

Stadt Liebstadt



Bebauungsplan „Romantikhof Seitenhain“

Begründung / Erläuterungen zur Umweltplanung



Planfassung: September 2026



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



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

Planträger:

Stadt Liebstadt
Stadtverwaltung
Kirchplatz 2
01825 Liebstadt

Tel.: 035025/5610
<http://www.stadt-liebstadt.de>

Auftragnehmer:

Planungsbüro Bothe
Wasstraße 8
01219 Dresden

Tel.: 0351/4 76 31 77
Email: info@planungsbuero-bothe.de

für Grünordnung und Umweltplanung:
Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasstraße 8
01219 Dresden

Tel.: 0351/8 77 34-0
Email: info@buero-grohmann.de

Stand:

September 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung / planungsrechtliche Erläuterungen	3
2.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
3.	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen	11
4.	Erschließung	12
5.	Erläuterungen zur Umweltplanung	14

1. Veranlassung / Planungsrechtliche Erläuterungen

Die Stadt Liebstadt hat am 05.05.2026 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Romantikhof Seitenhain" Gemarkung Seitenhain in der Stadt Liebstadt gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Herstellung des Baurechts für die geplante bzw. in Teilen bereits vorhandene touristische Nutzung einschließlich Wohnnutzung und eine zusätzliche Nutzung als Pferdehof (Pferdezucht und Reiterhof).

Mit der Überplanung des Geltungsbereiches sollen für die vorhandenen und geplanten baulichen Änderungen sowie Nutzungsänderungen rechtskonforme Zustände mit dem Bau-, Denkmalschutz- und Umweltrecht im gesamten Plangebiet geschaffen und damit auch die bereits vorgenommenen baulichen Änderungen legalisiert werden.

In entsprechenden Vorberatungen mit dem Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und dem letzten Scopingtermin am 24.03.2026 ist von den Fachbehörden noch einmal deutlich gemacht worden, dass allein auf der Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Die Stadt Liebstadt unterstützt grundsätzlich die beabsichtigte Planung der Bauherrengemeinschaft Ehrlich und Krex und möchte mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die städtebauliche Ordnung im Ortsteil Seitenhain wiederherstellen.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Da die geplanten Festsetzungen von den Darstellungen des verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Gottleuba-Berggießhübel mit der Stadt Liebstadt und der Gemeinde Bahretal abweicht, ist im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Dieses Änderungsverfahren soll, da die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung nicht berührt sind, im vereinfachten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die dafür erforderlichen Aufstellungsbeschlüsse sind im Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Gottleuba-Berggießhübel und im Stadtrat der Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel bzw. im Stadtrat der Stadt Liebstadt bereits gefasst worden.

Die entsprechenden Planunterlagen werden im Rahmen des förmlichen Verfahrens parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes hergestellt.

Darüber hinaus ist durch die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Unteres Osterzgebirge“ ein Ausgliederungsverfahren zeitgleich zum verbindlichen Bauleitplanverfahren erforderlich. Im Rahmen eines Vororttermines am 24.03.2026 wurde für die Abgrenzung des Plangebietes und in diesem Zusammenhang für die erforderliche Abgrenzung der auszugliedernden Fläche vorbesprochen, dass möglichst vorhandene Flurpunkte des Katastersystems für eine eindeutige und klare Bestimmung des Geltungsbereiches gewählt werden sollen. In diesem Sinne ist der vorhandene Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtgröße von ca. 3,7 ha ausgewiesen worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Romantikhof Seitenhain“ soll ein Sondergebiet Tourismus gemäß § 11 BauNVO als künftig zulässige Nutzung im Ortsteil Seitenhain geplant werden. Die in diesem Gebiet größtenteils bereits vorhandenen Nutzungen stellen eine wesentliche Bereicherung der touristischen Infrastruktur für die Stadt Liebstadt dar.

Gemäß Vereinbarung mit dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ist im Vorfeld der Planung die Einreichung eines Bauantrages für die bestehende denkmalgeschützte Substanz im Bereich des Baufeldes 1 gefordert worden.

Dieses Verfahren befindet sich gegenwärtig in der Bearbeitung.

Die Betreiber des künftigen Sondergebietes sind Eigentümer der jeweiligen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und verfügen darüber hinaus über weitere Flächen insbesondere für die Sicherung der Pferdehaltung und Pferdezucht.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

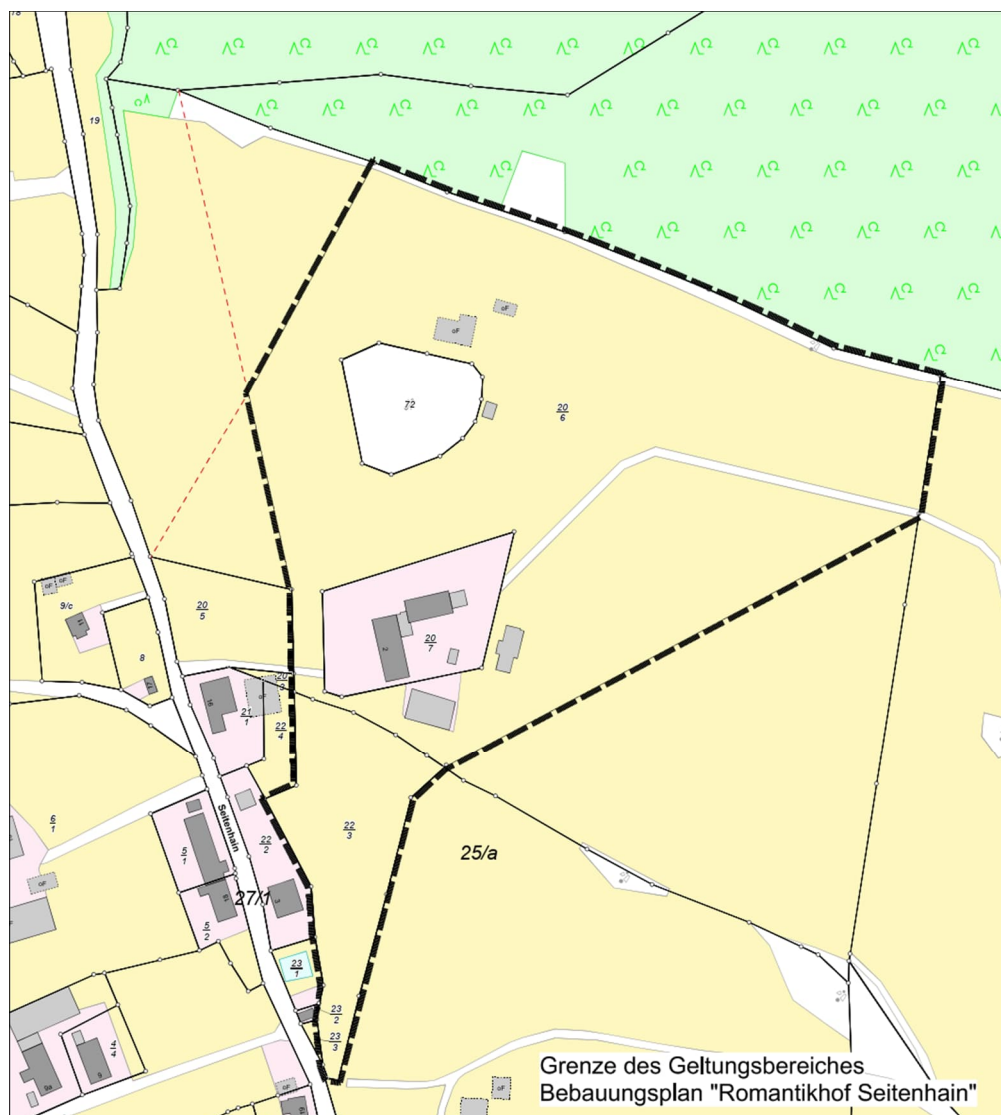
Das Plangebiet befindet sich im östlichen Randbereich des Ortsteiles Seitenhain.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 20/7, 22/3, 72 und Teile des Flurstückes 20/6 der Gemarkung Seitenhain mit einer Gesamtgröße von ca. 3,7 ha.

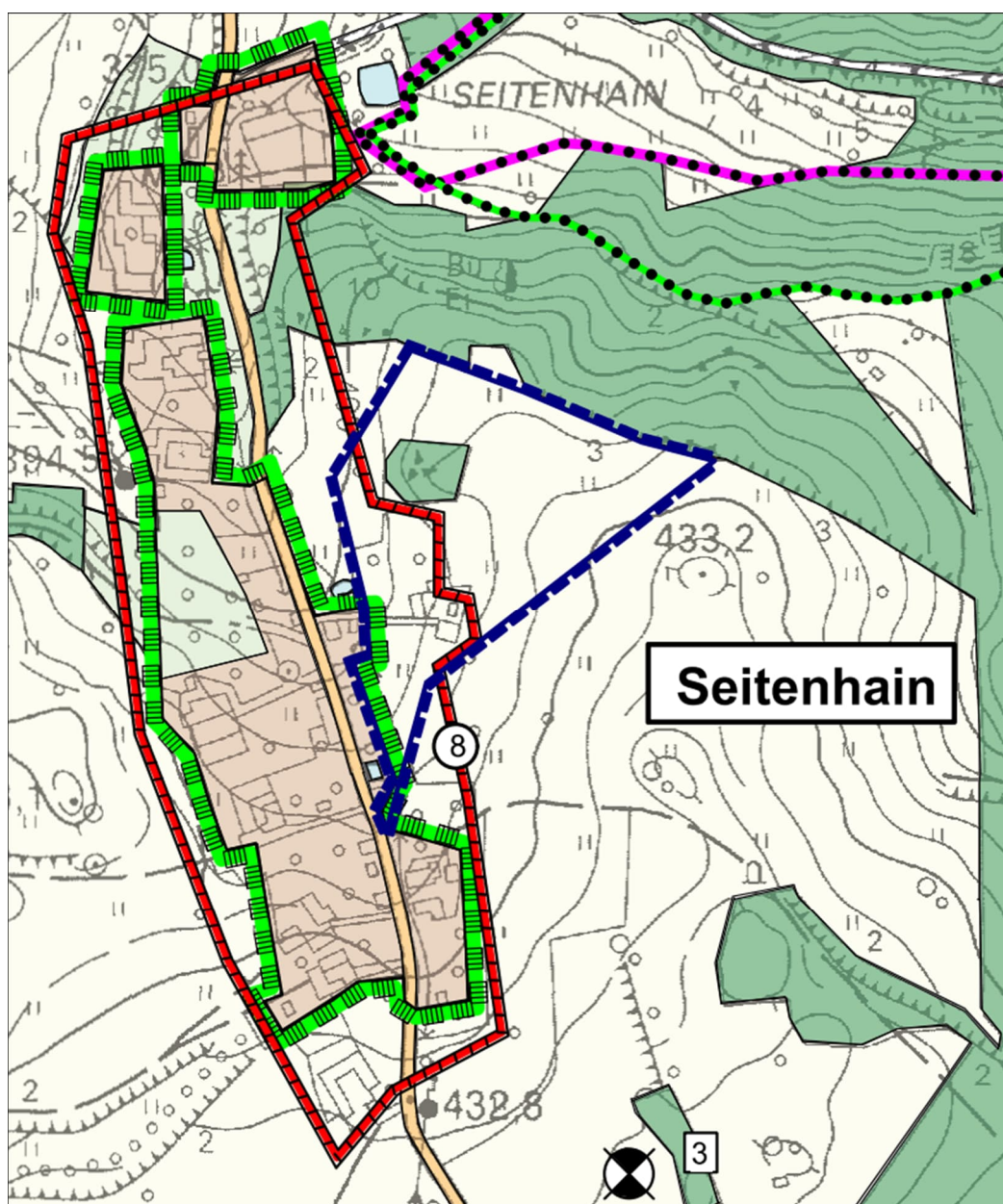
Flächenbilanz:

Geltungsbereich	37.082 m ²	100 %
Sondergebiet Tourismus	15.737 m ²	42,44
Flächen für die Landwirtschaft	13.712 m ²	36,98
private Grünflächen	5.606 m ²	15,12
Strassenverkehrsflächen	1.157 m ²	3,12
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	422 m ²	1,14
Flächen für Abwasserentsorgung	37 m ²	0,10
Wasserflächen	411 m ²	1,11

Übersichtsplan zur Abgrenzung des Plangebietes



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanes



Abgrenzung des geplanten Änderungsbereiches

Standortfotos



vorhandene Zufahrt zum Romantikhof



vorhandene Zufahrtstraße Flurstück 22/3



vorhandene Zufahrt



Blick auf den Romantikhof von Westen



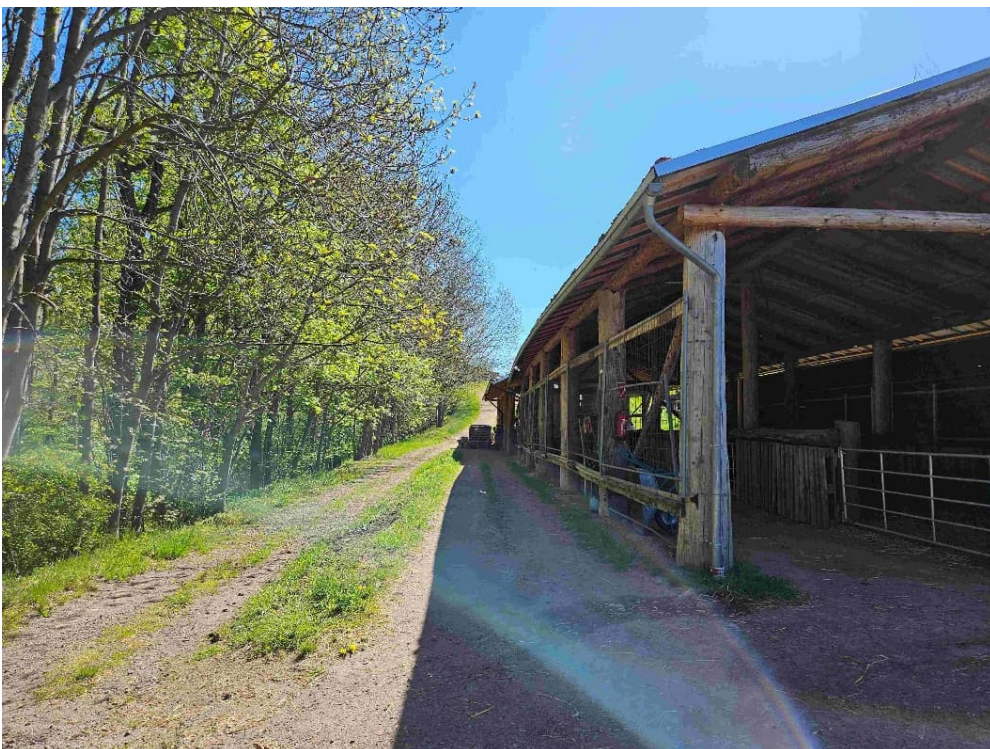
östlicher Löschwasserteich mit Blick vom Romantikhof in Richtung Norden



bestehende Anlagen der Pferdehaltung im Norden



bestehende Anlagen des Reitsports – Baufeld 2



bestehende Stallanlage am nördlichen Waldrand

3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Gemäß der städtebaulichen Zielstellung des Bebauungsplanes soll eine touristische Nutzung mit mehreren unterschiedlichen Alleinstellungsmerkmalen entwickelt werden.

Die Angebotspalette der geplanten bzw. teilweise bereits vorhandenen Nutzungen ist damit relativ breit aufgestellt.

Im Baufeld 1 steht nach der liebevollen und aufwendigen Sanierung alter Hofgebäude mit entsprechender baulicher Ergänzung die Nutzung für Ferienunterkünfte, Veranstaltungen, Wellnessräume und die gastronomische Betreuung im Vordergrund.

Im Baufeld 2 bzw. Baufeld 3 geht es abseits des eigentlichen Romantikhofes um Angebote für die Pferdehaltung, die Pferdezucht und Einrichtungen des Reitsports. In diesem Bereich soll längerfristig ein qualitativ hochwertiges Angebot nicht nur für die Züchtung von Reitpferden sondern auch für eine umfassende Nutzung des Reitsports im weitesten Sinne auch für therapeutische Zwecke entwickelt werden.

Die dazu erforderlichen baulichen Anlagen sollen im Baufeld 2 errichtet werden.

Das gesamte Plangebiet ist in zwei Baugebiete (Sondergebiete), eine größere zusammenhängende Fläche für die Landwirtschaft und mehrere Grünflächen gegliedert.

Für die Sondergebietsflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,6 festgesetzt.

Für alle drei Baufelder werden spezifische Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung getroffen, die sicherstellen sollen, dass die geplanten Nutzungen den angestrebten städtebaulichen Rahmen einhalten.

Dazu gehört die zulässige Geschossigkeit und für das Baufeld 2 die Festsetzung einer konkreten maximalen Gebäudehöhe.

Für das Baufeld 3, das ausschließlich für eine Wohnnutzung ausgewiesen wurde, wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

Für alle drei Baufelder ist ein spezieller zulässiger Nutzungskatalog vorgesehen.

Für die Erschließung wurde eine private Verkehrsfläche in einer Breite von ca. 4,0 m festgesetzt, die in ihrer Lage der bereits vorhandenen Verkehrserschließung folgt. Zwei Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) wurden ebenfalls in größtenteils bereits bestehenden Abgrenzungen für die Nutzung als Parkplatz festgesetzt.

Zwischen Baufeld 1 und Baufeld 2 (bzw. Baufeld 3) ist eine größere zusammenhängende Fläche als private Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche beinhaltet auch den bestehenden geschützten Landschaftsbestandteil der künftig zu erhalten ist.

Auf den restlichen Grünflächen wurden bereits zusätzliche Pflanzmaßnahmen durch den Grundstückseigentümer in Form von Obstbäumen vorgenommen.

Im Bereich des Baufeldes 2 ist aufgrund bereits stattgefundener Vorgespräche mit der zuständigen Forstbehörde eine Zustimmung zur Unterschreitung des Mindestwaldabstandes von 30 m in Aussicht gestellt worden. Bei der vorliegenden Planung wird demzufolge davon ausgegangen, dass in Anlehnung an die vorhandenen Waldabstände der bestehenden Anlagen eine Abgrenzung für das zukünftige Baufenster möglich ist.

Auf gestalterische Festsetzungen wird unter Berücksichtigung des Planinhaltes insgesamt generell verzichtet. Damit soll ganz bewusst die Gestaltungsfreiheit für konkrete bauliche Veränderungen nicht von vornherein eingeschränkt werden.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt zum Flurstück 22/3. Direkt neben der Zufahrt befindet sich ein Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr und ein Löschteich.

Eine zweite Zufahrtmöglichkeit besteht somit über das Flurstück 23/1.

Für den Besucherverkehr des Romantikhofes sind im Bebauungsplan zwei Parkplätze ausgewiesen.

Darüber hinaus sind in den jeweiligen festgesetzten Sondergebieten Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Verkehr zulässig.

Technische Ver- und Entsorgung

Für die technische Ver- und Entsorgung können die erforderlichen Anschlüsse im Rahmen des vorhandenen Erschließungssystems als gesichert betrachtet werden.

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist die abwassertechnische Erschließung für den Ortsteil Seitenhain als dezentral vorgesehen.

Im Bereich der bestehenden Zufahrtstraße ist auf dem Flurstück 20/6 eine vollbiologische unterirdische Kleinkläranlage errichtet worden, in die sämtliches Schmutzwasser eingeleitet werden kann.

Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung mit Einleitung in den Vorfluter (Seitenhainer Bach) liegt vor.

Für die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers sind im Bereich des Baufeldes 1 zwei Rückhalteteiche vorhanden, die gleichzeitig als Löschwasserreserve dienen.

Als Vorzugslösung für die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers ist für das Baufeld 2 und 3 die Versickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen.

Entsprechend den bisherigen Erfahrungen bei den bisher vorhandenen baulichen Anlagen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser ohne Probleme möglich.

Für den notwendigen Trinkwasseranschluss soll der vorhandene Anschluss weiter genutzt werden.

Die Erschließung mit Elektroenergie und der Anschluss an die Telekommunikationslinien ist gesichert.

Detailliertere Angaben zu den einzelnen Medien werden nach der Erstbeteiligung der dafür zuständigen Träger öffentlicher Belange als Ergänzung in den Text der Begründung aufgenommen.

5. Erläuterungen zur Umweltplanung

Methodische Vorbemerkung zum Ausgangszustand

Im vorliegenden Planverfahren ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Geltungsbereichs bereits vor der Schaffung des erforderlichen Planungsrechts bauliche und freiraumgestalterische Veränderungen erfolgt sind. Der ursprüngliche Zustand vor Durchführung dieser Eingriffe ist daher nicht mehr vollständig vor Ort erfassbar und kann nur eingeschränkt rekonstruiert werden. Eine belastbare, parzellenscharfe Biotoptypenkartierung des Zustandes vor Beginn der Maßnahmen liegt nicht vor.

Für die Schutzgüter bzw. Themenbereiche Lage im Naturraum, Geologie und Boden, hydrologische Verhältnisse, klimatische Verhältnisse, Landschaftsbild und Erholung, Kulturdenkmale, geschützte Biotope sowie Schutzgebiete wird der derzeit vorliegende Sachstand beschrieben. Bei diesen Grundlagen ist davon auszugehen, dass sich die maßgeblichen standörtlichen, naturräumlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen nicht oder nur unwesentlich verändert haben.

Für die Bewertung des Arten- und Biotoppotenzials sowie für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist hingegen eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Da der ursprüngliche Zustand nicht mehr unmittelbar kartiert werden kann, erfolgt die Einordnung des früheren Bestandes anhand verfügbarer historischer Luftbilder, Berichte und Angaben zur früheren Nutzung sowie anhand der nachvollziehbaren Entwicklung des Standortes. Die daraus abgeleitete Bestandsbeschreibung stellt somit eine fachlich begründete Rekonstruktion dar. Bestehende Unsicherheiten werden verbal-argumentativ berücksichtigt.

Zugleich wird der aktuell vorhandene Zustand des Plangebietes beschrieben, um die gegenwärtige Struktur- und Habitatqualität nachvollziehbar darzustellen. Die Vorgehensweise dient einer transparenten und nachvollziehbaren Beurteilung der Umweltauswirkungen unter den besonderen Bedingungen der nachträglichen planungsrechtlichen Sicherung.

Landschaftsökologische Grundlagen

Lage im Naturraum

Naturräumlich betrachtet liegt der Ortsteil Seitenhain und damit das Plangebiet im Erzgebirge, das sich in der Großlandschaft östliches Mittelgebirge befindet. Genauer befinden sich das B-Plangebiet im Mesogeochoir „Liebstädter Riedelland“.

Diese Region ist eine stark zertalte Landschaftseinheit mit markanten, überwiegend Süd-Nord gerichteten Kerb- und Kerbsohlentälern.

Prägend sind steile, fels- und blockreiche Talhänge im Graugneis, naturnahe Schlucht- und Hangwälder sowie schuttreiche Braunerden auf den Hängen und grundwasserbeeinflusste Auenböden in den Talsohlen. Die Landschaft besitzt aufgrund ihrer Reliefenergie, naturnahen Waldgesellschaften und Gewässerachsen eine hohe Bedeutung für Landschaftsbild, Biotopverbund und Naturschutz. Das Plangebiet fällt von Osten mit einer Höhe von ca. 425 m über NN in Richtung Westen auf eine Höhe von etwa 405 m über NN ab.

Geologie und Boden

Laut Hydrogeologischer Übersichtskarte des LfULG wird der geologische Untergrund im Geltungsbereich überwiegend von einem silikatischen Metamorphit, in Teilbereichen von einem Magmatit gebildet. Die Art der Verfestigung ist Festgestein.

Im Umfeldbereich des Plangebiet ist gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 400) des LfULG überwiegend Braunerde als Leitbodentyp ausgebildet. Als Begleitbodentypen treten Ranker, Braunerde-Pseudogley sowie Podsol-Braunerde auf. Die Böden sind aus periglaziären Fließerden entstanden, teilweise unter Vermengung von Lösslehm. Ausgangsmaterial sind vor allem Grusschuttlehme über umgelagertem Sandgrusschutt sowie teilweise Lehmgrusschutt aus unterschiedlichen Festgesteinen, darunter Gneis, Granulit, Granitporphyr, Granodiorit, Biotitgranit und Syenit. Als Bodenart dominieren Sandlehme, daneben kommen auch Reinschutte, Geröllschutte, Grusschutte und Kiesschutte sowie Normallehme und Tonlehme vor. Ergänzend ist der Standort bodenhydrologisch durch eine lokal schwache bis mittlere Vernässung gekennzeichnet. Die Wasserleitfähigkeit der Böden ist überwiegend mittel, teilweise jedoch gering ausgeprägt. Der pH-Wert liegt im schwach sauren Bereich. Die Nährstoffverfügbarkeit der Böden ist überwiegend als mittel bis gering einzustufen. Daraus ergibt sich insgesamt nur ein mittleres Ertragsvermögen des Umfeldbereiches des Plangebietes.

Laut Bodenfunktionenkarte (LfULG) besitzen die Böden im Plangebiet nach sächsischer Bewertungsskala eine mittlere Wertigkeit in Hinsicht auf die Bodenteilfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeichervermögen und Filter- und Pufferfunktion. Nach der Bodenempfindlichkeitskarte des LfULG weist der Standortbereich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Erosion durch Wasser auf. Die Empfindlichkeit gegenüber Winderosion wird dagegen als gering eingestuft. Zudem besteht eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit der Böden.

Hydrologische Verhältnisse

Fließ- und Standgewässer

Westlich verläuft der Seitenhainer Bach der hier als Fließgewässer zweiter Ordnung gilt und an der Südspitze des Geltungsbereichs auch durch den Geltungsbereich teilweise verrohrt verläuft und ca. 800 m weiter nordöstlich in die Seidewitz mündet. Des Weiteren befinden sich im B-Plangebiet keine weiteren natürlichen Oberflächengewässer. Im Geltungsbereich befindet sich aber ein naturnaher angelegter Teich und ein voll versiegelter Pool. Ca. 150 m nördlich befindet sich ein Teich, durch den der Seitenhainer Bach fließt.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten HQ (100) nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG.

Grundwasser

Laut Hydrogeologischer Übersichtskarte (HÜK 250) des LfULG wird das Grundwasser durch Hohlräume, sogenannte Kluftgrundwasserleiter, geführt (Festgestein). Als Gesteinsart ist Metamorphit angegeben. Der Gesteinstyp ist silikatisch. Die Durchlässigkeit ist als sehr gering angegeben. Innerhalb des Plangebiets befindet sich gesichert eine Störung des Grundwasserleiters. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird für den Geltungsbereich laut den GIS-Daten des LfULG als ungünstig bewertet.

Trinkwasserschutzgebiete (TWSG) liegen nicht im näheren Umfeld des Plangebietes.

Klimatische Verhältnisse

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Klimatyps „Feuchtes Unteres Bergland“, mit einem Jahresniederschlag von ca. 524 mm (gemessen im Jahr 2025). Die Jahresdurchschnittstemperatur lag 2025 bei 9,1 Grad Celsius.

Bioklimatisch ist die Plangebietsfläche sowie angrenzende Grün- und Ackerflächen als stadtnahes Kaltlufteinzugsgebiet einzustufen, welches das Klima grundsätzlich positiv beeinflusst und einer Überwärmung von Siedlungsbereichen entgegenwirkt. Im ländlichen Raum sind diese Probleme der Überwärmung durch Bebauung weniger relevant. Das Gefälle des Plangebietes neigt sich von Osten (ca. 425 m ü. NN) Richtung Südosten (ca. 405 m ü. NN).

Klimatische Vorbelastungen bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

Arten- und Biotoppotenzial

Zustand vor baulichen und nutzungsbezogenen Veränderungen

Der Zustand vor Durchführung der Eingriffe wurde anhand historischer Luftbilder sowie der daraus erkennbaren Nutzungs- und Strukturmerkmale rekonstruiert. Demnach waren die Grünflächen zwischen den nördlich angrenzenden Waldflächen und dem historischen Hofbereich überwiegend als offene, regelmäßig genutzte Grünlandflächen ausgebildet. Aufgrund der erkennbaren homogenen Ausprägung und fehlender Hinweise auf eine besondere Struktur- oder Artenvielfalt werden diese Flächen als intensiv genutzte Mähwiesen eingeordnet. Der im Plangebiet vorhandene Steinrücken mit darauf entwickeltem Gehölzhain ist im historischen Luftbild in gleicher Lage und Dimensionierung erkennbar. Die Gebäude des historischen Vierseitenhofes, bestehend aus Wohnstallhaus, Seitengebäude, Scheune und weiteren hofbildenden Baustrukturen, waren bereits vor den später erfolgten nutzungsbezogenen Veränderungen in vergleichbarer Dimensionierung vorhanden. Die Erschließung beschränkte sich im Ausgangszustand im Wesentlichen auf den Weg von der heutigen Einfahrt bis zum Hofbereich. Darüberhinausgehende Wege-, Stellplatz- oder befestigte Nebenflächen waren anhand der Luftbildauswertung nicht bzw. nicht in vergleichbarem Umfang erkennbar. Insgesamt stellte sich der Bereich vor dem Eingriff somit als durch Grünlandnutzung geprägter Standort mit einem bereits vorhandenen hochwertigen Gehölz-/Steinrückenelement sowie einem begrenzten Erschließungsanteil dar.

Zustand nach baulichen und nutzungsbezogenen Veränderungen

Entlang der Waldkante im Norden wurde eine landwirtschaftliche Betriebsstätte zur Pferdezucht errichtet. Diese umfasst mehrere bauliche Anlagen, darunter Lagergebäude, Unterstände, Lagerflächen sowie Flächen zur Haltung, Bewegung und Ausbildung von Pferden. Ergänzend wurden hierfür entsprechende innere Erschließungswege und befestigte bzw. teilbefestigte Nebenflächen angelegt.

Direkt nördlich bzw. anschließend an den Gehölzhain auf dem Steinrücken ist zudem ein Einzelwohnhaus entstanden, durch das eine weitere bauliche Inanspruchnahme innerhalb des Plangebietes erfolgt ist.

Das Plangebiet weist sonst aufgrund seiner vielfältigen und strukturreichen Ausstattung insgesamt ein hohes Arten- und Biotoppotenzial auf. Prägend ist das Nebeneinander unterschiedlicher hochwertiger Lebensraumstrukturen auf engem Raum. Die größeren offenen Freiflächen im östlichen Bereich werden als Mähwiesen genutzt und bieten insbesondere bei extensiver Bewirtschaftung Potenzial als Lebensraum für blütenbesuchende

Insekten, Kleinsäuger sowie boden- und wiesenbewohnende Arten. Eine besondere Bedeutung kommt dem im Plangebiet befindlichen Steinrücken zu, auf dem sich über Jahrzehnte ein Gehölzhain entwickelt hat. Diese Struktur stellt ein wertvolles inselartiges Habitat- und Vernetzungselement dar und bietet mit Gehölzen und Steinstrukturen geeignete Lebensraumfunktionen für verschiedene Tiergruppen. Auch die Flächen im Umfeld des ehemaligen Hofes sind durch eine hohe Strukturvielfalt geprägt. Gartenartige Bereiche, Stauden- und Gehölzpflanzungen, ein naturnah angelegter Teich mit Ufervegetation schaffen ein kleinräumiges Mosaik unterschiedlicher Standortbedingungen und fördern die Habitatvielfalt. Hervorzuheben sind zudem zwei sehr alte Habitatbäume, die aufgrund möglicher Höhlen, Spalten, Totholzanteile und Rindenstrukturen eine besondere Bedeutung für höhlen- und spaltenbewohnende Arten, insbesondere Vögel, Fledermäuse und xylobionte Insekten, besitzen können. Insgesamt ist das Plangebiet trotz vorhandener Nutzungs- und Siedlungseinflüsse als struktureicher Lebensraumkomplex mit hoher Bedeutung für Artenvielfalt, Biotopverbund und landschaftsökologische Funktionen einzuschätzen.

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich im gesamten Plangebiet kolliner Eichen-Buchenwald etablieren.

Artenschutz

Eine faunistische bzw. artenschutzrechtliche Erfassung wurde im Zuge der bereits erfolgten baulichen und freiraumgestalterischen Entwicklung nicht durchgeführt. Da der ursprüngliche Zustand vor den Eingriffen nicht mehr vollständig erfassbar ist und nachträgliche Kartierungen nur den derzeitigen Zustand abbilden können, lassen sich konkrete artenschutzrechtliche Maßnahmen für den ursprünglichen Eingriffszeitpunkt nicht belastbar ableiten. Gleichwohl sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG weiterhin zu beachten. Verboten sind insbesondere die Tötung oder Verletzung geschützter Arten, erhebliche Störungen streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sowie die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Planung das Ziel, den derzeit vorhandenen struktureichen Zustand des Plangebietes mindestens zu sichern und eine Verschlechterung der bestehenden Habitatfunktionen zu vermeiden. Dies erfolgt insbesondere durch grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt von Bestandsgehölzen, Habitatbäumen, Steinrücken, Teich- und Uferstrukturen sowie extensiv gepflegten Grünflächen. Ergänzend sind bei künftigen Pflege-, Bau- oder Umbaumaßnahmen die Belange des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen. Ziel ist es, die ökologische Funktion der vorhandenen Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang zu erhalten und eine Verschlechterung des gegenwärtigen Zustandes zu vermeiden.

Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes wird maßgeblich durch die bewegte Topografie, die angrenzenden Waldflächen sowie die kleinteilige dörflich-landwirtschaftliche Nutzungsstruktur geprägt. Nördlich des Plangebietes schließt eine Waldfläche an, die zugleich eine deutlich wahrnehmbare Geländekante bildet und den Landschaftsraum nach Norden räumlich fasst. Das Gelände selbst liegt in Hanglage und fällt von den höher gelegenen Bereichen im Osten nach Westen in Richtung des Ortsteils Seitenhain ab. Im östlichen Bereich prägen offene, extensiv genutzte Freiflächen das Erscheinungsbild und vermitteln zwischen dem Plangebiet, den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem bewaldeten Landschaftsraum. Westlich bzw. unterhalb des Plangebietes erstreckt sich der dörflich geprägte Ortsteil Seitenhain. Dieser ist durch Einzelhäuser, historische Hofstrukturen und eine Einbettung in das Tal mit umgebenden Wald- und Landwirtschaftsflächen gekennzeichnet. Innerhalb des Plangebietes stellt insbesondere der Steinrücken mit dem darauf entwickelten Gehölzhain ein landschaftsstrukturierendes und gliederndes Element dar. Er trägt zur räumlichen Differenzierung des Gebietes bei und besitzt aufgrund seiner Eigenart und historischen Entstehung auch eine Bedeutung für das landschaftliche Erscheinungsbild. Ergänzend prägen mehrere Gehölze unterschiedlicher Altersklassen das Plangebiet. Besonders hervorzuheben sind zwei südlich des historischen Hofes stehende Linden, die aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und ihrer markanten Erscheinung eine besondere landschaftsbildprägende Wirkung entfalten. Zusammen mit weiteren mittelalten Gehölzen, gartenartigen Strukturen und den offenen Wiesenflächen entsteht ein abwechslungsreicher, dörflich-kulturlandschaftlich geprägter Landschaftsausschnitt. Für die landschaftsbezogene Erholung besitzt der Bereich vor allem eine Bedeutung als Bestandteil des wahrnehmbaren Orts- und Landschaftsbildes sowie als Übergangsraum zwischen Siedlung, Offenland und Wald.

Eine besondere Bedeutung kommt dem Landschaftsraum auch hinsichtlich der Naherholungsfunktion zu. Zwar sind Seitenhain bzw. Liebstadt nicht als staatlich anerkannte Erholungsorte eingestuft, dennoch besitzt der Ortsteil aufgrund seiner landschaftlichen Lage, der dörflichen Prägung und der vergleichsweise ruhigen, abgelegenen Situation eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Erholung. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Nähe zu den umliegenden Verdichtungs- und Ballungsräumen, aus denen der Landschaftsraum als naturnaher Erholungs- und Ausflugsraum aufgesucht werden kann. Mehrere Wanderwege führen durch Seitenhain bzw. am Plangebiet vorbei und binden den Bereich in das örtliche und regionale Wegenetz ein.

Durch die Umnutzung des historischen Hofensembles zu einer Unterkunft ist das Plangebiet zudem selbst Bestandteil einer touristischen Nutzung geworden. Damit kommt dem Gebiet nicht nur eine Bedeutung als Bestandteil des landschaftlich-dörflichen Erscheinungsbildes, sondern auch als Aufenthalts- und Ausgangspunkt für landschaftsbezogene Erholung zu.

Kulturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das denkmalgeschütztes ehemalige Vierseithofensemble. Als geschützte Bestandteile des Kulturdenkmals sind das westliche Wohnstallhaus, das nördliche Seitengebäude und die südliche Scheune des Vierseithofes sowie der Torbogen in der Südwestecke des Hofes benannt. Das Ensemble besitzt aufgrund seiner historischen Bausubstanz und seiner Einbindung in den dörflich geprägten Siedlungs- und Landschaftsraum eine besondere kulturhistorische und ortsbildprägende Bedeutung. Darüber hinaus befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes weitere denkmalgeschützte Hofanlagen aus dem 19. Jahrhundert, die den historischen Charakter des Ortsteils Seitenhain mitprägen. Ergänzend ist in nur etwa 50 m Entfernung ein denkmalgeschütztes Einzelhaus, das sogenannte „Nachtwächterhaus“ aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, vorhanden. Insgesamt ist das Plangebiet damit in einen denkmalpflegerisch sensiblen Siedlungsbereich eingebettet. Bei der weiteren Planung sind daher neben dem direkten Schutz der denkmalgeschützten Bausubstanz auch die räumliche Wirkung, die Blickbeziehungen und die Einfügung neuer baulicher Anlagen in das historisch-dörfliche Umfeld besonders zu berücksichtigen.

Geschützte Biotope und Schutzgebiete

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere naturschutzfachlich bedeutsame und geschützte Bereiche. Der nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Wald ist als Schlucht-, Blockhalden- oder Hangschuttwald erfasst und stellt damit ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Etwa 50 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich zudem im Bereich eines denkmalgeschützten Hofes eine Streuobstwiese, die ebenfalls als naturschutzfachlich hochwertiger Biotoptyp einzustufen ist. Innerhalb des Plangebietes liegt ein Steinrücken mit darauf entwickeltem Gehölzhain. Dieser ist zwar nicht als gesetzlich geschütztes Biotop eingetragen, entspricht jedoch aufgrund seiner Entstehung, Struktur und ökologischen Funktion dem Biotoptyp Steinrücken mit Gehölzaufwuchs und ist daher fachlich als geschützter bzw. schutzwürdiger Biotopbestandteil einzuordnen und entsprechend zu behandeln.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Unteres Osterzgebirge“ (SG-Nr.: 75). Die Planung liegt damit vollständig in einem landschaftsschutzrechtlich sensiblen Bereich. Im Rahmen der nachträglichen planungsrechtlichen Sicherung ist daher zu prüfen, inwieweit die vorgesehenen Nutzungen mit den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes vereinbar sind bzw. ob eine Ausgliederung des betroffenen Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist. Naturschutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes, jedoch in einem Abstand von jeweils etwa 1,5 km. Hierzu zählen nordöstlich das Naturschutzgebiet „Mittleres Seidewitztal“, westlich der „Müglitzhang bei Schlottwitz“ sowie südwestlich der „Trebnitzgrund“. In ähnlicher Entfernung liegen mehrere Flächennaturdenkmäler, darunter westlich bei Schlottwitz die „Wiese Oberschlottwitz“ und der „Achataufschluss bei Schlottwitz“ sowie südlich die „Liebstädter Wiese“. Diese Schutzgebiete verdeutlichen die insgesamt hohe naturschutzfachliche Wertigkeit des umgebenden Landschaftsraumes.

Darüber hinaus bestehen im näheren Umfeld des Plangebietes mehrere europäische Schutzgebietskulissen. Der nördlich an das Plangebiet anschließende Wald ist Teil des FFH-Gebietes „Seidewitztal und Börnersdorfer Bach“ (EU-Nr.: 5049-303; SN-Nr.: 085E).

Das Gebiet umfasst einen sehr strukturreichen Komplex des Seidewitztales im Osterzgebirge mit bewaldeten Talhängen, Felsbereichen, Blockhalden, verschiedenen Grünlandgesellschaften sowie naturnahen Fließgewässerabschnitten.

Die Grenze dieses FFH-Gebietes verläuft etwa 130 m nördlich des Plangebietes. Etwa 300 m westlich befindet sich zudem ein Ausläufer des FFH-Gebietes „Müglitztal“ (EU-Nr.: 5048-302 SN-Nr.: 043E). Dieses umfasst den Talzug der Müglitz einschließlich Nebentälern vom Erzgebirgskamm bis zum Elbtal mit naturnahen Fließgewässern, standorttypischen Laubwaldgesellschaften, Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten sowie großflächigen Schutthalden. Direkt mit der nördlich angrenzenden Waldkante beginnt außerdem das europäische Vogelschutzgebiet „Osterzgebirgstäler“ (EU-Nr.: 5048-451).

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu FFH- und Vogelschutzgebieten sowie zu gesetzlich geschützten Biotopen sind mögliche Auswirkungen auf Lebensräume, Arten, Biotopverbundfunktionen und störungsempfindliche Bereiche besonders zu berücksichtigen. Die vorhandenen hochwertigen Strukturen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet sind daher durch geeignete grünordnerische Festsetzungen und Schutzmaßnahmen zu sichern.

Grünordnerische Maßnahmen und Eingriffsbeurteilung

Bei den grünordnerischen Festsetzungen ist ebenso zu berücksichtigen, dass innerhalb des Geltungsbereichs bereits vor der planungsrechtlichen Sicherung bauliche und freiraumgestalterische Veränderungen erfolgt sind. Die Festsetzungen verfolgen daher nicht ausschließlich das Ziel, künftige Eingriffe zu vermeiden oder zu minimieren, sondern dienen insbesondere dazu, den derzeit vorhandenen strukturreichen Zustand des Plangebietes zu sichern, weitere Verschlechterungen zu vermeiden und vorhandene ökologische Qualitäten dauerhaft zu erhalten. Im Vordergrund stehen dabei der Schutz bestehender Gehölzstrukturen, die Sicherung wertvoller Landschaftsbestandteile, die extensive Pflege der offenen Grünlandbereiche sowie die Begrenzung weiterer Bodenversiegelungen.

Die vorhandenen Gehölzbestände im gesamten Geltungsbereich sind dauerhaft zu erhalten. Eingriffe, die den Bestand, die Vitalität oder die ökologische Funktion dieser Gehölze gefährden, sind unzulässig. Während baulicher Maßnahmen sind bei Bedarf geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vorzusehen. Soweit die Erhaltung einzelner Gehölze die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert, können Ausnahmen zugelassen werden, sofern an anderer Stelle gleichwertige Ersatzpflanzungen erfolgen. Abgängige Gehölze sind durch heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Damit wird sichergestellt, dass die gehölzgeprägten Habitatstrukturen und ihre landschaftsbildprägende Funktion langfristig erhalten bleiben.

Die festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen bzw. Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Eine Düngung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie eine intensive gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung sind ausgeschlossen. Die Mahd ist auf maximal zwei Schnitte pro Jahr zu begrenzen. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Alternativ kann eine extensive Beweidung erfolgen, sofern hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Vegetationsstruktur, des Bodens oder angrenzender Biotopflächen entstehen. Diese Festsetzung dient der Sicherung und Entwicklung artenreicherer Grünlandbestände sowie der Erhaltung der offenen, landschaftsprägenden Freiflächen.

Der angelegte Teich ist als naturnahes Stillgewässer mit Ufervegetation, Röhricht- und Verlandungsbereichen dauerhaft zu erhalten und naturnah weiterzuentwickeln. Eine technische Überformung der Ufer, der Einsatz chemischer Wasserbehandlungsmittel sowie die Beseitigung der Ufervegetation sind unzulässig. Erforderliche Pflegemaßnahmen sollen nur abschnittsweise und außerhalb sensibler Fortpflanzungszeiten erfolgen. Dadurch wird die Funktion des Teiches als strukturreiches Feucht- und Gewässerbiotop gesichert und eine weitere Entwicklung naturnaher Ufer- und Verlandungsbereiche ermöglicht.

Zur Begrenzung weiterer Bodenbeeinträchtigungen sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Stellplätze und vergleichbare befestigte Nebenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, beispielsweise wassergebundener Decke oder Schotterrasen, herzustellen und so auszubilden, dass eine Entwässerung in angrenzende grundstückseigene Grünflächen erfolgen kann. Diese Festsetzung dient der Minderung von Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt sowie der Reduzierung oberflächlicher Abflüsse.

Eine besondere Bedeutung kommt der auf dem Steinrücken entwickelten Gehölzfläche zu. Diese ist als strukturreicher Landschaftsbestandteil dauerhaft zu erhalten. Eine Beseitigung, Überformung oder Ablagerung innerhalb dieser Fläche ist unzulässig. Pflegemaßnahmen sind nur insoweit zulässig, wie sie dem dauerhaften Erhalt der Gehölz- und Steinstruktur sowie der ökologischen Funktion als Habitat- und Vernetzungselement dienen. Damit wird ein wesentliches landschaftsstrukturierendes und naturschutzfachlich hochwertiges Element innerhalb des Plangebietes gesichert.

Im Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Wald bzw. gesetzlich geschützten Biotop sind bei baulichen Maßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung, Stoffeinträge, Ablagerungen, Veränderungen des Wasserhaushaltes sowie mechanische Beschädigungen von Gehölzen und Wurzelbereichen sind zu vermeiden. Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen und Fahrbereiche sind so anzuordnen, dass Eingriffe in angrenzende schutzwürdige Bereiche vermieden bzw. auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Während der Bauphase sind die betroffenen Randbereiche durch geeignete Absperrungen, Schutzabstände und gegebenenfalls durch eine ökologische Baubegleitung zu sichern.

Insgesamt dienen die grünordnerischen Festsetzungen damit der Sicherung des im Plangebiet vorhandenen strukturreichen Bestandes, der Vermeidung weiterer ökologischer Verschlechterungen sowie der langfristigen Entwicklung von Gehölz-, Grünland- und Gewässerstrukturen. Vor dem Hintergrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung kommt ihnen insbesondere die Funktion zu, die noch vorhandenen und zwischenzeitlich entstandenen wertgebenden Strukturen planungsrechtlich zu sichern und künftige Nutzungen so zu steuern, dass die Belange von Naturhaushalt, Artenschutz, Landschaftsbild und angrenzenden Schutzbereichen berücksichtigt werden.

Eingriffs- /Ausgleichbilanz

Zum Nachweis der Kompensation wird die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der überarbeiteten Fassung von 2017 verwendet. Als Grundlage der Bilanzierung wird ein rekonstruierter Ausgangszustand herangezogen, da der Zustand vor den bereits erfolgten baulichen und nutzungsbezogenen Veränderungen nicht mehr unmittelbar erfassbar ist.

Die nachfolgende Tabelle stellt die hierfür angesetzten Biotoptypen mit den jeweiligen Biotopwerten dar:

Biotopcode Zifferncode nach Biotoptypenliste für Sachsen (2017)	Bezeichnung	Biotopwert
Grünland		
06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8
Fels-, Gesteins-, und Rohbodenbiotope		
09.07.220	Steinrücken mit Gehölzen	25
Siedlungsbereiche, Infrastruktur- und Industrieanlagen, sonst. Bebauungsstrukturen und Bauteile		
11.02.500	Brachflächen von landwirtschaftlichen Betriebsstandorten	4
11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0

Demnach ergibt sich für das geplante Bebauungsplangebiet folgende Bilanzierung:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Code Bestand	Biotoptyp Bestand	Be-stands-wert (BW)	Code Planung	Biotoptyp Planung	Pla-nungs-wert (PW)	Diffe-renz-wert (DW)	Fläche (F) in m²	Wert Bestand [WE] (Sp. 3 x8)	Wert Planung [WE] (Sp. 6 x8)	Wert Differenz [WE] (Sp. 7 x8)	Aus-gleich-bar-keit	WE Aus-gleichs-bedarf (WEMind . A)
06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8	04.01.300	Sonstiges naturnahes Kleingewässer anthropogenen Ursprungs (Teich)	23	15	213	1.704	4.899	3.195	A1	3.195
				Grünland		Summe	213	1.704	4.899	3.195		
06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8	06.02.230	Mäßig artenreiches Grünland frischer Standorte (Flächen um Weg)	16	8	2.186	17.488	34.976	17.488	A1	17.488
06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8	06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte (Flächen für Heu)	8	0	13.713	109.704	109.704	0	A1	0
	Siedlungsbereiche, Infrastruktur- und Industrieanlagen, sonstige Bebauungsstrukturen und Bauteile					Summe	18.827	124.944	56.948	-67.996		
11.02.500	Brachflächen von landwirtschaftlichen Betriebsstandorten	4	11.01.600	Einzelanwesen / sonstiger Gebäudekomplex (Hof)	7	3	4.908	19.632	34.356	14.724	-	14.724
06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8	11.01.600	Einzelhaus (bei Pferdehof)	7	-1	271	2.168	1.897	-271	A1	-271
06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8	11.02.300	Landwirtschaftlicher Betriebsstandort (Pferdehof)	1	-7	10.559	84.472	10.559	-73.913	A1	-73.913
06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8	11.02.410	Kläranlage	0	-8	37	296	0	-296	A1	-296
06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8	11.03.740	Überwiegender Ziergarten ohne Altbaubestand (Grünfl. um Pool)	8	0	1.267	10.136	10.136	0	A1	0
11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0	11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0	0	755	0	0	0	A1	0
06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8	11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0	-8	409	3.272	0	-3.272	A1	-3.272
06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8	11.04.150	Parkplatz	0	-8	422	3.376	0	-3.376	A1	-3.376
06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8	11.04.400	Sonstiger versiegelter Platz / Fläche (Pool)	0	-8	199	1.592	0	-1.592	A1	-1.592
				Fels-, Gesteins- und Rohbodenbiotope		Summe	2.151	53.775	53.775	0		
09.07.220	Steinrücken mit Gehölzen	25	09.07.220	Steinrücken mit Gehölzen (Erhalt)	25	0	2.151	53.775	53.775	0	B1	0
* Einordnung nach der Überarbeitung der Handlungsempfehlung 2017												
Summe							Fläche gesamt 37.090	Bestand 307.615	Planung 260.302	WE A (Gesamt) -47.313	WE A -15 %	
Wert in Prozent							100 %		85 %			

Zusammenfassend ergibt sich für das B-Plangebiet folgende Bilanz:

Gesamtbilanz -47.313 WE