- Ruine des ehemaligen Wasserkraftwerks, teilweise überwachsen, Biotopwert 7
- Gebäudekomplex Lochmühle, Biotopwert 5
- Richard-Wagner-Denkmal.

Besonders geschützte Biotope:

Der Ahorn-Linden-Schluchtwald sowie die offenen Felsdurchragungen ab einer Höhe von 1,5 m und Trockenmauersetzungen ab 2 m² sind als besonders geschützte Biotope nach § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatG) in Verbindung mit § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt.

Vorbelastungen/Nutzungsgeschichte:

In den letzten Jahrhunderten wurden bis hinein in das 20. Jahrhundert im Plangebiet zwischen der Lochmühle und dem ehemaligen Wasserkraftwerk Steine abgebaut. Das Gebäude der Lochmühle, ursprünglich an einem anderen Standort, wurde im Zuge der früheren Steinbruchaktivitäten an seinen heutigen Standort versetzt. Für das in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtete Richard-Wagner-Denkmal wurden direkt vor Ort die Steine gebrochen.

Heute ist der Liebethaler Grund durch einen intensiven Wandertourismus geprägt. Der „Malerweg“, zu dem dieser Abschnitt gehört, zieht jährlich viele Tausend Wanderer an. Mit dem spätestens seit Corona boomenden Deutschland-Tourismus wird er noch häufiger frequentiert. Auch für die Naherholung und das fußläufig erreichbare Wohnumfeld der Lohmener spielt er eine besondere Rolle. Ein Kristallisationspunkt ist natürlich das Richard-Wagner-Denkmal.



Abb. 12: Denkmalgeschützte Lochmühle, Lochmühlenweg (Schneider, 2017)

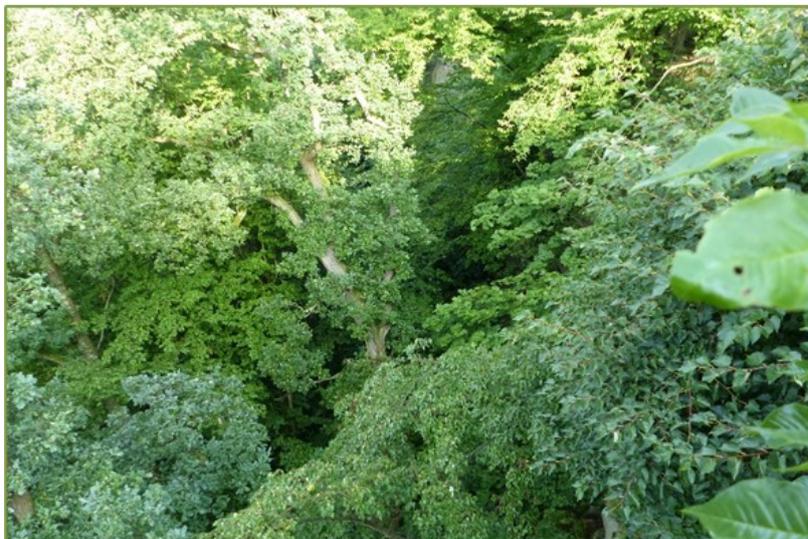


Abb. 13: Ahorn-Linden-Schluchtwald (Schneider, 2017)



Abb. 14: Bewaldeter Steilhang oberhalb der Wesenitz (Schneider, 2017)

Der Gehölzbestand im unmittelbaren Umfeld der alten Lochmühle weist teilweise einen durchgewachsenen Pionierwaldcharakter auf, da in der Nutzungszeit der Gebäude stärkere Stämme zum Gebäudeschutz entnommen wurden. Der Gehölzbestand setzt sich deshalb aus verschiedenen Baum- und Straucharten zusammen, wobei Stammdurchmesser von 10 – 25 cm dominieren. Nur vereinzelt stehen ältere Bäume im Bestand. Gehölzarten (nach der Häufigkeit ihres Vorkommens): Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Im Unterwuchs Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hain-Sternmiere (*Stellaria holostea*) und Himbeere (*Rubus idaeus*) bzw. Efeu (*Hedera helix*) an den Felsflächen.

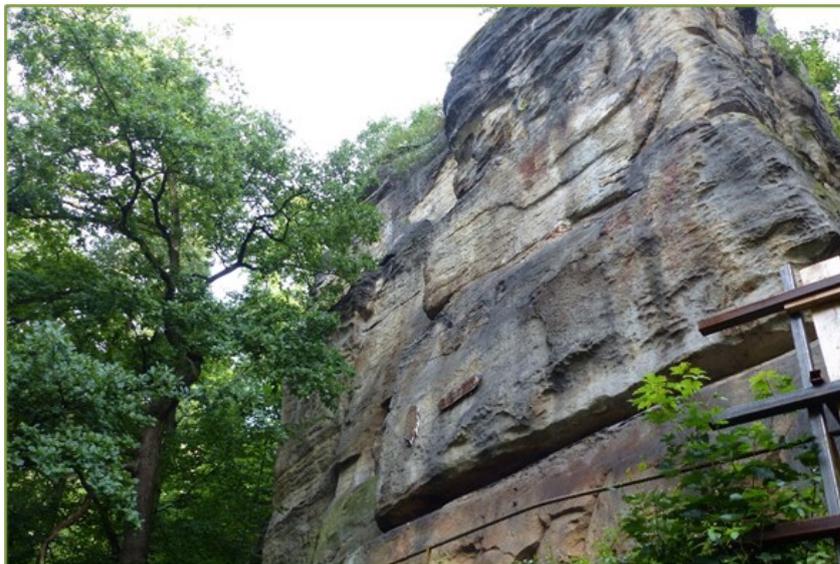


Abb. 15: Felswände nahe der Lochmühle / natürlicher basenarmer Silikatfels (Schneider, 2017)

Die Felsen bestehen aus turonen Kreidesandsteinen am Nordwestrand des Elbsandsteingebirges, die durch den tief eingeschnittenen Flusslauf der Wesenitz freigelegt wurden. Diese bilden hier den Ostteil eines klammartigen Bereiches, der als Liebethaler Grund bezeichnet wird. Die Felsbereiche des Felskörpers sind im unteren Teil unterbrochen bzw. sitzen auf Absätzen oder auf Hangbereichen auf, die durch Trockenmäuerchen gesichert sind.

6.1.3 Geologie / Böden

Im Plangebiet handelt sich um die südexponierte Felspartie des hier canyonartig tief in den turonen Sandstein eingeschnittenen Wesenitztals. Die Felsen ragen bis zu 20 m über den Talgrund auf, sind aber überwiegend mehrfach abgesetzt und durch steile Hangbereiche bzw. durch teilweise künstlich angelegte Terrassen unterbrochen. Am oberen Felsrand lagert eine Lockergesteinsdecke mit sandig-lehmigen Substrat der Randebenheiten mit einer Mächtigkeit von mehreren Dezimetern. Der zentrale Felsstock weist mehrere talparallele Kluftbildungen auf.

6.1.4 Wasserhaushalt

Die Wesenitz ist ein Gewässer I.Ordnung und bildet im Liebethaler Grund ein enges Flusstal mit einem insgesamt durchgängig naturnahen Verlauf, der allerdings direkt oberhalb der Lochmühle durch das dortige Wehr unterbrochen ist.

In der „Unterlage zur Komplexsanierung, Hochwasserschutz“ (Anlage 5) wird angeführt, dass die Gebäudeteile der Lochmühle außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wesenitz liegen. Das geplante Baufeld 3 (Colonnaden) liegt danach ebenfalls außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die an der Lochmühle geplante Terrasse liegt lagemäßig teilweise im Überschwemmungsgebiet, jedoch aufgrund der Höhenlage deutlich über dem HQ_{100} . Die geplanten Baulichkeiten behindern den Hochwasserabfluss nicht, da diese nicht in die hochwasserabführenden Gewässerquerschnitte hineinragen

6.1.5 Klima

Das Wesenitztal ist als Kaltluftsammlbereich ohne siedlungsrelevante Frischluftbahn ausgewiesen. Die ausgedehnten Hangwälder dienen als Frischluftentstehungsgebiete und sind daher lokal-klimatisch wertvoll. Durch den schluchtartigen Charakter herrscht ein besonderes Lokalklima vor, dass im Sommer ein kühles Mikroklima erzeugt.

6.1.6 Landschaftsbild

Das Tal der Wesenitz wird beiderseits durch Sandsteinfelsen charakterisiert, die von dichten Laubwaldbeständen gesäumt sind. Die Sohlenbreite des Tals beträgt in Höhe des Plangebietes nur ca. 30m. Die Wesenitz durchfließt das Tal von Ost nach West. Die Geländehöhe liegt im Tal bei ca. 167m üNN und auf der angrenzenden Hochebene bei ca. 194m üNN.

Die Umgebung des Vorhabenstandortes ist beiderseits des Wesenitztales, in Mühlisdorf und in Daube, durch eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Es handelt sich um eine lockere Bebauungsstruktur, die von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben ist.

6.2 Eingriffsbewertung

Eingriffswirkungen können insbesondere auftreten durch:

- Überbauung und Überprägung bisher unversiegelter Freiflächen
- Beseitigung/Beeinträchtigung von Biotopen
- Beeinträchtigungen des Biotopverbundes
- Beseitigung von Bäumen und Sträuchern/Wald
- Erhöhung der Nutzungsintensität
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Die in den Baufeldern 1 bis 4 geplante Überbauung ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Durch die Baufelder 1 bis 4 wird insgesamt eine Fläche von 1.138m² überbaut, wobei die Baufelder 2 (Lochmühle) und 4 (Konzert- und Veranstaltungssaal) durch den Gebäudealtbestand bereits größtenteils überbaut sind. Dazu kommen versiegelte Verkehrsflächen von 140m². Die geplanten Nutzungen sind im Detail der oben stehenden Flächenbilanz zu entnehmen.

Die naturnahen Bereiche des Plangebietes, insbesondere die Wesenitz, die Hangwäder und Felsbereiche werden weitestgehend erhalten.

6.3 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Die quantitative Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit dem Planzustand nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ stellt für den Zustand vor und nach dem Eingriff laut Bebauungsplan Punktbewertungen auf, die anschließend miteinander verglichen werden.

Zusätzlich werden nach der „Handlungsempfehlung...“ Flächenfunktionen bilanziert. So werden verloren gehende oder verminderte Schutzgutfunktionen berücksichtigt.

Das so ermittelte Kompensationsdefizit ist auszugleichen.

Tab. 1: Flächenbilanz und Bewertung der Biotoptypen des Plangebietes im Ist-Zustand (vgl. Karte Grünordnerische Bestandsbewertung, Anlage 2)

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Code*	Biotop-Wert*	Wertpunkte
Waldflächen	5.537 m ²	01.04.300	25	138.425
Fluss Wesenitz	128 m ²	03.03.100	30	3.840
Ehemaliger Mühlgraben, naturfern	255 m ²	03.04.120	2	510
Staudenfluren frischer Standorte	214 m ²	07.01.300	15	3.210
Ruderalflächen, tw. mit Gehölzsukzession	592 m ²	07.03.000	15	8.880
Felswand – natürlicher basenarmer Silikatfels	138 m ²	09.02.130	30	4.140
Teilversiegelte Flächen	698 m ²	09.07.130	2	1.396
Trockenmauer	8 m ²	09.07.300	25	200
Ruine des ehemaligen Wasserkraftwerks	201 m ²	11.01.410	7	1.407
Gebäudekomplex Lochmühle	385 m ²	11.01.630	5	1.925
Versiegelte Straßen und Wege	131 m ²	11.04.100	0	0
Wanderweg, wasserdurchlässig befestigt	680 m ²	11.04.300	3	2.040
Verkehrsbegleitgrün	122 m ²	11.04.800	8	976
Denkmalschutzflächen Richard-Wagner-Denkmal	357 m ²	-	8	2.856
Summe Biotopwert:	9.446 m²			169.805

*Biotop-Code und –Wert nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“

Der Biotopwert des Plangebietes im **Ist-Zustand** beträgt **169.805 Wertpunkte**. Darüber hinaus werden Funktionsverluste von Plangebietsflächen gemäß der „Handlungsempfehlung...“ wie folgt angesetzt:

Tab. 2: Verlust von Schutzgutfunktionen des Plangebietes

Betroffene Schutzgutfunktionen*	Faktor*	Fläche**	Funktionsverlust in Wertpunkten
Spezifische Lebensraumfunktion	2,0	2.532 m ²	5.064
Biotopentwicklungsfunktion	2,0	2.532 m ²	5.064
Landschaftsbildfunktion	2,0	2.532 m ²	5.064
Summe Funktionsverluste:			15.192

*Schutzgutfunktionen und Funktionsminderungsfaktoren nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“; wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz und im FFH-Gebiet Wesenitz unterhalb Buschmühle wird jeweils der Faktor 2,0 angesetzt;

**Als Eingriffsflächen werden die Flächen der Sondergebiete (2.392m²) und die Verkehrsflächen (140m²), somit insgesamt 2.532m², angesetzt.

Der **Funktionsverlust** der betroffenen Schutzgutfunktionen wird mit **15.192 Wertpunkten** berechnet.

Tab. 3: Flächenbilanz und Bewertung des Plan-Zustandes (vgl. Kap. 5 Flächenbilanz)

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Code*	Biotop-Wert*	Wertpunkte
Überbaubare Sonderbauflächen (Baufelder 1-4)	1.138 m ²	11.01.410	0	0
Freiflächen in Sondergebieten, teilweise befestigt	1.254 m ²	11.03.000	3	3.762
Verkehrsflächen, versiegelt	140 m ²	11.04.100	0	0
Wanderweg, wasserdurchlässig befestigt	680 m ²	11.04.300	3	2.040
Grünflächen	118 m ²	11.04.800	8	944
Denkmalschutzflächen Richard-Wagner-Denkmal	357 m ²	-	8	2.856
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Waldflächen mit Felsbereichen)	5.759 m ²	01.04.300	25	143.975
Summe:	9.446 m²			153.577

*Biotop-Code und –Wert nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“

Der **Biotopwert im Plan-Zustand** beträgt im Plangebiet **153.577 Wertpunkte**.

Zusammenfassung Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz:

Biotopwert im Ist-Zustand	169.805 Wertpunkte
Funktionswert im Ist-Zustand	15.192 Wertpunkte
Summe Ist-Zustand:	184.997 Wertpunkte
abzüglich	
Biotopwert im Plan-Zustand	153.577 Wertpunkte
Kompensationsdefizit:	31.420 Wertpunkte

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Durch folgende Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend minimiert:

- Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vorhandene Vegetationsbestände, insbesondere naturnahe Hangwälder und offene Felspartien zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Die Befestigung der Zufahrten und Wege ist in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und zur schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers sind der Unteren Wasserbehörde geeignete Nachweise vorzulegen.

6.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet sind mit zertifiziertem Regiosaatgut für Feuchtlagen zu begrünen. Zusätzlich ist auf den Freiflächen östlich der Lochmühle eine Winter-Linde (*Tilia cordata*) als Solitär, 5xv, H 400-500cm zu pflanzen. Eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege des Baumes ist vorzusehen. Der Baum ist mit einem Dreibock zu sichern und gegen Wildverbiß zu schützen.

Der in Kap. 6.3 berechnete naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf in Höhe von 31.420 Wertpunkten wird durch eine außerhalb des Plangebietes liegende Ökokontomaßnahme abgedeckt. Dazu wird ein Vertrag mit der Ökoflächenagentur (Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Zentrales Flächenmanagement Sachsen) über die Beteiligung an der durchgeführten und genehmigten Ökokontomaßnahme „Grünlandentwicklung Pirnaer Elbwiesen“ geschlossen. Die Maßnahmefläche liegt südlich des Kiesabbaufeldes Pratzschwitz im Überschwemmungsbereich der Elbe und im EU-Vogelschutzgebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“, unweit der Mündung der Wesenitz in die Elbe, sodass ein naturräumlicher Zusammenhang besteht. Zielbiotop ist dort die Herstellung eines extensiv genutzten Grünlandes und einer Hochstaudenflur. Dabei ist intensiv genutztes Ackerland umgewandelt worden.

Die Maßnahme wurde durch Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 19.08.2019 als Ökokontomaßnahme anerkannt.

6.6 Artenschutzmaßnahmen

Der im Bundesnaturschutzgesetz geregelte Artenschutz ist zu beachten. 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.“*

Die durchgeführte Artenschutzprüfung liegt den Unterlagen als Anlage 3 bei.

Folgende Artenschutzmaßnahmen werden festgelegt:

- Im Falle der Beseitigung von Gehölzen sind die Fällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden.
- Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Freiflächen und Verkehrsflächen insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
- Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Brutstätten heimischer Vogelarten sind an Gebäuden im Plangebiet in mindestens 4m Höhe 8 Halbhöhlenbrüterkästen anzubringen. Die Anbringung der Kästen ist durch die Ökologische Baubegleitung zu dokumentieren und der Naturschutzbehörde nachzuweisen.
- Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Fledermaushabitaten sind 4 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse an Gebäuden im Plangebiet anzubringen. Die Ausführungsplanung dafür ist der Naturschutzbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

6.7 FFH-Verträglichkeit

Ein größerer Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Lochmühle Lohmen“ befindet sich im FFH-Gebiet Nr. 162 (DE4949-302) „Wesenitz unterhalb Buschmühle“ bzw. grenzt unmittelbar daran an (Lochmühle). Daher ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu überprüfen. (vgl. Anlage 4)

Im Bereich des Vorhabens sind mehrere geschützte Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und geschützte Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie vorhanden. Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Es werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- V1 Für die Baustelleneinrichtung und den Baustellenbetrieb sind ausschließlich bereits befestigte Flächen zu verwenden. Eingriffe in geschützte Lebensraumtypen (LRT 3260, LRT 8220) und besonders geschützte Biotope (offene Felsbildungen, offene Block- und Geröllhalden, Ahorn-Eschenwald felsiger Schatthänge / Schluchten) sind zu vermeiden
- V2 Die Bautätigkeit ist auf den Tageszeitraum zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang zu beschränken.
- V3 Stoffeinträge in das Gewässer sind generell zu vermeiden. Es sind mit Bioöl betriebene Baumaschinen und -geräte einzusetzen.

- V4 Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Freiflächen und Verkehrsflächen insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
- V5 Veranstaltungen und der Betrieb des Biergartens bzw. der Colonnade sind auf den Tagzeitraum (bis Sonnenuntergang) zu begrenzen, um nachtaktive geschützte Arten nicht zu stören.
- V6 Während der Bauphase ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen, die die Einhaltung der Maßnahmen kontrolliert und dokumentiert.

7 Literatur- und Quellenverzeichnis

- /1/ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- /2/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- /3/ Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.
- /4/ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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
- /5/ Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
- /6/ Gemeinde Lohmen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lochmühle Lohmen – Mühlisdorf“, Vorentwurf, Bearb.: Landschaftsarchitekturbüro Panse, 09/2015
- /7/ Stadt Pirna: Bebauungsplan Nr. 98 „Sondergebiet Touristik, Liebethal“, vorläufige Planfassung, Bearb.: Schulz UmweltPlanung, 08/2021
- /8/ Freistaat Sachsen: Landesentwicklungsplan 2013
- /9/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal-Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung, 2020
- /10/ Gemeinde Lohmen: Flächennutzungsplan
- /11/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009
- /12/ Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Zentrales Flächenmanagement Sachsen: Ökokontomaßnahme „Grünlandentwicklung Pirnaer Elbwiesen“, 2022.