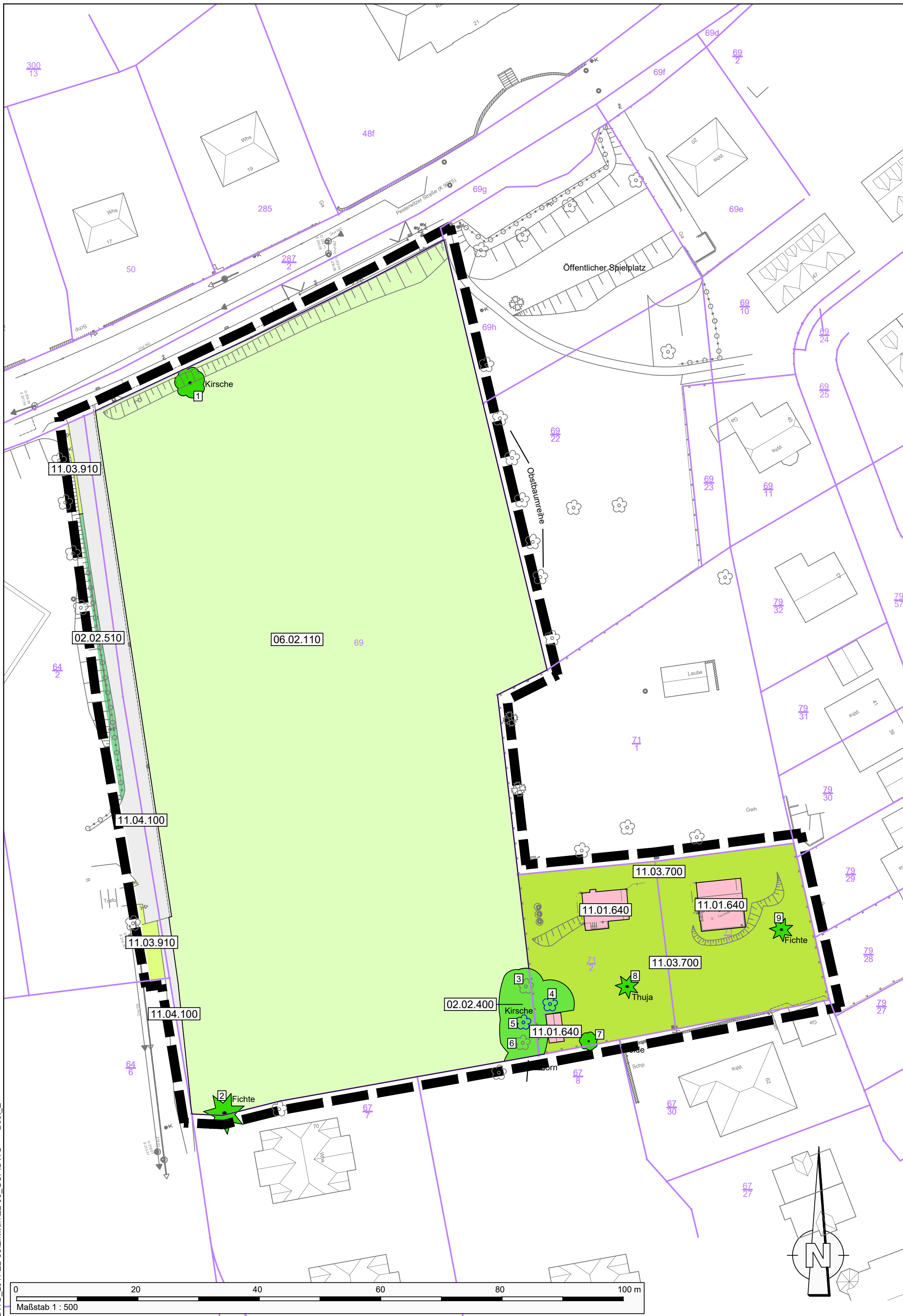




Legende Biotoptypen*

		Code*
	Baumgruppe	02.02.400
	Solitär Laubbaum/ Nadelbaum mit Nummer	02.02.430
	Sonstige Hecke mit gebietsheimischen Laubgehölzen	02.02.510
	Magere Frischwiese (geschütztes Biotop § 21 SächsNatSchG)	06.02.110
	Gartenlaube	11.01.640
	Ziergarten	11.03.740
	Scherrasenfläche/ krautiger Bewuchs auf Straßennebenfläche	11.03.910
	Straßen und Wege, vollversiegelt	11.04.100

* Code Biotop- und Nutzungstypen nach "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (2009)

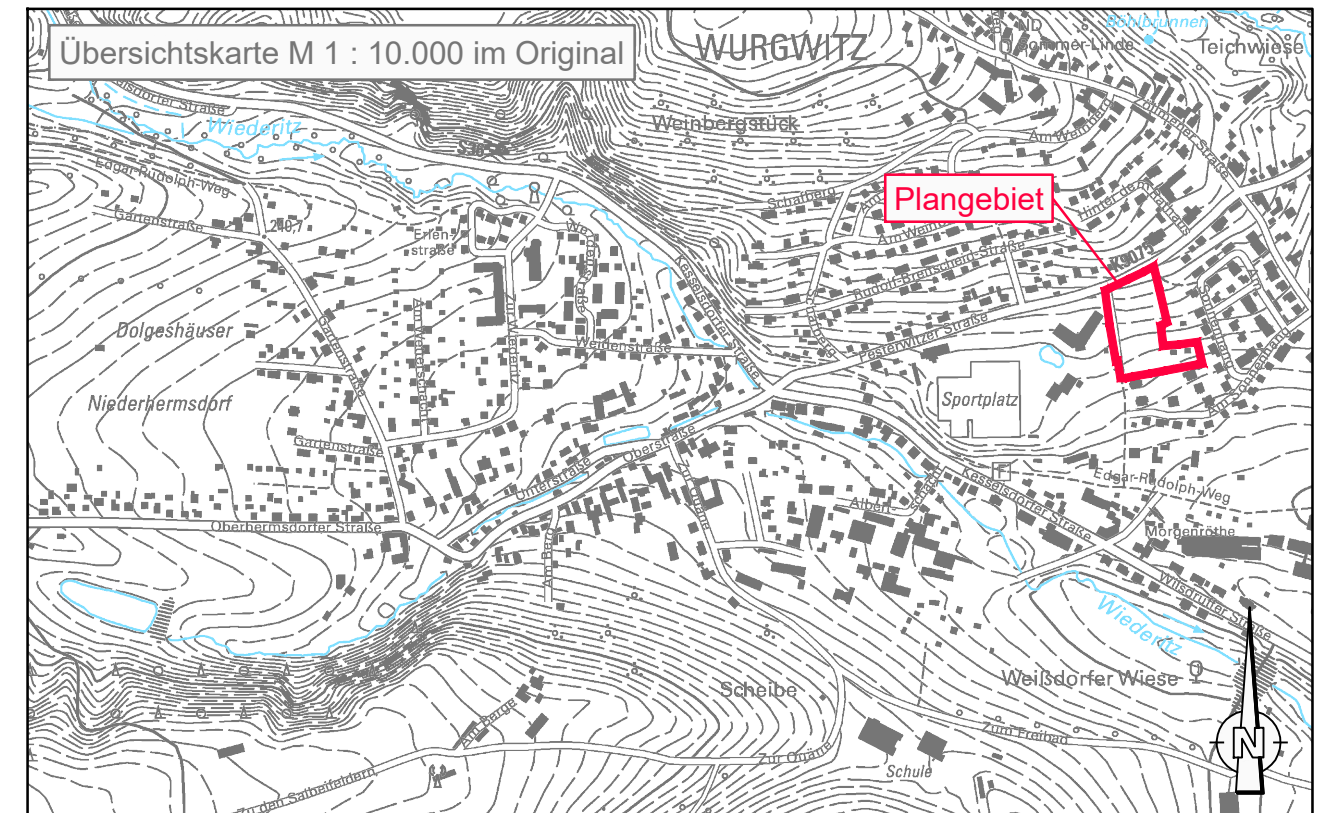
Nachrichtlich

	geschützter Baum nach Baumschutzsatzung Freital
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Große Kreisstadt Freital

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohnbebauung Pesterwitzer Straße"



Planungsstand:	Entwurf
Planbezeichnung:	Grünordnungsplan Karte 1: Grünordnerische Bestandsbewertung
Maßstab:	1 : 500
Planungsträger:	Große Kreisstadt Freital, Dresdner Straße 56, 01705 Freital
Bearbeitung Grünordnungsplan:	Schulz Umweltplanung Schössergasse 10, 01796 Pirna Tel. 03501 460050
Bearbeitung Bebauungsplan:	HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur Prißnitzstraße 7 01099 Dresden Telefon 0351 3179341 Fax 0351 3179343 mail@hamann-krah.de www.hamann-krah.de
Datum:	24.07.2026





Legende

- (WA) / (WR) Allgemeine Wohngebiete / Reine Wohngebiete
- Baufeld
- Extensive Dachbegrünung (schematische Darstellung)
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Verkehrsflächen
- Nicht überbaubare Grünflächen und Nebenanlagen
- Private Grünfläche, Heckenpflanzung
- Private Grünfläche, Anpflanzung von Obstbäumen
- Regenrückhaltebecken (unterirdisch)
- Baum, Erhalt
- Baum, Pflanzung (ohne festgelegten Standort)

Nachrichtlich

- Grenze des Geltungsbereiches
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Böschung
- Vorhandene Gebäude

Grünordnerische Festsetzungen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen
Notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege sind nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
M1: Auf der als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 festgesetzten Fläche ist eine durchgehende Hecke aus standortgerechten blütenreichen Sträuchern zu entwickeln. Die Pflanzabstände sollen im Durchschnitt 1,5 m betragen. Bestehende Gehölze sollen in die Hecke integriert werden. Die Pflege ist so vorzunehmen, dass die Hecke möglichst dicht wächst. Die Endwuchshöhe soll etwa 1,6 m betragen. Es sind mindestens vier verschiedene Arten der Pflanzliste 1 (Sträucher mindestens 60 cm Höhe) zu wählen.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
Zum Ausgleich des Eingriffs in das gesetzlich geschützte Biotop „Magere Frischwiese“ ist der Kauf von 251.250 Ökopunkten der Ökokontomaßnahme „Anlage Extensivgrünland Oberpestewitz und Obstgehölzpflanzung (Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge)“ des Zentralen Flächenmanagements Sachsen vorgesehen. Die Maßnahme sieht die Umwandlung von Acker bzw. einer intensiv genutzten Obstplantage in eine extensiv genutzte Frischwiese sowie die Pflanzung von Obstbäumen und Baumgruppen vor.

Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhalt von Einzelbäumen
Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze sind während der Bauzeit nach den geltenden gesetzlichen Regelungen wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf demselben Grundstück durch standortgerechte Bäume in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Im Reinen Wohngebiet ist je Wohneinheit ein Obst- oder Laubbaum (Hochstamm mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude drei Obst- oder Laubbäume (Hochstamm mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm) gemäß der Pflanzlisten 2 oder 3 zu pflanzen.
M2: Im Bereich der privaten Grünfläche sind 5 Obstbäume (Hochstamm mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm) in einem Abstand von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen. Es sind unterschiedliche gebietsstypische Sorten und Arten nach Verfügbarkeit in Baumschulen auszuwählen. Die Fläche ist mit zertifiziertem gebietsheimischem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 20 als Blumen / Kräuterrassen zu begrünen.
Die obersten Dachflächen der Gebäude sind jeweils mindestens zu 80 % extensiv so zu begrünen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke entsteht. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung ist eine Mischung aus trockenheitsverträglichen mehrjährigen Gräsern, Kräutern und Sukkulenten zu verwenden. Für die Drainage sind Fabrikate mit einem Wasserrückhaltevermögen (mindestens 40 l/m²) zu verwenden. Die Möglichkeit einer Bewässerung ist vorzusehen. Eine Kombination mit Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie ist möglich, wenn diese mehr als 30 cm Abstand zur Substratschicht, einen Neigungswinkel von mehr als 15° und einen Abstand der Elementreihen von mehr als 60 cm aufweisen.

Pflanzlisten für die Pflanzmaßnahmen zu den grünordnerischen Festsetzungen			
Pflanzliste 1 - Heckengehölze für Maßnahmenfläche M1			
Haselnuss	- <i>Corylus avellana</i>	Kreuzdorn	- <i>Rhamnus cathartica</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus spec.</i>	Hundsrose	- <i>Rosa canina</i> agg.
Schwarze Heckenkirsche	- <i>Lonicera nigra</i>	Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Rote Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnlicher Schneeball	- <i>Viburnum opulus</i>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>		

Pflanzliste 2 - Bäume in Wohngebieten			
Die Verwendung von Sorten der Arten ohne Sortenempfehlung ist zulässig.			
Feld-Ahorn	- <i>Acer campestre</i>	Eisenholzbaum	- <i>Parrotia persica</i>
Kegelförmiger Spitzahorn	- <i>Acer platanoides 'Cleveland'</i>	Vogel-Kirsche	- <i>Prunus avium</i>
Feuer-Ahorn	- <i>Acer tataricum subsp. ginnala</i>	Trauben-Kirsche	- <i>Prunus padus</i>
Grau-Erle	- <i>Alnus incana</i>	Wildbirne	- <i>Pyrus pyrastrer</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus spec.</i>	Weidenblättrige Birne	- <i>Pyrus salicifolius</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>	Gold-Robinie	- <i>Robinia pseudoacacia 'Frisia'</i>
Gewöhnlicher Judasbaum	- <i>Cercis siliquastrum</i>	Sal-Weide	- <i>Salix caprea</i>
Baumhasel	- <i>Corylus corluna</i>	Mehlbeere	- <i>Sorbus aria</i>
Blumen-Esche	- <i>Fraxinus omus</i>	Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>
Gold-Blasenbaum	- <i>Koeleruteria paniculata</i>	Breitblättrige Mehlebeere	- <i>Sorbus latifolia 'Henk Vink'</i>
Zierapfel	- <i>Malus-Hybriden</i>	Elsbeere	- <i>Sorbus terminalis</i>
Weißer Maulbeerbaum	- <i>Morus alba</i>	Hupei-Duftesche	- <i>Tetradium daniellii var. hupehensis</i>
Rote Maulbeere	- <i>Morus rubra</i>	Winter-Linde	- <i>Tilia cordata 'Erecta'</i>
Hopfenbuche	- <i>Ostrya carpinifolia</i>		

Pflanzliste 3 - Bäume auf Tiefgaragen	
Blaue Mädchen-Kiefer	- <i>Pinus parviflora, 'Glaucu'</i>
Japanische Hainbuche	- <i>Carpinus japonica</i>
Gelbholz	- <i>Cladrastis kentuka</i>
Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>
Schmalblättrige Esche	- <i>Fraxinus angustifolia, 'Elegantissima'</i>
Hängende Wildbirne	- <i>Pyrus salicifolia, 'Pendula'</i>
Japanische Zerkova	- <i>Zelkova serrata</i>
Schnurbaum	- <i>Styphnolobium japonicum, 'Regent'</i>

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

Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen

Boden- und Grundwasserschutzbezogene Hinweise
Für die Gründungs- und Bodenarbeiten ist das Ergebnis des vorliegenden „Geotechnischen Berichts“ (Pabst, 2023) zu beachten.
Anfall und Entsorgung von umweltgefährdenden Stoffen und belastetem Aushub kann bei Vollzug des Bebauungsplanes von Bedeutung sein. Bei Rückbau-, Erd- und Bauarbeiten sind die geltenden Regelungen zum Abfallrecht zu beachten, u.a. BBodSchV, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen i.V.m. § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz.
Die Wiederverwendung der im Zuge der Bauarbeiten zu entfernenden Bodenmaterialien ist auf der Grundlage der geltenden Regelungen zum Abfallrecht sicherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen wie Verdichtungen oder Kontaminationen sind zu verhindern. Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Bodenaushub ist zu separieren und innerhalb des Plangebietes so weit wie möglich wiederzuverwenden. Dabei sind die Aushubmassen während der Zwischenlagerung vor Witterungseinflüssen, insbesondere vor Niederschlägen, zu schützen. Mutterboden ist grundsätzlich gesondert zu gewinnen und bei nicht sofortiger Wiederverwendung getrennt zwischenzulagern. Für Oberboden darf bei der Zwischenlagerung eine maximale Schütthöhe von 2,0 m nicht überschritten werden. Der Boden ist lose zu schütten und darf nicht verdichtet oder befahren werden.

Artenschutzbezogene Hinweise
Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden.
Baustelleneinrichtung: Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Des Weiteren ist auf alle nicht notwendigen Erdbewegungen zu verzichten. Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sind Fallen für Kleintiere und Vögel zu vermeiden.
Baufeldfreimachung im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der für Tierarten besonders sensiblen Zeiträume: Unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. In dieser Phase sind die Brutzeit der Vögel sowie die Wochenstubezeit der Fledermäuse abgeschlossen. Auch der Beginn der Baumaßnahmen ist in diesem Zeitraum durchzuführen, um eine Vergrämung dieser Arten durch einen Baubeginn während der Brutzeit zu vermeiden. Sollte dies aus dringenden Gründen nicht möglich sein, sind die Wiesenflächen unmittelbar vor Baubeginn auf das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten von einem Sachverständigen zu untersuchen. Bei Befunden ist dafür Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten können. Beim Auffinden von geschützten Vogelarten ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
Beschränkung der Bautätigkeiten im Sommer auf die Tageszeit: Baubedingte Beeinträchtigungen während der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Vögeln von April bis September sind durch die Beschränkung der Arbeiten auf die Tageszeiten zu minimieren. Baumaßnahmen außerhalb von Gebäuden zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang sind nicht zulässig. Da Insekten durch Lichtquellen angezogen werden, ist auf nächtliche Bauaktivitäten zu verzichten.
Ökologische Baubegleitung: Zur fachgerechten Umsetzung und Dokumentation der natur- und artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist eine „Ökologische Baubegleitung“ durch eine sachverständige Person einzusetzen. Neben der Kontrolle der Maßnahmen, welche sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben, kommt der Ökologischen Baubegleitung eine wichtige Rolle bei der Fällung der Gehölze sowie bei Gebäudeabrissen zu: Vor der Fällung von Gehölzen sowie vor Gebäudeabrissen sind die zu entfernenden Strukturen auf den Besatz mit geschützten Tierarten (u.a. Eremit, Vogelarten, Fledermausarten) hin zu kontrollieren. Bei Auffinden von geschützten Tierarten ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Potenzielle Strukturen ohne Besatz geschützter Tierarten sind bis zum Abriss bzw. bis zur Fällung zu verschließen, um eine Besiedelung im Zeitraum bis zur Beseitigung der Strukturen zu vermeiden.
Vermeidung des Kollisionsrisikos an Glasflächen: Das Kollisionsrisiko kann im Vorfeld durch einige planerische Maßnahmen gesenkt werden. Generell sollten Glasflächenkonstruktionen jeglicher Art eine Durchsicht auf die dahinterliegende Landschaft vermeiden. Dies kann gewährleistet werden, wenn auf verglaste Eckbereiche, transparente Balkongeländer und Glaskorridore verzichtet wird. Des Weiteren wird empfohlen, anderrwellige Materialien, wie geriffeltes, geripptes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder beklebtes Glas zu verwenden. Das Bekleben der Glasfassaden mit Greifvogelattrappen wird nach derzeitigem Wissensstand als weniger wirksame Alternative gesehen. Darüber hinaus wird empfohlen, generell auf Spiegelfassaden und Glas mit hohem Reflexionsgrad in Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern zu verzichten, da durch die Spiegelung nicht vorhandene Habitatstrukturen vorgetauscht werden.
Insekten- und fledermausgerechte Beleuchtung: Bei der Beleuchtung von Freiflächen auf den privaten Grundstücken ist eine insekten- und fledermausgerechte Beleuchtung vorzusehen. Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel werden erhebliche Störungen im Plangebiet vermieden. Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind vor allem LED-Lampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen. Bei der Verwendung von LED-Leuchten soll eine „warme“ Lichtfarbe („warmweiß“ unter 3.300 K) zum Einsatz kommen. Um ein unnötiges Abstrahlen von Beleuchtungen in die Landschaft zu vermeiden, soll die Aufstellhöhe der Lampen möglichst niedrig sein und horizontale bzw. nach oben abstrahlende Lichtpegel vermieden werden. Durch Bewegungsmelder und Zeitschaltgeräte soll die Beleuchtungsdauer und Intensität der Beleuchtung reduziert werden.

Landschafts- und ortsbildbezogene Hinweise
Einfriedungen sind vorzugsweise als Heckenpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen herzustellen.

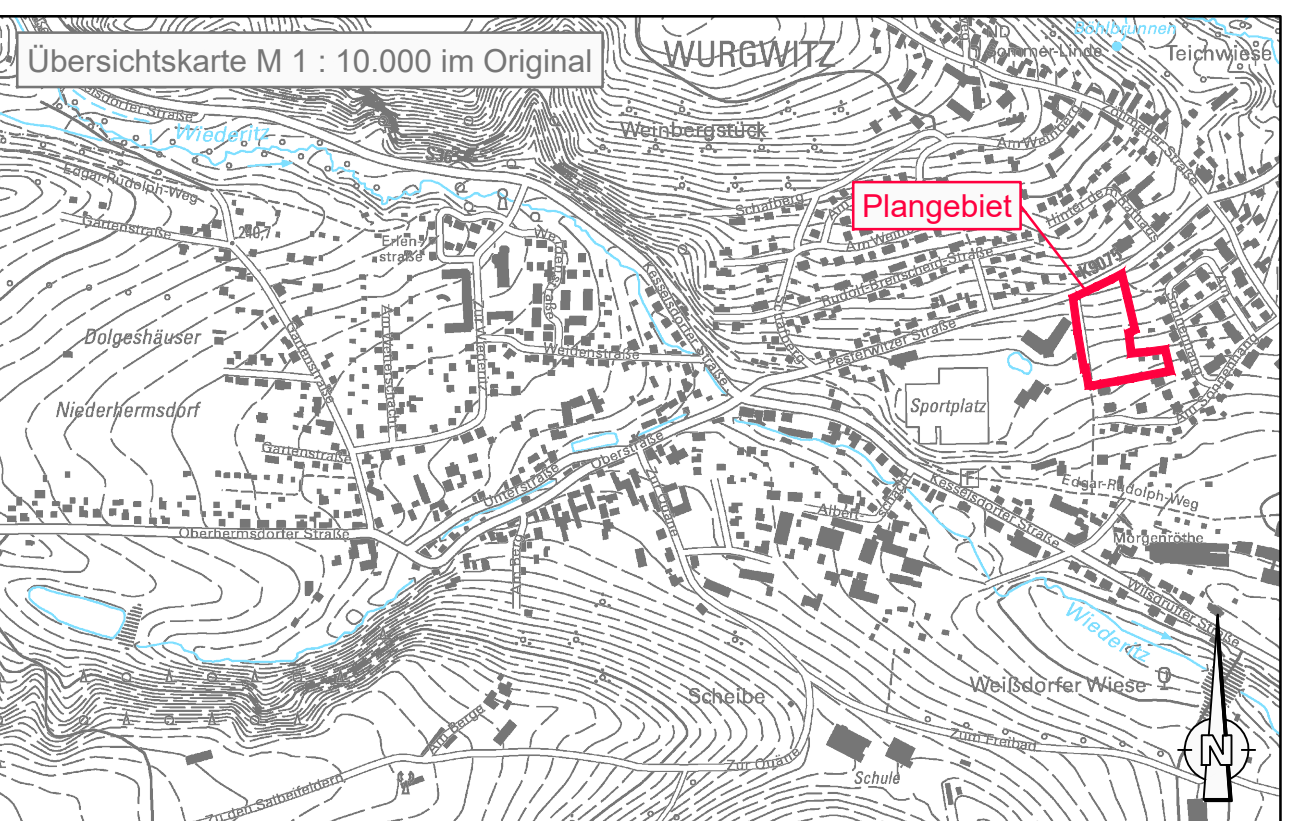
Hinweise mit Bezug zu Gehölzpflanzungen und -fällungen, Pflege von Grünflächen
Sofern geschützte Bäume aufgrund der Baumgesundheit und hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht beseitigt werden müssen, besteht Ausgleichspflicht nach örtlicher Baumschutzsatzung.
Bei Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.
Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Sächsischem Nachbarschaftsgesetz einzuhalten.
Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen. Es ist eine insgesamt dreijährige Herstellungs- und Entwicklungsphase durchzuführen.
Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist aus naturschutzfachlicher Sicht auf den Grünflächen zu vermeiden.

Hinweise mit Bezug zu archäologischen Funden
Bei Bodenfundungen besteht gemäß § 20 SachsDSchG Meldepflicht sowie Erhaltung- und Sicherungspflicht. Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie und / oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SachsDSchG). Die ausführenden Firmen sind auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfundungen schriftlich hinzuweisen.



Große Kreisstadt Freital

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohnbebauung Pesterwitzer Straße"



Planungsstand:	Entwurf
Planbezeichnung:	Grünordnungsplan Karte 2: Grünordnerische Maßnahmen
Maßstab:	1 : 500
Planungsträger:	Große Kreisstadt Freital, Dresdner Straße 56, 01705 Freital
Bearbeitung Grünordnungsplan:	Schulz Umweltplanung Schössergasse 10, 01796 Pirna Tel. 03501 460050
Bearbeitung Bebauungsplan:	HAMANN - KRAH PartG mbB stadtplanung architektur Prießnitzstraße 7 01099 Dresden Telefon 0351 3179341 Fax 0351 3179343 mail@hamann-krah.de www.hamann-krah.de
Datum:	24.07.2026

Große Kreisstadt Freital
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Innenentwicklung
„Wohnbebauung Pesterwitzer Straße“



Grünordnungsplan
Entwurf

Stand: 24.07.2026

Auftraggeber: Proxenos Entwicklungs GmbH
Friedrich-Engels-Straße 20
02797 Oybin

Bebauungskonzept: attacke studios GmbH
Palaisplatz 2b
01097 Dresden

Bebauungsplan: HAMANN+KRAH PartG mbB
Prießnitzstraße 7
01099 Dresden

Auftragnehmer: Schulz UmweltPlanung
Schössergasse 10
01796 Pirna
Tel.: 03501 46005-0

Pirna, 24.07.2026


i.A. Dipl.-Ing. V. Sethmacher

Inhalt

1	Einleitung.....	4
1.1	Beschreibung der Planungsziele	4
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	4
1.3	Planungsvorgaben.....	5
1.3.1	Landesentwicklungsplan Sachsen.....	5
1.3.2	Regionalplan	5
1.3.3	Flächennutzungsplan	6
2	Grünordnerische Bestandsaufnahme	6
2.1	Lage des Plangebietes.....	6
2.2	Biotope, Pflanzen und Tiere.....	6
2.3	Geologie und Boden.....	10
2.4	Wasserhaushalt.....	10
2.5	Klima und Luft	11
2.6	Landschaft.....	11
2.7	Schutzgebiete und Schutzgegenstände	11
3	Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft.....	11
4	Grünordnerische Maßnahmen.....	13
4.1	Grünordnerische Festsetzungen	13
4.1.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.1.2	Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
4.1.3	Pflanzlisten für die Pflanzmaßnahmen zu den grünordnerischen Festsetzungen	14
4.1.4	Pflanzzeitraum	15
4.2	Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen	15
4.2.1	Boden- und Grundwasserschutzbezogene Hinweise	15
4.2.2	Artenschutzbezogene Hinweise	16
4.2.3	Landschafts- und ortsbildbezogene Hinweise	17
4.2.4	Hinweise mit Bezug zu Gehölzpflanzungen und -fällungen, Pflege von Grünflächen.....	17
4.2.5	Hinweise mit Bezug zu archäologischen Funden.....	18
5	Quellenverzeichnis	19
6	Anhang	21
6.1	Baumliste	21
6.2	Ökokontomaßnahme	21

1 Einleitung

1.1 Beschreibung der Planungsziele

An der Pesterwitzer Straße im Freitaler Stadtteil Wurgwitz ist die Errichtung eines rund 0,9 ha großen Wohngebietes vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes ist dafür die Errichtung von einzelnen Reihen und / oder Doppelhäusern vorgesehen. Darüber hinaus sollen die Außenanlagen so gestaltet werden, das anfallendes Niederschlagswasser über den belebten bzw. möglichst gering versiegelten Oberboden gespeichert werden kann. Die Außenanlagen sollen stark durchgrünt werden und auch die Dächer sollen begrünt werden, um Niederschlagswasser zu speichern und somit klimatische Ausgleichsfunktionen innerhalb des Plangebietes zu fördern.

Gemäß § 7 SächsNatSchG ist zu einem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan zu erstellen. Dieser besteht aus einem Bestandsplan, einem Grünordnungsplan (Planzeichnung) sowie einem Erläuterungsbericht. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entfällt für das hier behandelte Vorhaben, da das Bauleitverfahren nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt wird.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Rechtlich ist der Grünordnungsplans in § 11 Abs. 1 BNatSchG (Landschaftspläne und Grünordnungspläne) festgehalten: *„Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Die Pläne sollen die in § 9 Absatz 3 genannten Angaben enthalten, soweit dies für die Darstellung der für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen erforderlich ist. (...)“*. Die Inhalte des Grünordnungsplans werden in § 9 Abs. 3 BNatSchG wie folgt beschrieben: *“ Die Pläne sollen Angaben enthalten über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte, die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Kapitels 4 sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten, auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind, zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“, zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima, zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich. (...)“*.

1.3 Planungsvorgaben

1.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) [1] 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 LEP 2013 trifft in Bezug auf das Plangebiet unter anderem folgende Aussagen:

- Karte 1 „Raumstruktur“: Das Plangebiet befindet sich im Mittelzentrum Freital und in einem Verdichtungsraum.
- Karte 3 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“: Das Plangebiet befindet sich in den Bergbaulandschaften des Altbergbaus.
- Karte 6 „Landschaftsgliederung“: Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Stadtlandschaft zu Dresden.
- Karte 7 „Biotopverbund“: Das Plangebiet befindet sich außerhalb der „Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes.“
- Karte 8 „Lebensraumverbundsystem für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderverhalten“: Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Lebensraumverbundsystems für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderverhalten.
- Karte 9 „Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf“: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von schutzbedürftigen Böden.

1.3.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Planungsregion Oberes Elbtal / Osterzgebirge [2] 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. Er trifft regionsweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben.

Der Regionalplan in der 2. Gesamtfortschreibung 2020 wurde als Satzung durch Beschluss VV 02/2019 der Verbandsversammlung am 24.06.2019 beschlossen und mit Bescheid des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 08.06.2020 genehmigt. Er ist wirksam seit dem 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38 vom 17.09.2020. Mit dem Urteil vom 23.11.2023 des Sächsischen Obergerichts im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens wurden die Kapitel 4 und 5.2 (Freiraumentwicklung und Wasserversorgung) des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, für unwirksam erklärt. In Bezug auf das Plangebiet ist folgende regionalplanerische Festlegung weiterhin gültig:

- Das Plangebiet befindet sich im Mittelzentrum Freital an einer überregional bedeutsamen Verbindungsachse, auch im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs.

1.3.3 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Großen Kreisstadt Freital vom 26.05.2006 wird der Westen des Plangebietes als geplante gemischte Baufläche dargestellt, der Osten als Grünfläche [10]. In Mischgebieten sind gemäß § 6 BauNVO die Wohnnutzung sowie die Unterbringung von Gewerbeeinheiten, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig. Die Planung geht mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes einher.

2 Grünordnerische Bestandsaufnahme

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtteilbereich von Wurgwitz am Hang zwischen der Pesterwitzer Straße und dem Weg Am Sonnenhang in einer Höhe von ca. 215 m bis 230 m über NN. Es umfasst die Flurstücke Nr. 69, 71/2 und 71/3 vollständig sowie einen Teil des Flurstückes Nr. 64/2 der Gemarkung Wurgwitz. Die nachfolgende Abbildung stellt die Lage des Plangebietes dar.

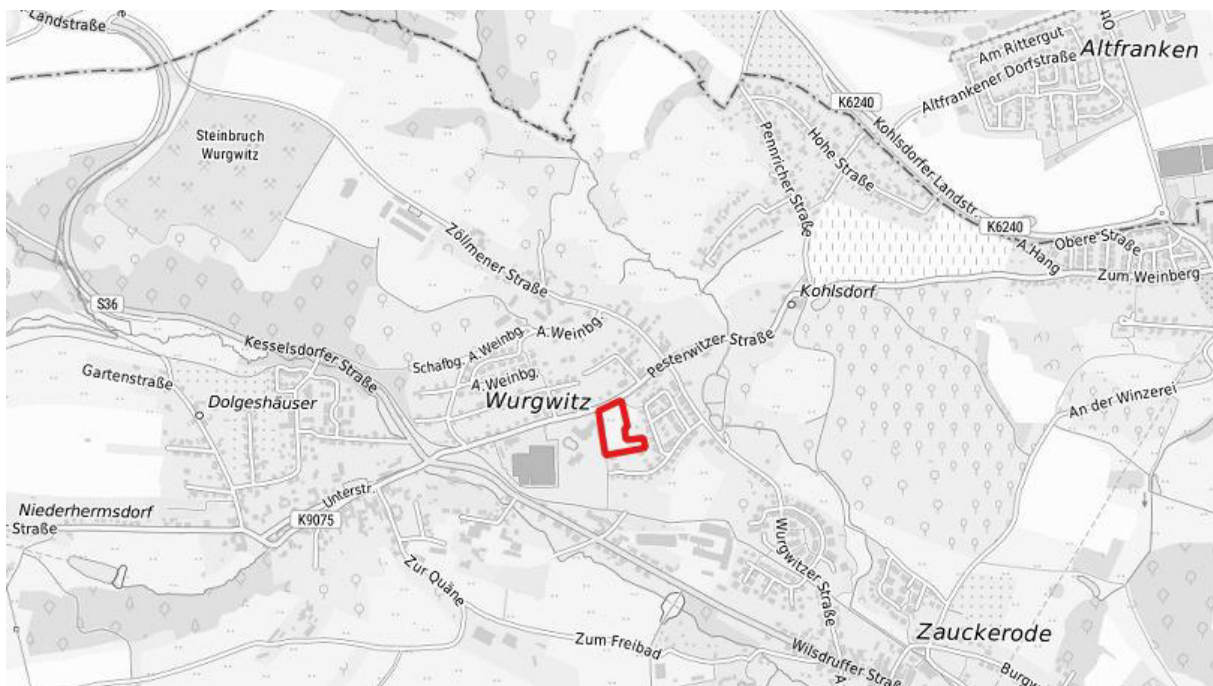


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rote Umrandung), eigene Abbildung, ohne Maßstab

2.2 Biotop, Pflanzen und Tiere

Biotop- und Nutzungstypen

Im Plangebiet wurden am 08. April, 03. Juni und 10. August 2022 die Biotop- und Nutzungstypen in Anlehnung an die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen kombiniert mit der Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung

von Eingriffen im Freistaat Sachsen von 2009“ [5] erfasst. Diese sind Grundlage der Bestandskarte des Grünordnungsplans. Nachfolgend werden sie beschrieben.



Abbildung 2: Baumgruppe (Aufnahme vom 14.02.2023)

02.02.410 Baumgruppe

Am südlichen Ende des Flurstückes 69 steht am Zaun zum Flurstück 71/2 eine Baumgruppe bestehend aus vier Laubbäumen (drei Kirschbäume und ein Ahorn) zwischen etwa 7,0 m und 11,0 m Höhe



Abbildung 3: Kirschbaum am Rand des Plangebietes (Aufnahme vom 24.02.2022)

02.02.430 Einzelbäume

Im Untersuchungsgebiet steht am nördlichen Hangrandbereich ein zweistämmiger Kirschbaum (4,0 m hoch; 0,9 m Stammumfang) und am unteren Hangbereich eine etwa 10,0 m hohe Fichte. Im Bereich des Gartens steht eine etwa 9,0 m hohe Thuja, eine etwa 8,0 m hohe Fichte und eine etwa 5,0 m hohe Weide. Bei der Begutachtung der Bäume konnten keine Höhlen festgestellt werden.

Einzelbäume im Stadtbereich von Freital unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Freital [11]. Im Anhang des Grünordnungsplanes befindet sich eine Baumliste aus der hervorgeht, welche Bäume innerhalb des Plangebietes nach Baumschutzsatzung geschützt sind.

02.02.510 Sonstige Hecke mit gebietsheimischen Laubgehölzen

Im Westen des Plangebietes, entlang der Zufahrtsstraße, befindet sich ein kleiner Teil einer Hecke des Nachbargrundstückes. Diese besteht aus überwiegend gebietsheimischen Laubgehölzen.



Abbildung 4: Magere Frischwiese (Aufnahme vom 03.06.2022)

06.02.110 Magere Frischwiese

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus einer etwa 7.500 m² großen offenen und rund um zugängliche Mageren Frischwiese mit Dominanzbeständen von Wiesen-Labkraut, Wiesen-Storchenschnabel und Wiesen-Fuchsschwanz. Gemäß § 21 SächsNatSchG handelt es sich bei der Wiese um ein gesetzliches geschütztes Biotop.



Abbildung 5: Gartenlaube auf Flurstück 71/2, Blick Richtung Westen (Aufnahme vom 24.02.2022)

11.06.100 Gartenlaube

Im Ziergarten stehen zwei Gartenlauben und ein kleinerer Geräteschuppen.



Abbildung 6: Ziergarten mit Gartenlauben (Aufnahme vom 14.02.2023)

11.03.740 Ziergarten

Die Flurstücke 71/2 und 71/3 werden als Ziergarten mit Gartenlauben genutzt. Der Garten besteht größtenteils aus einer Rasenfläche, Sträuchern und randlichen Junggehölzen mit einem Durchmesser unter 0,1 m. Unter dem Gehölzaufwuchs sind die Arten Kirsche, Ahorn, Essigbaum und Weide vertreten. Die randlichen Sträucher konzentrieren sich am östlichen und westlichen Rand der Flurstücke.

11.03.910 Scherrasenfläche / krautiger Bewuchs auf Straßennebenfläche

Im Westen des Plangebietes, an der bestehenden Zufahrtsstraße, befindet sich ein kleiner Teil einer Rasenfläche des Nachbargrundstückes.

11.04.000 Straße, vollversiegelt

Am westlichen Plangebietsrand verläuft eine Bestandsstraße, die zum Teil mit in das Plangebiet hineinragt.



Abbildung 7: Bestandsstraße (links im Bild) am westlichen Rand des Plangebietes (Aufnahme vom 24.02.2022)

Tiere

Im Zusammenhang mit dem Planverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Zuge derer wurde geprüft, ob durch das geplante Vorhaben Verbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden können. Dazu wurden Bestandsdaten ausgewertet sowie Erfassungen innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung durchgeführt. Darüber hinaus wurden das Plangebiet und die Umgebung auf die Eignung als Lebensraum für geschützte Tierarten abgeschätzt. Die Methodik, die Diskussion sowie die Ergebnisse können der separaten artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden. Nachfolgend werden die potenziell und tatsächlich vorkommenden Arten zusammenfassend aufgelistet.

Brutvögel

Aufgrund geeigneter Strukturen, insbesondere im Bereich der Gehölze innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung, ist mit dem Vorkommen zahlreicher geschützter Brutvogelarten zu rechnen. Im Zuge der Geländebegehungen wurden folgende die nachfolgend genannten Arten erfasst.

- Elster (*Pica pica*): besonders geschützte Art nach BNatSchG
- Feldsperling (*Passer montanus*): besonders geschützte Art nach BNatSchG
- Nebelkrähe (*Corvus corone cornix*): besonders geschützte Art nach BNatSchG
- Blaumeise (*Parus caeruleus*): besonders geschützte Art nach BNatSchG
- Kohlmeise (*Parus major*): besonders geschützte Art nach BNatSchG

Fledermäuse

Es wurden keine Fledermäuse innerhalb des Plangebietes erfasst, aufgrund geeigneter Strukturen (Gartenlauben innerhalb des Plangebietes, Gehölze mit Höhlen und Spalten im Umfeld des Plangebietes) ist ein Vorkommen jedoch potenziell möglich.

Insekten

Innerhalb des Plangebietes wurden keine geschützten Insekten nachgewiesen. Die Strukturen innerhalb des Plangebietes sind für geschützte Insekten von geringer Eignung.

Reptilien

Es wurden keine geschützten Reptilienarten vorgefunden. Die Strukturen innerhalb des Plangebietes und der Umgebung sind für Reptilienarten von geringer Eignung.

Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes wurden keine nach BNatSchG oder FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten erfasst. Auch keine Arten der Roten Liste Deutschland oder Sachsen konnten innerhalb des Plangebietes erfasst werden. Geschützt ist jedoch die Magere Frischwiese, die einen Großteil des Plangebietes einnimmt. Bei dieser handelt es sich um ein nach § 21 SächsNatSchG geschütztes Biotop. Darüber hinaus sind einige Einzelbäume innerhalb des Plangebiets nach Baumschutzsatzung geschützt (Baumliste siehe Anhang).

2.3 Geologie und Boden

Geologie

Geologisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Döhlener Becken. Im Norden wird es der Döhlen-Formation, im Süden der Niederhäslich-Formation zugeordnet [7]. Aufgrund der geologischen Lage innerhalb des Döhlen-Beckens, welches eine wichtige Fundstelle von ausgestorbenen Tieren und Pflanzen ist, sind bedeutende Bodenfunde auch innerhalb des Plangebietes möglich [13].

Boden

Gemäß dem Baugrundgutachten ist die oberste Schicht im Plangebiet durch humusreichen Mutterboden (10-25%) gekennzeichnet. An verschiedenen Bohrpunkten wurden unterhalb des Mutterbodens unterschiedliche Bodenarten vorgefunden. Darunter stehen Auffüllungen aus sandigen, schwach kiesigen Schluffen, schluffige sandige Kiese und schluffige Tone an. Bei einer Bohrung wurde etwa 5,3 m unter Gelände angewitterte Kohle gefunden. Das darunter liegende Gestein besteht aus verwittertem Festgestein (Tonstein, Rotliegendes). In der Mitte des Plangebiets wurde eine Sandsteinaufragung festgestellt. Auch Hohlräume wurden bei den Bohrungen ermittelt. [8]

In einem Teilbereich im Nordosten des Plangebietes steht stark lehmiger Sand mit einer Bodenzahl von 47 an. Die Bodenfruchtbarkeit wird hoch eingeschätzt. Filter und Puffereigenschaften des Bodens werden als mittelmäßig eingestuft. Gegenüber Stoffeinträgen wird der Standort nicht als empfindlich eingestuft. Der nördliche Teil des Plangebietes wird aufgrund der starken Neigung und dem schluffigen Untergrund als sehr hoch erosionsgefährdet ausgewiesen. [7]

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

2.4 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete. Das zum Plangebiet nächstgelegene Oberflächengewässer ist ein namenloser Teich rund 70 m westlich auf dem Nachbargrundstück. Rund 200 m im Osten befinden sich die Hammerteiche, welche vom Hammerbach gespeist werden.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers Weißeritz (DEGB_DESN_EL-1-9). Er wird der Flussgebietseinheit der Elbe zugeordnet. [12]

Die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes (Betrachtungszeitraum 2021 bis 2050) wird mit -50,0 bis 0,0 mm/Jahr (konkret etwa -1,23 mm/Jahr) angegeben. [2]

Gemäß dem geotechnischen Bericht ist der Grundwasserflurabstand innerhalb des Plangebietes größer als 5 m. Darüber hinaus trifft das Baugrundgutachten folgende Aussagen in Bezug auf Grundwasser: *„Bei den Baugrunduntersuchungen wurde kein Grund- und Schichtenwasser in den Aufschlüssen angetroffen. Unterhalb des Mutterbodens wurden Schluffe, Tone und Kiese angetroffen, die nur gering durchlässig sind. Eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser ist nicht möglich. Auf Grund der geologischen und topografischen Verhältnisse (Hanglage) ist insbesondere während und nach niederschlagsreichen Perioden oder zur Schneeschmelze mit abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.“* [8]

2.5 Klima und Luft

Der Stadtteil Wurgwitz liegt im Bereich eines kontinental beeinflussten gemäßigten Klimas, wobei es zwischen den Tal- und Hügelländern zwischen Elbtal und Osterzgebirge zu unterschiedlichen lokalklimatischen Bedingungen kommt. Dies betrifft zum Beispiel die Niederschlagsmenge und die Temperaturen. Das Plangebiet liegt im Gebiet des mäßig trockenen Hügellandes. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Mittel 772 mm und die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt + 8,2 °C [6]. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem stadtnahen Kaltlufteinzugsgebiet für den Ballungsraum Dresden und der Stadt Freital [2].

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebietes ist mit geringen verkehrsbedingten Immissionen innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Das Umfeld wird überwiegend durch Anwohner und Besucher genutzt.

2.6 Landschaft

Das Plangebiet wird umgeben von Mehrfamilienhäusern mit großzügigen Gartengrundstücken. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Spielplatz und das Rathaus Wurgwitz. Das Landschaftsbild des Geländes prägen wenige Einzelbäume, eine randliche Gestaltung mit Gehölzen und eine große vegetationsreiche Frischwiese. In Richtung Süden bestehen reizvolle Blickbeziehungen zum markanten Windberg und weiteren Bergspitzen sowie zum Weißeritztal. In die entgegengesetzte Richtung präsentiert sich das historische und unter denkmalschutzstehende Rathaus Wurgwitz. Die Fläche selbst mit ihrer landschaftsprägenden Hanglage hat durch die historischen Gebäude im Umfeld einen mittleren landschafts-ästhetischen Wert.

2.7 Schutzgebiete und Schutzgegenstände

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und -objekten. In etwa 1,1 km Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Burgwartsberg“. Das nächstgelegene Flächennaturdenkmal „Grünes Tälchen/ Kirschberg“ befindet sich in etwa 250 m östlicher Richtung.

Aufgrund der geologischen Lage innerhalb des Döhlen-Beckens, welches eine wichtige Fundstelle von ausgestorbenen Tieren und Pflanzen ist, sind bedeutende Bodenfunde auch innerhalb des Plangebietes möglich [13].

3 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die mit einem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe gelten als ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. Bei nicht ausgleichbaren, aber nach Abwägung vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes möglichst gleichwertig wiederherzustellen.

Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung „Wohnbebauung Pesterwitzer Straße“ ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB vorgesehen. Die Eingriffsregelung muss somit nicht angewendet werden.

Eingriff in geschützte Biotope

Bei der Umsetzung des Vorhabens wird in das gemäß § 21 SächsNatSchG geschützte Biotop „Magere Frischwiese“ eingegriffen. Dafür muss ein Ausgleich geschaffen werden. Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung wird daher ein Antrag auf Ausnahmege-
nehmigung gemäß § 30 Absatz 4 BNatSchG gestellt. Darin wird folgende Maßnahme zum Ausgleich des geschützten Biotops beschrieben:

Es werden 251.250 Ökopunkten der Ökokontomaßnahme „Anlage Extensivgrünland Oberpesterwitz und Obstgehölzpflanzung (Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge)“ des Zentralen Flächenmanagements Sachsen erworben. Die Maßnahme sieht die Umwandlung von Acker bzw. einer intensiv genutzten Obstplantage in eine extensiv genutzte Frischwiese sowie die Pflanzung von Obstbäumen und Baumgruppen vor. Das Exposé der Maßnahme sowie der Vorvertrag zum Kauf der Ökopunkte können dem Anhang dieser Unterlage entnommen werden. Ein Übersichtsplan der externen Ausgleichsmaßnahme befindet sich ebenfalls im Anhang.

Fällung nach Baumschutzsatzung geschützter Bäume

Im Zuge der Planung sollen zwei Bäume gefällt werden, welche nach Baumschutzsatzung der Stadt Freital geschützt sind. Dabei handelt es sich um zwei mehrstämmige Kirschbäume. Gemäß Baumschutzsatzung muss der Ausgleich bevorzugt am Ort des Eingriffs, also der Baumfällung, erfolgen. Für Art und Umfang der Ersatzpflanzung beschreibt § 8 Absatz 6 der Baumschutzsatzung wie folgt: *„Umfang und Charakter der Ersatzpflanzung werden nach den Merkmalen und Funktionen der beseitigten Bäume bestimmt. In der Regel wird der Ersatzpflichtige mit einer einfachen Ersatzpflanzung beauftragt. [...]“*.

Innerhalb des Plangebietes sind neben der Errichtung von Gebäuden auch die Pflanzung von mehreren Einzelbäumen (mindestens ein Baum je Wohneinheit im Reinen Wohngebiet sowie je drei Bäume je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet) vorgesehen. Die Pflanzungen können als Ausgleich am Ort des Eingriffs der zwei nach Baumschutzsatzung zu fällende Bäume angerechnet werden.

4 Grünordnerische Maßnahmen

Die Maßnahmen der Grünordnung haben das Ziel, ein strukturiertes Wohngebiet zu entwickeln, das außer der Wohnnutzung auch ökologische und klimaausgleichende Funktionen im Wohnumfeld erfüllt. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse von Natur und Landschaft werden folgende grünordnerische Festsetzungen abgeleitet:

- Erhalt von Einzelbäume,
- Minimierung der Flächenversiegelung,
- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen zur Durchgrünung des Gebietes,
- Beachtung artenschutzrechtlicher Maßnahmen innerhalb des Gebietes.

4.1 Grünordnerische Festsetzungen

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

4.1.1.1 Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen

Notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege sind nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig.

4.1.1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1: Auf der als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 festgesetzten Fläche ist eine durchgehende Hecke aus standortgerechten, blütenreichen Sträuchern zu entwickeln. Die Pflanzabstände sollen im Durchschnitt 1,5 m betragen. Bestehende Gehölze sollen in die Hecke integriert werden. Die Pflege ist so vorzunehmen, dass die Hecke möglichst dicht wächst. Die Endwuchshöhe soll etwa 1,6 m betragen. Es sind mindestens vier verschiedene Arten der Pflanzliste 1 (Sträucher mindestens 60 cm Höhe) zu wählen.

4.1.1.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Ausgleich des Eingriffs in das gesetzlich geschützte Biotop „Magere Frischwiese“ ist der Kauf von 251.250 Ökopunkten der Ökokontomaßnahme „Anlage Extensivgrünland Oberpesterwitz und Obstgehölzpflanzung (Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge)“ des Zentralen Flächenmanagements Sachsen vorgesehen. Die Maßnahme sieht die Umwandlung von Acker bzw. einer intensiv genutzten Obstplantage in eine extensiv genutzte Frischwiese sowie die Pflanzung von Obstbäumen und Baumgruppen vor.

4.1.2 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1.2.1 Erhalt von Einzelbäume

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze sind während der Bauzeit nach den geltenden gesetzlichen Regelungen wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf demselben Grundstück durch standortgerechte Bäume in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4.1.2.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Reinen Wohngebiet ist je Wohneinheit ein Obst- oder Laubbaum (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm) gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude drei Obst- oder Laubbäume (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm) gemäß der Pflanzlisten 2 oder 3 zu pflanzen.

M2: Im Bereich der privaten Grünfläche sind 5 Obstbäume (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm) in einem Abstand von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen. Es sind unterschiedliche gebietstypische Sorten und Arten nach Verfügbarkeit in Baumschulen auszuwählen. Die Fläche ist mit zertifiziertem gebietsheimischem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 20 als Blumen- / Kräuterrasen zu begrünen.

Die obersten Dachflächen der Gebäude sind jeweils mindestens zu 80 % extensiv so zu begrünen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke entsteht. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung ist eine Mischung aus trockenheitsverträglichen mehrjährigen Gräsern, Kräutern und Sukkulente zu verwenden. Für die Drainage sind Fabrikate mit einem Wasserrückhaltevermögen (mindestens 40 l/m²) zu verwenden. Die Möglichkeit einer Bewässerung ist vorzusehen. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist möglich, wenn diese mehr als 30 cm Abstand zur Substratschicht, einen Neigungswinkel von mehr als 15° und einen Abstand der Elementreihen von mehr als 60 cm aufweisen.

4.1.3 Pflanzlisten für die Pflanzmaßnahmen zu den grünordnerischen Festsetzungen

Pflanzliste 1 – Heckengehölze für Maßnahmenfläche M1

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Schwarze Heckenkirsche	<i>Lonicera nigra</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina agg.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzliste 2 – Bäume in Wohngebieten

Die Verwendung von Sorten der gelisteten Arten ohne Sortenempfehlung ist zulässig

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Kegelförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides 'Cleveland'</i>
Feuer-Ahorn	<i>Acer tataricum subsp. ginnala</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gewöhnlicher Judasbaum	<i>Cercis siliquastrum</i>

Baumhasel	<i>Corylus corluna</i>
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Gold-Blasenbaum	<i>Koeulreuteria paniculata</i>
Zierapfel	<i>Malus-Hybriden</i>
Weißer Maulbeerbaum	<i>Morus alba</i>
Rote Maulbeere	<i>Morus Rubra</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Eisenholzbaum	<i>Parrotia persica</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Weidenblättrige Birne	<i>Pyrus salicifolius</i>
Gold-Robinie	<i>Robinia pseudoacacia 'Frisia'</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Breitblättrige Mehlbeere	<i>Sorbus latifolia 'Henk Vink'</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Hupee-Duftesche	<i>Tetradium daniellii var. hupehensis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata 'Erecta'</i>

Pflanzliste 3 – Bäume auf Tiefgaragen

Blaue Mädchen-Kiefer	<i>Pinus parviflora 'Glauc'</i>
Japanische Hainbuche	<i>Carpinus japonica</i>
Gelbholz	<i>Cladrastis kentuka</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Schmalblättrige Esche	<i>Fraxinus angustifolia 'Elegantissima'</i>
Hängende Wildbirne	<i>Pyrus salicifolia 'Pendula'</i>
Japanische Zelkova	<i>Zelkova serrata</i>
Schnurrbaum	<i>Styphnolobium japonicum 'Regent'</i>

4.1.4 Pflanzzeitraum

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

4.2 Hinweise zu den grünordnerischen Festsetzungen

4.2.1 Boden- und Grundwasserschutzbezogene Hinweise

Für die Gründungs- und Bodenarbeiten ist das Ergebnis des vorliegenden „Geotechnischen Berichts“ (Pabst 2023) zu beachten.

Anfall und Entsorgung von umweltgefährdenden Stoffen und belastetem Aushub kann bei Vollzug des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung von Bedeutung sein. Bei Rückbau-, Erd- und Bauarbeiten sind die geltenden Regelungen zum Abfallrecht zu beachten, u.a. BBodSchV, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen i.V.m. § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz.

Die Wiederverwendung der im Zuge der Bauvorhaben zu entfernenden Bodenmaterialien ist auf der Grundlage der geltenden Regelungen zum Abfallrecht sicherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen wie Verdichtungen oder Kontaminationen sind zu verhindern. Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Bodenaushub ist zu separieren und innerhalb des Plangebietes so weit wie möglich wiederzuverwenden. Dabei sind die Aushubmassen während der Zwischenlagerung vor Witterungseinflüssen, insbesondere vor Niederschlägen, zu schützen. Mutterboden ist grundsätzlich gesondert zu gewinnen und bei nicht sofortiger Wiederverwendung getrennt zwischenzulagern. Für Oberboden darf bei der Zwischenlagerung eine maximale Schütthöhe von 2,0 m nicht überschritten werden. Der Boden ist lose zu schütten und darf nicht verdichtet oder befahren werden.

4.2.2 Artenschutzbezogene Hinweise

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

Baustelleneinrichtung: Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Des Weiteren ist auf alle nicht notwendigen Erdbewegungen zu verzichten. Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sind Fallen für Kleintiere und Vögel zu vermeiden.

Baufeldfreimachung im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der für Tierarten besonders sensiblen Zeiträume: Unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. In dieser Phase sind die Brutzeit der Vögel sowie die Wochenstubenzeit der Fledermäuse abgeschlossen. Auch der Beginn der Baumaßnahmen ist in diesem Zeitraum durchzuführen, um eine Vergrämung dieser Arten durch einen Baubeginn während der Brutzeit zu vermeiden. Sollte dies aus dringenden Gründen nicht möglich sein, sind die Wiesenflächen unmittelbar vor Baubeginn auf das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten von einem Sachverständigen zu untersuchen. Bei Befunden ist dafür Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten können. Beim Auffinden von geschützten Vogelarten ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beschränkung der Bautätigkeiten im Sommer auf die Tageszeit: Baubedingte Beeinträchtigungen während der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Vögeln von April bis September sind durch die Beschränkung der Arbeiten auf die Tageszeiten zu minimieren. Baumaßnahmen außerhalb von Gebäuden zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang sind nicht zulässig. Da Insekten durch Lichtquellen angezogen werden, ist auf nächtliche Bauaktivitäten zu verzichten.

Ökologische Baubegleitung: Zur fachgerechten Umsetzung und Dokumentation der natur- und artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist eine „Ökologische Baubegleitung“ durch eine sachverständige Person einzusetzen. Neben der Kontrolle der Maßnahmen, welche sich aus der artenschutz-

rechtlichen Prüfung ergeben, kommt der Ökologischen Baubegleitung eine wichtige Rolle bei der Fällung der Gehölze sowie bei Gebäudeabrissen zu: Vor der Fällung von Gehölzen sowie vor Gebäudeabrissen sind die zu entfernenden Strukturen auf den Besatz mit geschützten Tierarten (u.a. Eremit, Vögelarten, Fledermausarten) hin zu kontrollieren. Bei Auffinden von geschützten Tierarten ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Potenzielle Strukturen ohne Besatz geschützter Tierarten sind bis zum Abriss bzw. bis zur Fällung zu verschließen, um eine Besiedelung im Zeitraum bis zur Beseitigung der Strukturen zu vermeiden.

Vermeidung des Kollisionsrisikos an Glasflächen: Das Kollisionsrisiko kann im Vorfeld durch einige planerische Maßnahmen gesenkt werden. Generell sollten Glasscheibenkonstruktionen jeglicher Art eine Durchsicht auf die dahinterliegende Landschaft vermeiden. Dies kann gewährleistet werden, wenn auf verglaste Eckbereiche, transparente Balkongeländer und Glaskorridore verzichtet wird. Des Weiteren wird empfohlen, anderweitige Materialien, wie geriffeltes, geripptes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder beklebtes Glas zu verwenden. Das Bekleben der Glasfassaden mit Greifvogelattrappen wird nach derzeitigem Wissensstand als weniger wirksame Alternative gesehen. Darüber hinaus wird empfohlen, generell auf Spiegelfassaden und Glas mit hohem Reflexionsgrad in Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern zu verzichten, da durch die Spiegelung nicht vorhandene Habitatstrukturen vorgetäuscht werden.

Insekten- und fledermausgerechte Beleuchtung: Bei der Beleuchtung von Freiflächen auf den privaten Grundstücken ist eine insekten- und fledermausgerechte Beleuchtung vorzusehen. Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel werden erhebliche Störungen im Plangebiet vermieden. Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind vor allem LED-Lampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen. Bei der Verwendung von LED-Leuchten soll eine „warme“ Lichtfarbe („warmweiß“ unter 3.300 K) zum Einsatz kommen. Um ein unnötiges Abstrahlen von Beleuchtungen in die Landschaft zu vermeiden, soll die Aufstellhöhe der Lampen möglichst niedrig sein und horizontale bzw. nach oben abstrahlende Lichtpegel vermieden werden. Durch Bewegungsmelder und Zeitschaltgeräte soll die Beleuchtungsdauer und Intensität der Beleuchtung reduziert werden.

4.2.3 Landschafts- und ortsbildbezogene Hinweise

Einfriedungen sind vorzugsweise als Heckenpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen herzustellen.

4.2.4 Hinweise mit Bezug zu Gehölzpflanzungen und -fällungen, Pflege von Grünflächen

Sofern geschützte Bäume aufgrund der Baumgesundheit und hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht beseitigt werden müssen, besteht Ausgleichspflicht nach örtlicher Baumschutzsatzung.

Bei Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.

Für Pflanzungen sind die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Sächsischem Nachbargesetz einzuhalten.

Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen. Es ist eine insgesamt dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist aus naturschutzfachlicher Sicht auf den Grünflächen zu vermeiden.

4.2.5 Hinweise mit Bezug zu archäologischen Funden

Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 SächsDSchG Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht. Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie und/oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG). Die ausführenden Firmen sind auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden schriftlich hinzuweisen.

5 Quellenverzeichnis

- [1] Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung (2023): Landesentwicklungsplan 2013
- [2] Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020): 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge
- [3] Sächsisches Landesamt für Geobasisdaten (2025): Geoportal Sachsenatl. Online verfügbar unter <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html>. Zuletzt aufgerufen am 13.10.2025
- [4] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Landschaftsökologische Charakterisierung. Nr. 20 Östliches Erzgebirgsvorland
- [5] Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (2017): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen kombiniert mit der Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen von 2009
- [6] Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Forschungsdatenzentrum (2025): FDZ Naturräume in Sachsen. Online verfügbar unter <https://www.arcgis.com/apps/instant/sidebar/index.html?appid=d5e03e6b6ea64e588bd2fe92021604ff¢er=13.4804,50.9537&level=9&hiddenLayers=17ec1627304-layer-23,17ec1627307-layer-24,17ed3b5f720-layer-27,17ec16272ab-layer-5,17ed3b51e40-layer-26,17ed3b39ec0-layer-25,17ec16272fb-layer-21,17ec1627301-layer-22>. Zuletzt eingesehen am 13.10.2025
- [7] Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2025): iDA - *interdisziplinäre Daten und Auswertung*. Online verfügbar unter <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>. Zuletzt aufgerufen am 13.10.2025
- [8] Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst (2023): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Wohnbebauung Areal Wurgwitz in Freital, Pesterwitzer Straße
- [9] attacke' studios GmbH (2025): Unterlagen zum Bebauungsplan "Wohnbebauung Pesterwitzer Straße"
- [10] Große Kreisstadt Freital (2006): Flächennutzungsplan Stadt Freital in der Fassung vom 26.05.2025, 1. Änderung 2016
- [11] Große Kreisstadt Freital (2011): Baumschutzsatzung - Satzung zum Schutz von Bäumen und deren Wurzelbereichen auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Freital
- [12] Bundesanstalt für Gewässerkunde (2025): WasserBLiCK. Wasserkörpersteckbriefe aus dem 3. Zyklus der WRRL (2022-2027). Wasserkörpersteckbrief Grundwasserkörper "Weißeritz", 3. Bewirtschaftungsplan
- [13] Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (2025): Geologie von Sachsen. Das Döhlen-Becken. Online verfügbar unter https://www.geologie.sachsen.de/das-doehlen-becken-29350.html?_cp=%7B%22a-29358%22%3A%7B%221%22%3Atrue%7D%2C%22previousOpen%22%3A%7B%22group%22%3A%22a-29352%22%2C%22idx%22%3A0%7D%2C%22a-29352%22%3A%7B%220%22%3Atrue%7D%7D. Zuletzt aufgerufen am 13.10.2025

Gesetze und Verordnungen

- BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

- BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

- BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

- SächsNatSchG

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist

6 Anhang

6.1 Baumliste

Innerhalb des Plangebietes vorkommende Bäume (Lage siehe Karte „Grünordnungsplan – Bestandsbewertung“)

Nr.	Name		Stamm- durchmesser	Höhe (ungefähre Angabe)	Bemerkung
	wissenschaftlich	deutsch			
1	<i>Prunus avium</i>	Kirsche	20 cm	4,0 m	Fällung
2	<i>Picea abies</i>	Fichte	30 cm	10,0 m	auf Flurstücksgrenze, Erhalt
3	<i>Prunus avium</i>	Kirsche	20 cm	7,0 m	Fällung
4	<i>Prunus avium</i>	Kirsche	30 cm	8,0 m	mehrstämmig, geschützt nach Baumschutzsatzung, Fällung
5	<i>Prunus avium</i>	Kirsche	20 cm	11,0 m	mehrstämmig, geschützt nach Baumschutzsatzung, Fällung
6	<i>Acer spec.</i>	Ahorn	25 cm	10,0 m	Fällung
7	<i>Salix spec.</i>	Weide	15 cm	2,0 m	Junggehölz, Erhalt
8	<i>Thuja occidentalis</i>	Thuja	25 cm	9,0 m	Erhalt
9	<i>Picea abies</i>	Fichte	20 cm	8,0 m	Fällung

6.2 Ökokontomaßnahme

- Exposé zur Ökokontomaßnahme „Anlage Extensivgrünland Oberpesterwitz und Obstgehölzpflanzung (Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge)“ des Zentralen Flächenmanagements Sachsen
- Vorvertrag zum Kauf von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme
- Übersichtsplan externe Ausgleichsmaßnahme



ZFM ÖKOFLÄCHENAGENTUR
Ökomaßnahmen vom Freistaat Sachsen

Ökokontomaßnahme

**Anlage Extensivgrünland
Oberpesterwitz und Obstgehölz-
pflanzung**

(Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge)

Zentrales Flächenmanagement Sachsen



Anlage Extensivgrünland Oberpesterwitz und Obstgehölzpflanzung

(Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge)

Lage

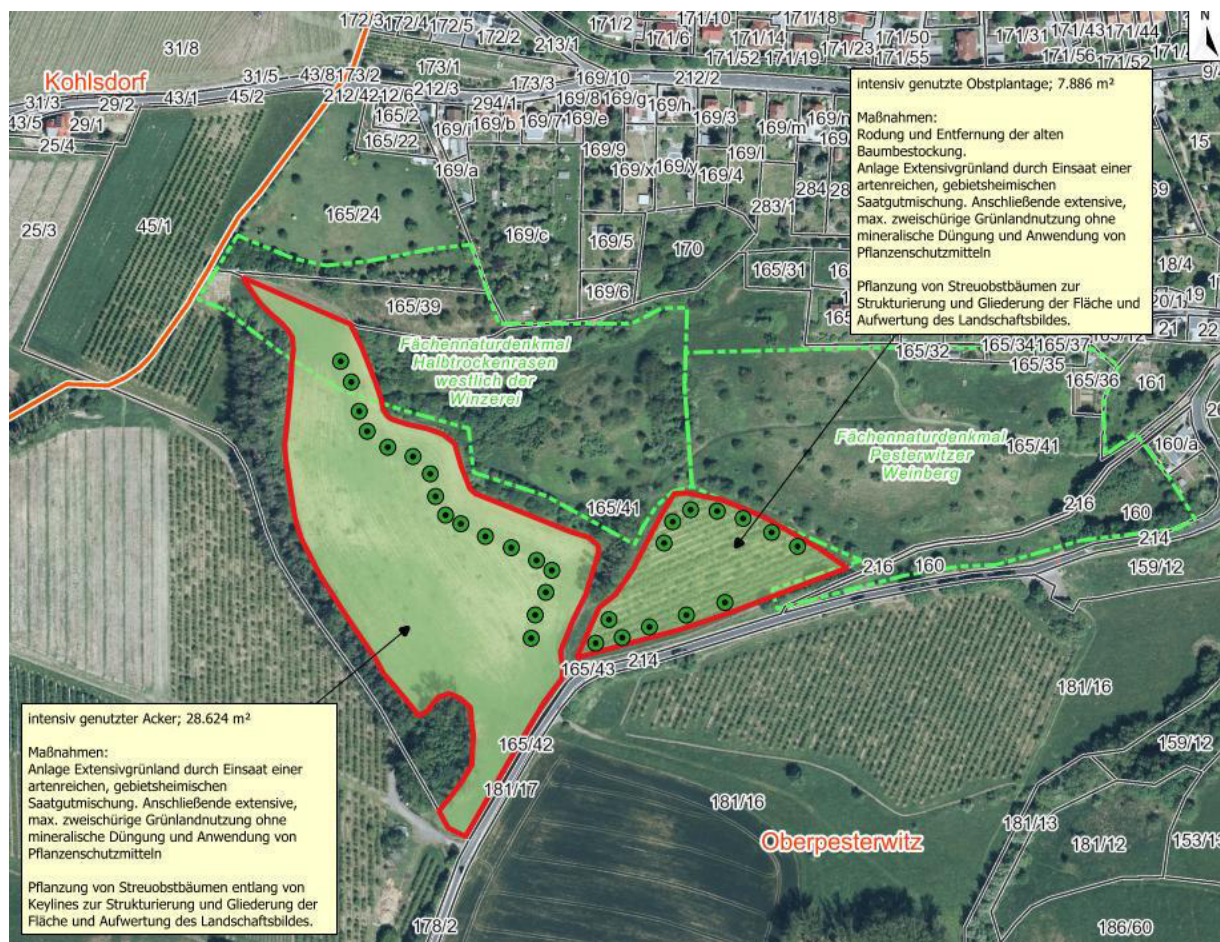


Quelle: geoportal.sachsen.de (Sachsenatlas)

Maßnahmenbeschreibung

Naturraum Sachsen: (Mannsfield & Syrbe 2008)	Östliches Erzgebirgsvorland
Naturraumeinheit BfN:	Erzgebirgsvorland und Sächsisches Hügelland (D19)
Ausgangsbiototypen	- Acker - Intensiv genutzte Obstplantage
Zielbiototypen	- Obstbaumreihe, Baumgruppe - Sonstige extensiv genutzte Frischwiese
Gesamtgröße	36.510 m ²

Gesamtaufwertung	810.345 Werteinheiten (Bilanzierung auf Grundlage der überarbeiteten Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, Stand 25.01.2017))
Anerkennung als Ökokonto- maßnahme gemäß § 11 SächsNatSchG	Die Maßnahme wurde durch Bescheid des Landratsamtes des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 07.05.2026 unter AZ 28-NA-364.47/1/116/3 als Ökokontomaßnahme anerkannt.
Zuordnung	Voraussetzung für die Nutzung der Maßnahme oder von Teilen daraus ist der Abschluss eines Vertrages über den Verkauf von Ansprüchen auf Anrechnung aus Ökokontomaßnahmen.



Maßnahmenkonzept (Stand 01/2025)

Die Ökokontomaßnahme befindet sich südwestlich der Landeshauptstadt Dresden, am südlichen Ortsrand von Pesterwitz und ist umgeben von intensiv genutzten Acker- und Obstbauflächen.

Im Zuge der Ökokontomaßnahme wurden die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Obstplantagen) durch Einsaat einer artenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung in Dauergrünland umgewandelt. Die Fläche verbleibt im landwirtschaftlichen Feldblockkataster und wird extensiv, d.h. maximal zweischürig gemäht.

Neben der Biotopgestaltung erreicht die Anlage von Dauergrünland zudem die Minderung der Boden- und Winderosion des erosionsgefährdeten Hangbereiches der westlichen Maßnahmenteilfläche. Durch die Extensivierung der Flächen wurde zudem ein Schutz- sowie Verbindungselement zu den direkt angrenzenden wertvollen Biotopbeständen der Flächennaturdenkmäler „Halbtrockenrasen westlich der Winzerei“ und „Pesterwitzer Weinberg“ geschaffen.



Ausgangszustand der Flächen im Sommer 2023



Frisch angelegtes Grünland im Frühjahr 2025



Herbstpflanzung Obstbaumreihe 2025

Entlang der Hangkante sowie in den Randbereichen der ehemaligen Obstplantage wurden zudem 30 hochstämmige Streuobstbäume gebietstypischer Sorten gepflanzt, welche die Fläche in die Landschaft einbinden und damit das Landschaftsbild aufwerten.

Im Rahmen der Ökokontomaßnahme wurde intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft zu naturschutzfachlich hochwertigen Biototypen gewandelt und gesichert.



Obstbaumreihe und Grünland auf ehemaliger Ackerfläche im Frühjahr 2026



Obstbaumreihe und Grünland auf ehemaliger Obstplantage im Frühjahr 2026

Aufwertung von Funktionen des Naturhaushaltes:

Die Maßnahme soll folgende Zielstellungen erreichen:

- Naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche durch Verzicht auf intensive landwirtschaftliche Nutzung und Einsaat artenreicher Regio-Saatgutmischungen für Grünland.
- Erosionsschutz auf der Fläche durch Nutzungsextensivierung und Anlage von Dauergrünland auf erosionsgefährdeten Hangbereichen
- Landschaftsgliederung und –strukturierung durch standortgerechte Gehölze
- Aufwertung und Belebung des Landschaftsbildes durch artenreiches Dauergrünland und Obstgehölze
- Schaffung von Brut-, Nahrungs- und Deckungshabitaten für Arten der offenen Fluren und der halboffenen Agrarlandschaft

Vertrag

über den Verkauf von Anteilen aus vorlaufenden Kompensations- maßnahmen (Ökokontomaßnahmen)

Zwischen der

Proxenos Entwicklungs GmbH
Friedrich-Engels-Straße 20
02797 Oybin

im Folgenden "Vorhabensträger" genannt,

und dem

Freistaat Sachsen
vertreten durch den
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement Sachsen
Riesaer Straße 7h
01129 Dresden

im Folgenden "Staatsbetrieb" genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Der Staatsbetrieb ist Träger der nachfolgend benannten Maßnahme, die als vorlaufende Kompensationsmaßnahme gem. § 11 SächsNatSchG umgesetzt wurde:

Anlage Extensivgrünland und Obstgehölzpflanzung Oberpesterwitz

Die Ökokontofläche befindet sich südwestlich der Landeshauptstadt Dresden, am südlichen Ortsrand von Pesterwitz und ist umgeben von intensiv genutzten Acker- und Obstbauflächen. Im Zuge der Ökokontomaßnahme wurden die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Obstplantage) durch Einsaat einer artenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung in Dauergrünland umgewandelt. Die Fläche verbleibt im landwirtschaftlichen Feldblockkataster und wird extensiv genutzt, d.h. maximal zweischürig gemäht.

Entlang der Hangkante sowie in den Randbereichen der ehemaligen Obstplantage wurden 30 hochstämmige Streuobstbäume gebietstypischer Sorten gepflanzt, welche die Fläche in die Landschaft einbinden und damit das Landschaftsbild aufwerten.

Die Ökokontomaßnahme wurde anhand der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL, Stand 25.01.20217) bewertet. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz–Osterzgebirge hat die Maßnahme mit Bescheid vom 07.05.2026 unter AZ 28-NA-364.47/1/116/3 als Ökokontomaßnahme anerkannt und eine Aufwertung in Höhe von 810.345 Werteeinheiten bestätigt.

2. Ein Teil der Maßnahme mit einer Aufwertung in Höhe von **251.250 Werteeinheiten** soll dem Ausgleich nach § 1 a) Abs. 3 BauGB im Rahmen des Vorhabens

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnbebauung Pesterwitzer Straße/Wurgwitz“ dienen.

Die zuzuordnende Teilfläche der Ökokontomaßnahme hat eine Größe von ca. 11.320 m².

§ 2

Zuordnung der Ökokonto-Maßnahme zum Eingriff

1. Den Beteiligten ist bekannt, dass die Anerkennung der Ökokontomaßnahme als geeignete Kompensation des mit dem Bauvorhaben einhergehenden Eingriffs der Rechtskraft der Satzung der Stadt Freital bedarf. Der Vorhabensträger wird die Untere Naturschutzbehörde vom Abschluss dieses Vertrages unverzüglich in Kenntnis setzen und auf deren Einvernehmen zur Kompensation hinzuwirken. Soweit erforderlich, ist er dabei vom Staatsbetrieb zu unterstützen.
2. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, den Staatsbetrieb innerhalb von 4 Wochen nach Rechtskraft der Satzung schriftlich von dieser in Kenntnis zu setzen. Für den Fall des Versäumens dieser Pflicht kann der Staatsbetrieb gegenüber dem Vorhabensträger zusätzlich zum in § 4 vereinbarten Entgelt einen Betrag in Höhe von 6 % p.a. geltend machen.
3. Wird der Satzungsbeschluss nicht bzw. nicht unter Verwendung von Anteilen aus der vertragsgegenständlichen Ökokontomaßnahme gefasst, ist der Vorhabensträger berechtigt, den Vertrag zu kündigen.
4. Wird die Satzung nicht innerhalb des Zeitraumes von einem Jahr ab Vertragsabschluss rechtskräftig, kann der Staatsbetrieb den Vertrag mit der Frist von einem Monat zum Monatsende kündigen. Er hat den Vorhabensträger, die Stadt Freital und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hiervon schriftlich in Kenntnis zu setzen.

§ 3

Funktionssicherung der Maßnahmen im Rahmen der Freistellung

Der Staatsbetrieb übernimmt die Verpflichtung des Vorhabensträgers zur Leistung von Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich des Vertragsgegenstandes. Bei Maßnahmen, die ihrer Art nach einer Funktionssicherung (Pflege) bedürfen, wird diese für einen Zeitraum von 25 Jahren durch den Staatsbetrieb sichergestellt. Die Kosten dafür sind im Entgelt nach § 4 enthalten.

§ 4

Entgelt

Der Staatsbetrieb erhält für die Übertragung der aus der Umsetzung und langfristigen Sicherung der in § 1 benannten Maßnahme entstehenden Ansprüche auf Anrechnung vom Vertragspartner ein Entgelt von 1,20 €/Werteinheit.

Entsprechend der zuzuordnenden Aufwertung sind **301.500,00 €** (in Worten: dreihunderteintausendfünfhundert Euro) zu zahlen. Zuzüglich Umsatzsteuer zum derzeit geltenden Satz von 19 % in Höhe von 57.285,00 € ergibt sich ein Bruttobetrag von 358.785,00 €.

§ 5

Zahlungsbedingungen

1. Das Entgelt wird durch den Staatsbetrieb nach Information über die Rechtskraft des Satzungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 in Rechnung gestellt.
2. Der Umsatzsteuersatz wird entsprechend den jeweils geltenden Regelungen zur Umsatzbesteuerung erhoben und kann sich verändern.
3. Rechnungsbeträge sind jeweils innerhalb von vier Wochen auf die in der Rechnung angegebene Bankverbindung einzuzahlen.
4. Als Einzahltag gilt jeweils der Tag der Gutschrift auf dem Konto. Bei Nichteinhaltung der gesetzten Zahlungsfristen ist der Staatsbetrieb berechtigt, vom Fälligkeitstag an für den Fall des Verzuges Verzugszinsen gem. § 288 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), mindestens aber in Höhe von 6 v. H. sowie den Ersatz sonstiger nachweisbarer Verzugsschäden zu fordern.

§ 6

Haftung

1. Der Staatsbetrieb haftet neben der vertraglichen Verpflichtung auf mängelfreie Umsetzung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die durch grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln seiner Angestellten oder Beauftragten entstehen.

2. Der Vorhabensträger leistet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Ersatz für alle Schäden, die dem Staatsbetrieb im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehen, soweit sie von ihm oder den in seinem Namen handelnden Personen verursacht wurden.

§ 7

Schriftform

Alle Änderungen, Ergänzungen, die Kündigung oder Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Schriftformklausel bedarf ebenfalls der Schriftform.

§ 8

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen soll, soweit rechtlich zulässig, eine andere angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner wollten oder gewollt haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit der Regelung bedacht hätten.

§ 9

Gerichtsstand

Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Dresden.

§ 10**Ausfertigungen**

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Davon erhalten der Vorhabensträger und der Staatsbetrieb je eine Ausfertigung.

Für den Vorhabensträger

Für den Staatsbetrieb

Oybin, den

Dresden, den

Firmenstempel

.....
Unterschrift

.....
Unterschrift

Große Kreisstadt Freital
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Innenentwicklung
„Wohnbebauung Pesterwitzer Straße“



**Antrag auf Ausnahmegenehmigung
gemäß § 30 Absatz 4 BNatSchG**

Stand: 24.07.2026

Auftraggeber: Proxenos Entwicklungs GmbH
Friedrich-Engels-Straße 20
02797 Oybin

Bebauungskonzept: attacke studios GmbH
Palaisplatz 2b
01097 Dresden

Bebauungsplan: HAMANN+KRAH PartG mbB
Prießnitzstraße 7
01099 Dresden

Auftragnehmer: Schulz UmweltPlanung
Schössergasse 10
01796 Pirna
Tel.: 03501 46005-0

Pirna, 24.07.2026


i.A. Dipl.-Ing. V. Sethmacher

Inhalt

1	Veranlassung	3
2	Beschreibung des Vorhabens	3
3	Erfassung und Bewertung vorhandener Biotope	4
4	Konfliktbewertung	6
4.1	Bilanzierung des Ausgleichsbedarf	6
4.2	Beschreibung der Maßnahmensuche	7
4.3	Beschreibung der Ökokontomaßnahme	9
5	Zusammenfassung	10
6	Fotodokumentation	11
7	Anhang	12

1 Veranlassung

Die Bestandserhebungen auf der Grünlandfläche im Plangebiet an der Pesterwitzerstraße in Freital-Wurgwitz haben ergeben, dass es sich bei der Wiese um ein gesetzlich geschütztes Biotop „Magere Frischwiese“ gemäß § 21 SächsNatSchG handelt. Es treffen ebenso die Kriterien nach § 30 BNatSchG für eine „Magere Flachland-Mähwiese“ zu. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,9 ha und umfasst die Flurstücke 69, 71/2 und 71/3 der Gemarkung Wurgwitz. Davon sind rund 7.500 m² der „Mageren Frischwiese“ zuzuordnen. Das geschützte Biotop wurde noch nicht in das Biotopverzeichnis aufgenommen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

Da im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung der Innenentwicklung „Wohnbebauung Pesterwitzer Straße“ eine Nutzungsänderung auf der Fläche des geschützten Biotops geplant ist und somit das Biotop zerstört wird, soll eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG beantragt werden.

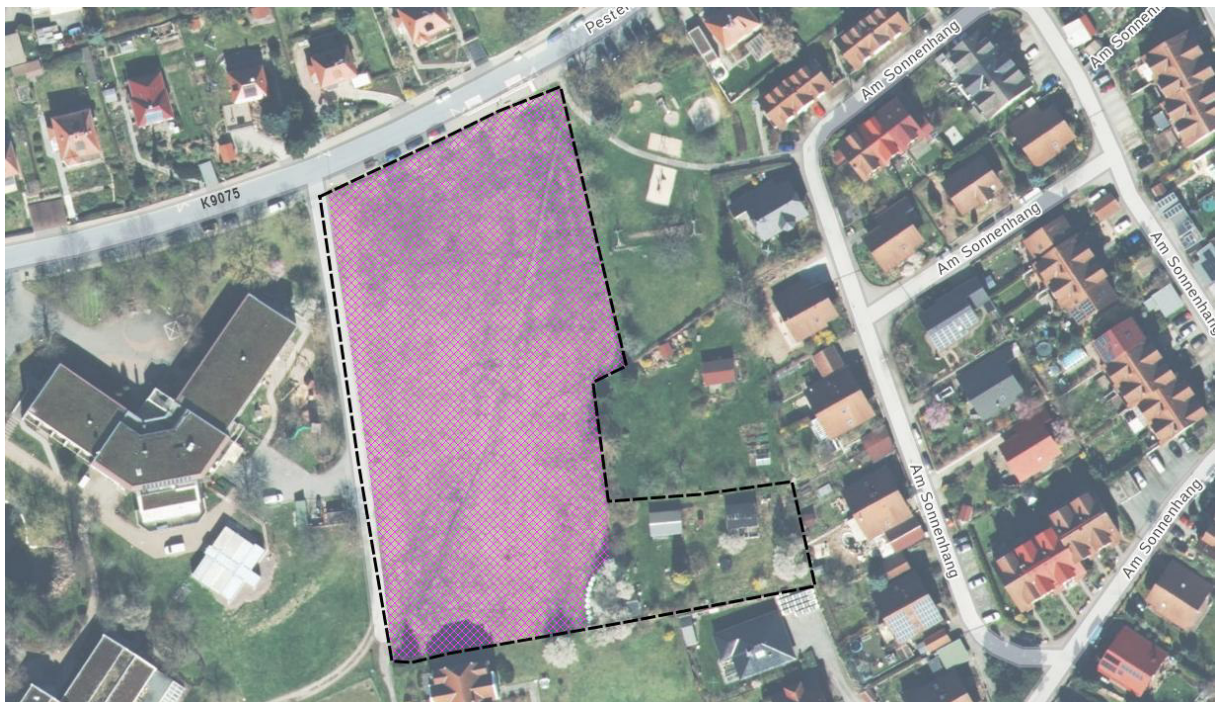


Abbildung 1: Mageren Frischwiese (lila Schraffur) innerhalb des Plangebietes (schwarze durchbrochene Linie) an der Pesterwitzer Straße in Wurgwitz (ohne Maßstab)

2 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt an einem südexponierten Hang nordwestlich der Innenstadt Freitals und gehört zur Gemeinde Freital. Der rund 0,9 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 69, 71/2 und 71/3 der Gemarkung Wurgwitz. Das Plangebiet liegt derzeit überwiegend brach, wird von Spaziergängern genutzt und wird regelmäßig gemäht. Östlich direkt an die Fläche angrenzend befindet sich ein Spielplatz, eine Obstbaumreihe und Kleingärten. Im Süden grenzt Wohnbebauung an der Straße Am Sonnenhang an.

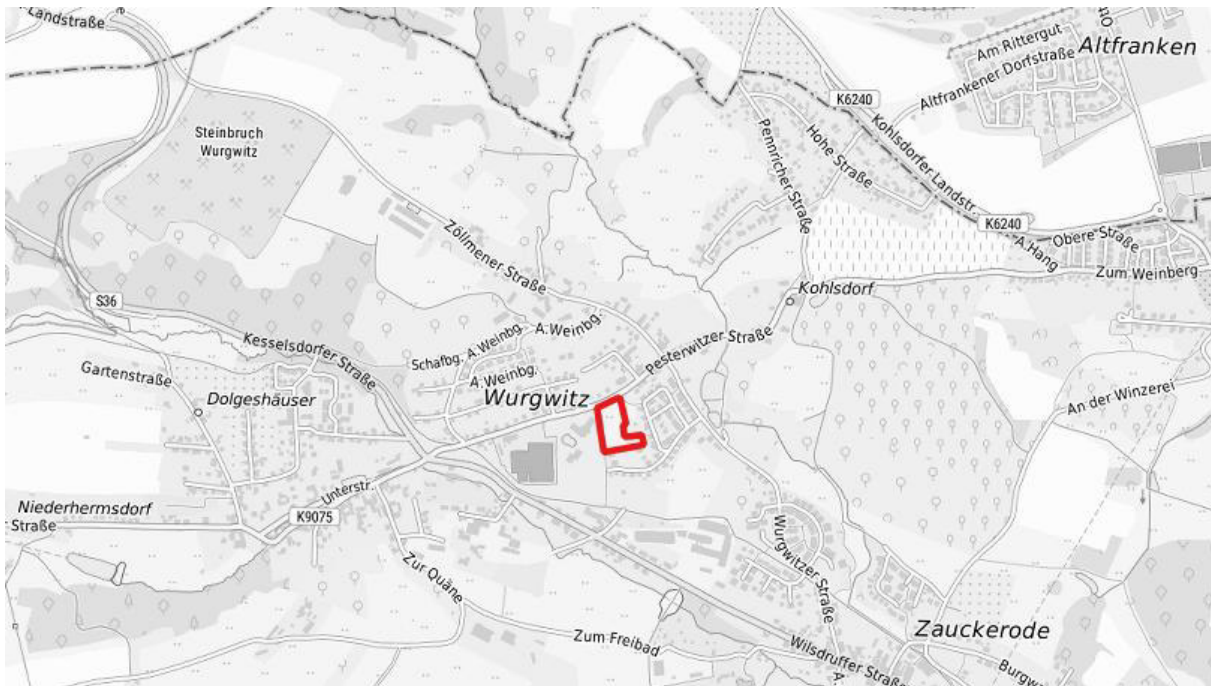


Abbildung 2: Lage des Plangebietes (rote Umrandung), eigene Abbildung, ohne Maßstab

Ziel des Vorhabens ist es, innerhalb des beschriebenen Plangebietes ein durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln. Vorgesehen ist die Errichtung von sechs Mehrfamilien- und drei Reihenhäusern sowie ein Doppelhaus. Darüber hinaus sollen die Außenanlagen so gestaltet werden, das anfallendes Niederschlagswasser über den belebten bzw. möglichst gering versiegelten Oberboden versickert und gespeichert werden kann. Auch die Dächer sollen begrünt werden, um Niederschlagswasser zu speichern und somit klimatische Ausgleichsfunktionen innerhalb des Plangebietes zu fördern.

3 Erfassung und Bewertung vorhandener Biotope

Am 8. April, 3. Juni und 10. August des Jahres 2022 wurde das Plangebiet an der Pesterwitzer Straße in Freital-Wurgwitz von Schulz UmweltPlanung untersucht. Auf der rund 7.500 m² großen „Mageren Frischwiese“ wurden dabei folgende Arten kartiert:

Tabelle 1: Erfasste Arten innerhalb des Plangebietes

Bot. Name	Dt. Name	Magere Frischwiese ¹	LRT 6510 ²	RL SN ³
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe	ja	ja	u
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	ja	ja	u
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gemeines Ruchgras	ja	ja	(V)
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesenkerbel	nein	nein	u
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	ja	ja	u
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	nein	nein	u
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker Winde	nein	nein	u
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras	ja	ja	u
<i>Daucus carota subsp. carota</i>	Wilde Möhre	ja	ja	u
<i>Draba verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen	nein	nein	u
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut	nein	nein	u
<i>Galium mollugo</i>	Weißes Wiesen-Labkraut	ja	ja	u

Bot. Name	Dt. Name	Magere Frischwiese¹	LRT 6510²	RL SN³
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel	ja	ja	u
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau	ja	ja	u
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras	ja	ja	u
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Hartheu	nein	nein	u
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	ja	ja	u
<i>Lolium perenne</i>	Welsches Weidelgras	ja	nein	u
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornklee	ja	ja	u
<i>Nocca caerulea ssp. caerulea</i>	Gebirgs-Täschelkraut	nein	nein	V
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	ja	ja	u
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich	nein	nein	u
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	ja	ja	u
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	ja	ja	u
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbblätteriger Ampfer	nein	nein	u
<i>Sonchus oleraceus</i>	Acker-Gänsedistel	nein	nein	u
<i>Stellaria media</i>	Vogel-Sternmiere	nein	nein	u
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn	nein	nein	u
<i>Taraxacum spec.</i>	Löwenzahn-Arten	ja	ja	u
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee	ja	ja	u
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee	ja	nein	u
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer	ja	ja	u
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis	ja	ja	u
¹ Magere Frischwiese: Kartierung gemäß „LfULG (2009): Kartier- und Bewertungsschlüssel für Offenland-Lebensraumtypen des Anhangs I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)“ ² LRT 6510: Kartierung gemäß „LfULG (2010): Kartieranleitung Grünland. Magere Frischwiese“ ³ Rote Liste SN: u = keine Gefährdung V = zurückgehende Art, Vorwarnliste Gelb hinterlegt: Charakterarten der Mageren Frischwiese Rote Schrift: besonders kennzeichnende Art der Flachland-Mähwiesen				

Das Vorkommen der Pflanzenarten weist auf einen artenreichen frischen Standort mit lehmigem und leicht saurem Boden hin. Die Pflanzen waren zum Zeitpunkt der Begehung bereits vorgetrieben. Die Artenauswahl deutet auf das geschützte Biotop „Magere Frischwiese“ im Erhaltungszustand B (gut) in durchschnittlicher Ausstattung hin (vgl. Punkt III der Verwaltungsvorschrift (VwV) Biotopschutz Sachsen zu § 21 SächsNatSchG). Nach der Artenliste der „Naturschutzfachlichen Begleituntersuchungen in Sachsen zur Richtlinie Agrarumweltmaßnahmen und Waldmehrung“ von 2007 stimmen 21 Pflanzenarten mit einer „Mageren Frischwiese“ überein. Ebenso auch eine Übereinstimmung mit zehn Arten der „Kartieranleitung Sachsen“. Insgesamt kommen auf der Wiesenfläche 33 verschiedene Pflanzenarten, darunter 21 der Mageren Frischwiese zugehörig, vor. Darüber hinaus überschneiden sich 19 Arten mit denen des Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“. Davon sind zwei Arten (rot) besonders kennzeichnende Arten für diesen Lebensraumtyp. Nach dem „Kartier- und Bewertungsschlüssel für Offenland-Lebensraumtypen“ des LfULG steht das Arteninventar zwischen einer durchschnittlichen und besonders reichen Ausstattung. Dies stimmt mit der Einschätzung des Erhaltungszustandes B überein. Keine der Pflanzen sind besonders oder streng geschützt.

Nach jetziger gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine nach § 21 SächsNatSchG geschützte „Magere Frischwiese“ in der Ausprägung als Fuchsschwanz-Wiese (*Galio molluginis* - *Alopecturetum pratensis*) und gehört zur Klasse des Wirtschaftsgrünlandes. Die Artenzusammensetzung überschneidet sich mit der des Lebensraumtyps Flachland-Mähwiese gemäß § 30 BNatSchG und Anhang I der FFH-Richtlinie.

4 Konfliktbewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Damit verbunden ist auch die Überbauung bzw. vollständige Nutzungsänderung der „Mageren Frischwiese“. Gemäß § 21 Absatz 2 sind alle Handlungen verboten, die zu Beeinträchtigungen oder Zerstörungen von Biotopen führen, welche nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 21 SächsNatSchG geschützt sind. Die Umsetzung der Planung würde ein solches Verbot auslösen. Auf Antrag kann von den Verboten nach § 30 Absatz 2 BNatSchG eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Nachfolgend wird des Ausgleichs des Biotops beschrieben.

4.1 Bilanzierung des Ausgleichsbedarf

Der Ausgleichsbedarf ist gemäß der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen kombiniert mit der Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen von 2009“ (2017) zu ermitteln. Dabei ist zum einen der Wert des Biotops als solches zu ermitteln, zum anderen sind die Funktionen zu bewerten, welche die Fläche in Bezug auf Natur und Landschaft erfüllt und die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens verloren gehen. Nachfolgend wird die Bilanzierung zusammengefasst.

Bewertung des Biotoptyps 06.02.110 „Magere Frischwiese“

Flächengröße: 7.500 m²

Bestandswert / m²: 30

Flächenwert gesamt: 7.500 m² x 30 = 225.000 Wertpunkte

Funktionsbewertung

Tabelle 2: Bewertung der Funktionen

Funktionen	Begründung	Verlust / Senkung durch Vorhaben	Faktor	Wert
Lebensraum	sehr hoch (Biotoptypen mit einem Wert von 25 bis 30 Wertpunkten)	Funktionssenkung	1,5	11.250
Biotopverbund	mittel (Landschaftsteile mit örtlicher Bedeutung für den Biotopverbund)	Funktionsverlust	0,5	3.750
Biotischer Standort	mittel (Böden mit Acker- / Grünlandzahlen > 35 bis 50)	Funktionsverlust	0,5	3.750
Boden und Archiv	gering (Böden mit einem mittleren und hohen Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe)	-	0,0	0
Grundwasserneubildung	sehr gering (Bereiche mit einer Grundwasserneubildungsrate < 50 mm/a)	-	0,0	0
Retentionsfunktion	gering (Flächen, die nicht mit Biotopcode 11.XX.XXX versehen sind)	-	0,0	0
Bioklimatischer Ausgleich	mittel (klimatisch wirksame Grünflächen innerhalb bebauter Gebiete mit einer Fläche von 0,5 bis 1 ha)	Funktionssenkung	0,5	3.750
Luftregeneration und Klimaschutz	gering (Flächen, die zwar mit Gehölzen bestanden sind, sich aber innerhalb eines Radius vom Durchmesser eines Wirkraumes befinden, der nicht als belastet einzustufen ist)	-	0,0	0
Landschaftsästhetik	mittel (Gebiet mit örtlicher Bedeutung für die Erholung)	Funktionssenkung	0,5	3.750
				26.250

Ausgleichsbedarf

Wert Biotoptyp:	225.000 Wertpunkte
Wert Funktionen:	26.250 Wertpunkte
Gesamtausgleichsbedarf:	225.000 Wertpunkte + 26.250 Wertpunkte = <u>251.250 Wertpunkte</u>

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Mit der Planung ist eine dichte Bebauung der Fläche vorgesehen, darüber hinaus ist die Anlage einer Tiefgarage vorgesehen. Somit geht die „Magere Frischwiese“ vollständig verloren. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in das gesetzlich geschützte Biotop können sind geplant werden. Daher können Vermeidungsmaßnahmen nicht auf den Ausgleichsbedarf angerechnet werden.

Gesamtbewertung

Da keine Vermeidungsmaßnahmen auf die Gesamtbewertung angerechnet werden können, ist der Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop vollständig durch externe Maßnahmen auszugleichen. Der Ausgleich ist in Höhe von 251.250 Wertpunkten zu erbringen.

4.2 Beschreibung der Maßnahmensuche

Der Ausgleich eines Eingriffs hat in der Regel im selben Naturraum zu erfolgen, in dem auch der Eingriff stattfindet. Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Östliches Erzgebirgsvorland“. Darüber hinaus hat der Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop biotopgleich zu erfolgen. Das bedeutet, dass als Ausgleich des Eingriffs in die „Magere Frischwiese“ auch eine „Magere Frischwiese“ angelegt werden muss bzw. die Anlage eines extensiven Grünlandes zu erfolgen hat.

Zur Findung einer geeigneten Maßnahme wurden mehrere Stellen und Personen angefragt. Nachfolgende Übersicht fasst dies zusammen.

Tabelle 3: Abfrage von Personen und Stellen im Rahmen der Maßnahmensuche

Person / Stelle	Datum / Zeitraum	Antwort
Landschaftspflegeverband Sächsische Schweiz-Osterzgebirge e. V.	17.10.2025 (E-Mail)	Antwort, dass biotopgleicher Ausgleich im Naturraum schwierig wird, erkundigt sich aber weiter
	12.03.2026 (E-Mail, Telefonat)	Information, dass aktuelle eine Maßnahme in Borthen im Gespräch, meldet sich wieder, wenn konkrete Informationen vorliegen
	06.05.2026 (E-Mail)	Erneute Rückfrage nach Stand der Maßnahme in Borthen, noch keine Rückmeldung
	04.06.2026 (Telefonat)	Erneute Rücksprache nach Stand der Maßnahme in Borthen, Maßnahme ist nicht möglich; LPV kann sich weiter umschauen nach möglichen Maßnahmen
	22.06.2026 (E-Mail)	Gespräche zu weiteren potenziellen Maßnahmen wurden geführt, jedoch ohne Erfolg; keine geeignete Maßnahme vorhanden
Stadt Freital	17.10.2025 (E-Mail)	Keine Rückmeldung, auch nicht nach telefonischer Rückfrage
	22.06.2026 (E-Mail) und 26.06.2026 (Telefonat)	Stadt hat keine eignen Flächen, die sich für Maßnahme eignen

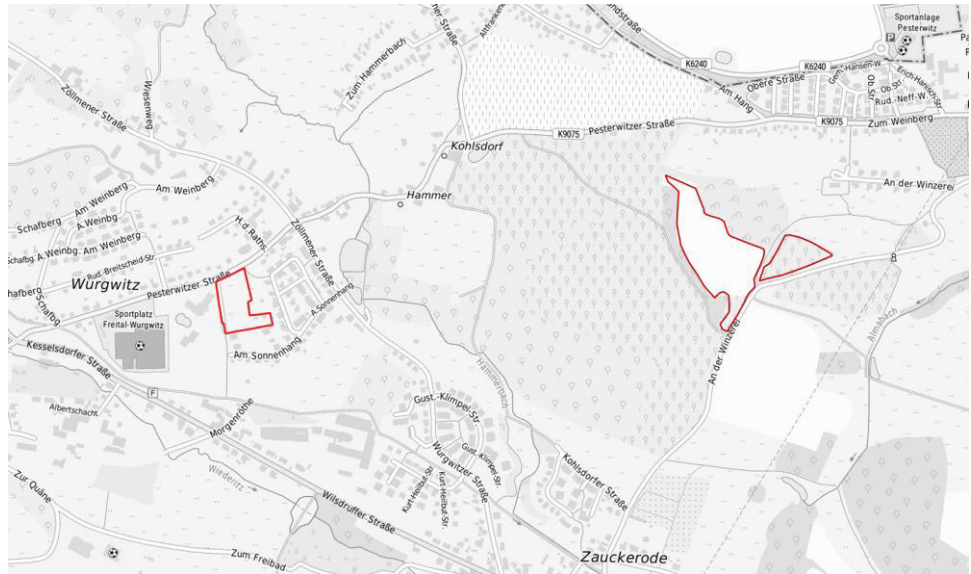
Person / Stelle	Datum / Zeitraum	Antwort
LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, untere Naturschutzbehörde	17.10.2025 (Telefonat und E-Mail)	Information über derzeit in Arbeit befindliche Ökokontomaßnahme, Übermittlung Kontakt Zentrales Flächenmanagement zur Rücksprache
	12.03.2026 (E-Mail und Telefonat)	Erneute Nachfrage, ob inzwischen doch weitere Maßnahmen zur Verfügung stehen; telefonische Antwort, dass es keine anderen Maßnahmen als Ökokonto gibt
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Zentrales Flächenmanagement	Beginn Oktober 2025 bis Juni 2026 (Telefonate und E-Mails)	Information, dass sich die Maßnahme derzeit in der Bearbeitung befindet, Anerkennung voraussichtlich Anfang des Jahres 2026, bleiben in Kontakt; mehrere Nachfragen im Laufe der Zeit; Anerkennung der Maßnahme im Mai 2026, Vorvertrag zum Kauf von Ökopunkten liegt vor
Grüne Liga Osterzgebirge e. V.	12.03.2026 (E-Mail)	Keine Rückmeldung, auch nicht nach telefonischer Rückfrage
	22.06.2026 (E-Mail)	Rückmeldung, dass keine Flächen für Maßnahme bekannt
Büro Krenz	23.02.2026 (E-Mail)	Auskunft, dass keine passenden Maßnahmen zur Verfügung stehen; Vermittlung Kontakt
	22.06.2026 (E-Mail)	Erneute Rückfrage, ob es inzwischen Maßnahmen gibt; Antwort, dass weiterhin keine Maßnahmen verfügbar
Immobilien „Am Schacht“ (Kontakt von Büro Krenz)	27.02.2026 (E-Mail)	Keine Rückmeldung, auch nicht nach telefonischer Rückfrage
	22.06.2026 (E-Mail)	Keine Rückmeldung auf erneute Nachfrage

Ergebnis der Anfragen ist, dass aktuell nur die Ökokontomaßnahme als Ausgleichsmaßnahme in Frage kommt. Im Anhang der Unterlage befindet sich der Vorvertrag zum Kauf der Ökopunkte.

4.3 Beschreibung der Ökokontomaßnahme

Eine ausführliche Beschreibung der Ökokontomaßnahme kann dem Exposé im Anhang entnommen werden. Nachfolgend werden die Maßnahme mit dem Biotop im Plangebiet gegenübergestellt.

Tabelle 4: Gegenüberstellung Ökokontomaßnahme und "Magere Frischwiese" im Plangebiet

	Ökokontomaßnahme	„Magere Frischwiese“ (Plangebiet)
Biotoptyp	Sonstige extensiv genutzte Frischwiese	Magere Frischwiese
Naturraum	Östliches Erzgebirgsvorland	Östliches Erzgebirgsvorland
Lage	Freital-Pesterwitz Flurstück Nr. 165/41, Gemarkung Oberpesterwitz	Freital-Wurgwitz Flurstück Nr. 69, Gemarkung Wurgwitz
	 Abbildung 3: Lage des Plangebietes (links) sowie der Ökokontomaßnahme (rechts), ohne Maßstab	
Entfernung	ca. 1,0 km voneinander entfernt	
Größe	36.510 m ²	7.500 m ²
Werteinheiten	810.345 Werteinheiten	251.250 Werteinheiten
Funktionen	Aufwertung: - Naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche durch Verzicht auf intensive landwirtschaftliche - Schaffung von Brut-, Nahrungs- und Deckungshabitaten für Arten der offenen Fluren und der halboffenen Agrarlandschaft - Landschaftsgliederung und -strukturierung durch standortgerechte Gehölze - Aufwertung und Belebung des Landschaftsbildes durch artenreiches Dauergrünland und Obstgehölze - Erosionsschutz auf der Fläche durch Nutzungsextensivierung und Anlage von Dauergrünland auf erosionsgefährdeten Hangbereichen	Senkung / Verlust: - Funktion als biotischer Standort / hochwertiger Grünlandböden - Funktion als Lebensraum - Biotopverbundfunktion - Funktion der landschaftsgebundenen Erholung / Landschaftsästhetik - Bioklimatische Ausgleichsfunktion

5 Zusammenfassung

Mit der Errichtung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes geht das gesetzlich geschützte Biotop „Magere Frischwiese“ mitsamt den Funktionen verloren. Es besteht biotopgleicher Ausgleichsbedarf im Naturraum „Östliches Erzgebirgsvorland“. Die Maßnahmensuche hat ergeben, dass aktuell einzig die Ökokontomaßnahme „Anlage Extensivgrünland Oberpesterwitz und Obstgehölzpflanzung“ die Anforderungen an eine geeignete Ausgleichsmaßnahme erfüllt. Daher wurde ein Vorvertrag für den Kauf von Ökopunkten als Kompensation für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop geschlossen. Dieser befindet sich im Anhang an die Unterlage.

6 Fotodokumentation



Abbildung 4: Östliches Plangebiet, Blick Richtung Süden; Links die Obstbaumreihe und rechts das Plangebiet mit Trittpfad (Foto: Schulz 24.02.2022)



Abbildung 5: Östliches Plangebiet, Blick Richtung Süden; deutlicher Vegetationsbestand der mageren Frischwiese (Foto: Raffelt 03.06.2022)

7 Anhang

- Exposé zur Ökokontomaßnahme „Anlage Extensivgrünland Oberpesterwitz und Obstgehölzpflanzung (Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge)“ des Zentralen Flächenmanagements Sachsen
- Vorvertrag zum Kauf von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme



ZFM ÖKOFLÄCHENAGENTUR
Ökomaßnahmen vom Freistaat Sachsen

Ökokontomaßnahme

**Anlage Extensivgrünland
Oberpesterwitz und Obstgehölz-
pflanzung**

(Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge)

Zentrales Flächenmanagement Sachsen

STAATSBETRIEB IMMOBILIEN-
UND BAUMANAGEMENT
SIB



Freistaat
SACHSEN

Anlage Extensivgrünland Oberpesterwitz und Obstgehölzpflanzung

(Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge)

Lage

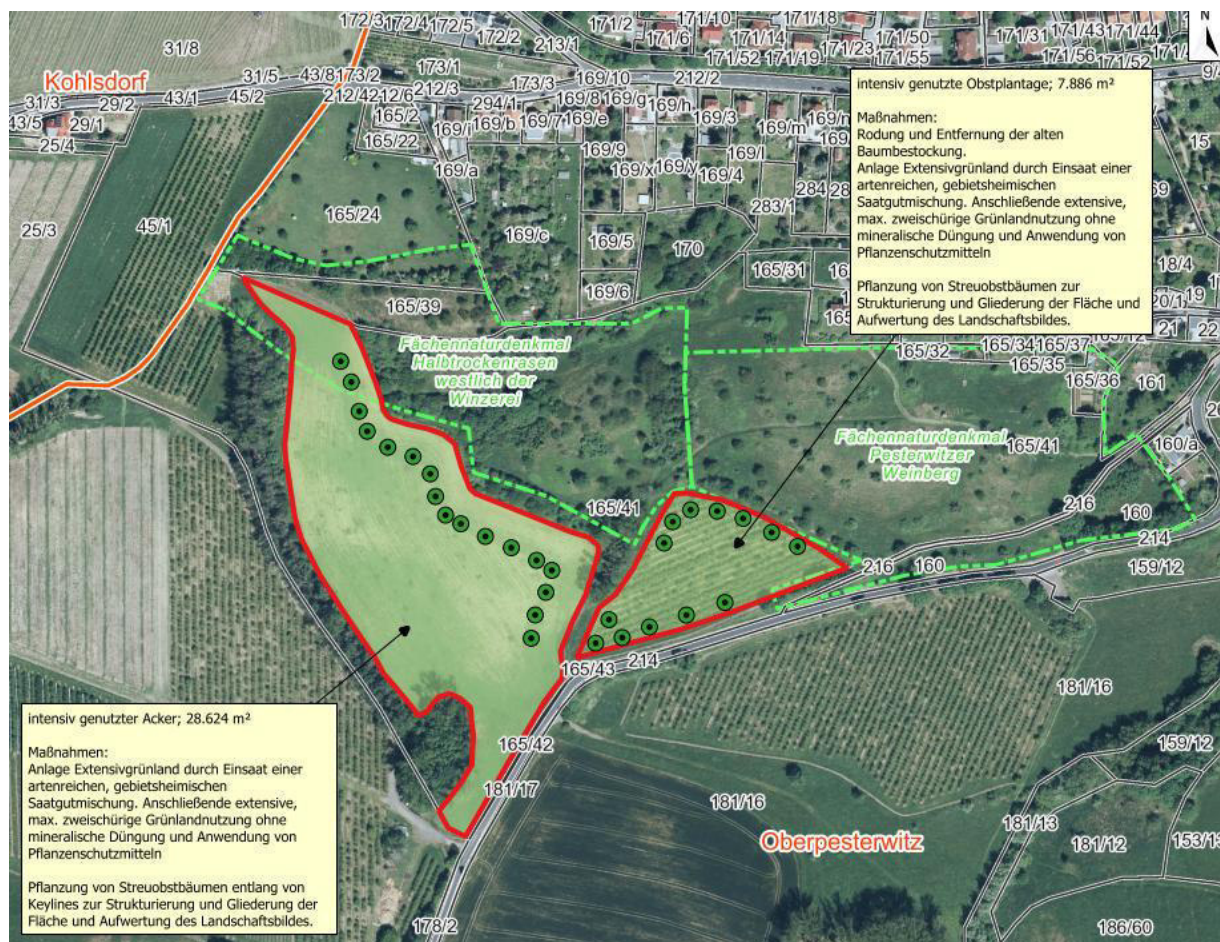


Quelle: geoportal.sachsen.de (Sachsenatlas)

Maßnahmenbeschreibung

Naturraum Sachsen: (Mannsfield & Syrbe 2008)	Östliches Erzgebirgsvorland
Naturraumeinheit BfN:	Erzgebirgsvorland und Sächsisches Hügelland (D19)
Ausgangsbiototypen	- Acker - Intensiv genutzte Obstplantage
Zielbiototypen	- Obstbaumreihe, Baumgruppe - Sonstige extensiv genutzte Frischwiese
Gesamtgröße	36.510 m ²

Gesamtaufwertung	810.345 Werteinheiten (Bilanzierung auf Grundlage der überarbeiteten Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, Stand 25.01.2017))
Anerkennung als Ökokonto- maßnahme gemäß § 11 SächsNatSchG	Die Maßnahme wurde durch Bescheid des Landratsamtes des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 07.05.2026 unter AZ 28-NA-364.47/1/116/3 als Ökokontomaßnahme anerkannt.
Zuordnung	Voraussetzung für die Nutzung der Maßnahme oder von Teilen daraus ist der Abschluss eines Vertrages über den Verkauf von Ansprüchen auf Anrechnung aus Ökokontomaßnahmen.



Maßnahmenkonzept (Stand 01/2025)

Die Ökokontomaßnahme befindet sich südwestlich der Landeshauptstadt Dresden, am südlichen Ortsrand von Pesterwitz und ist umgeben von intensiv genutzten Acker- und Obstbauflächen.

Im Zuge der Ökokontomaßnahme wurden die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Obstplantage) durch Einsaat einer artenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung in Dauergrünland umgewandelt. Die Fläche verbleibt im landwirtschaftlichen Feldblockkataster und wird extensiv, d.h. maximal zweischürig gemäht.

Neben der Biotopgestaltung erreicht die Anlage von Dauergrünland zudem die Minderung der Boden- und Winderosion des erosionsgefährdeten Hangbereiches der westlichen Maßnahmenteilfläche. Durch die Extensivierung der Flächen wurde zudem ein Schutz- sowie Verbindungselement zu den direkt angrenzenden wertvollen Biotopbeständen der Flächennaturdenkmäler „Halbtrockenrasen westlich der Winzerei“ und „Pesterwitzer Weinberg“ geschaffen.



Ausgangszustand der Flächen im Sommer 2023



Frisch angelegtes Grünland im Frühjahr 2025



Herbstpflanzung Obstbaumreihe 2025

Entlang der Hangkante sowie in den Randbereichen der ehemaligen Obstplantage wurden zudem 30 hochstämmige Streuobstbäume gebietstypischer Sorten gepflanzt, welche die Fläche in die Landschaft einbinden und damit das Landschaftsbild aufwerten.

Im Rahmen der Ökokontomaßnahme wurde intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft zu naturschutzfachlich hochwertigen Biototypen gewandelt und gesichert.



Obstbaumreihe und Grünland auf ehemaliger Ackerfläche im Frühjahr 2026



Obstbaumreihe und Grünland auf ehemaliger Obstplantage im Frühjahr 2026

Aufwertung von Funktionen des Naturhaushaltes:

Die Maßnahme soll folgende Zielstellungen erreichen:

- Naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche durch Verzicht auf intensive landwirtschaftliche Nutzung und Einsaat artenreicher Regio-Saatgutmischungen für Grünland.
- Erosionsschutz auf der Fläche durch Nutzungsextensivierung und Anlage von Dauergrünland auf erosionsgefährdeten Hangbereichen
- Landschaftsgliederung und –strukturierung durch standortgerechte Gehölze
- Aufwertung und Belebung des Landschaftsbildes durch artenreiches Dauergrünland und Obstgehölze
- Schaffung von Brut-, Nahrungs- und Deckungshabitaten für Arten der offenen Fluren und der halboffenen Agrarlandschaft

Vertrag

über den Verkauf von Anteilen aus vorlaufenden Kompensations- maßnahmen (Ökokontomaßnahmen)

Zwischen der

Proxenos Entwicklungs GmbH
Friedrich-Engels-Straße 20
02797 Oybin

im Folgenden "Vorhabensträger" genannt,

und dem

Freistaat Sachsen
vertreten durch den
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement Sachsen
Riesaer Straße 7h
01129 Dresden

im Folgenden "Staatsbetrieb" genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Der Staatsbetrieb ist Träger der nachfolgend benannten Maßnahme, die als vorlaufende Kompensationsmaßnahme gem. § 11 SächsNatSchG umgesetzt wurde:

Anlage Extensivgrünland und Obstgehölzpflanzung Oberpesterwitz

Die Ökokontofläche befindet sich südwestlich der Landeshauptstadt Dresden, am südlichen Ortsrand von Pesterwitz und ist umgeben von intensiv genutzten Acker- und Obstbauflächen. Im Zuge der Ökokontomaßnahme wurden die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Obstplantage) durch Einsaat einer artenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung in Dauergrünland umgewandelt. Die Fläche verbleibt im landwirtschaftlichen Feldblockkataster und wird extensiv genutzt, d.h. maximal zweischürig gemäht.

Entlang der Hangkante sowie in den Randbereichen der ehemaligen Obstplantage wurden 30 hochstämmige Streuobstbäume gebietstypischer Sorten gepflanzt, welche die Fläche in die Landschaft einbinden und damit das Landschaftsbild aufwerten.

Die Ökokontomaßnahme wurde anhand der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL, Stand 25.01.20217) bewertet. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz–Osterzgebirge hat die Maßnahme mit Bescheid vom 07.05.2026 unter AZ 28-NA-364.47/1/116/3 als Ökokontomaßnahme anerkannt und eine Aufwertung in Höhe von 810.345 Werteeinheiten bestätigt.

2. Ein Teil der Maßnahme mit einer Aufwertung in Höhe von **251.250 Werteeinheiten** soll dem Ausgleich nach § 1 a) Abs. 3 BauGB im Rahmen des Vorhabens

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnbebauung Pesterwitzer Straße/Wurgwitz“ dienen.

Die zuzuordnende Teilfläche der Ökokontomaßnahme hat eine Größe von ca. 11.320 m².

§ 2

Zuordnung der Ökokonto-Maßnahme zum Eingriff

1. Den Beteiligten ist bekannt, dass die Anerkennung der Ökokontomaßnahme als geeignete Kompensation des mit dem Bauvorhaben einhergehenden Eingriffs der Rechtskraft der Satzung der Stadt Freital bedarf. Der Vorhabensträger wird die Untere Naturschutzbehörde vom Abschluss dieses Vertrages unverzüglich in Kenntnis setzen und auf deren Einvernehmen zur Kompensation hinzuwirken. Soweit erforderlich, ist er dabei vom Staatsbetrieb zu unterstützen.
2. Der Vorhabensträger verpflichtet sich, den Staatsbetrieb innerhalb von 4 Wochen nach Rechtskraft der Satzung schriftlich von dieser in Kenntnis zu setzen. Für den Fall des Versäumens dieser Pflicht kann der Staatsbetrieb gegenüber dem Vorhabensträger zusätzlich zum in § 4 vereinbarten Entgelt einen Betrag in Höhe von 6 % p.a. geltend machen.
3. Wird der Satzungsbeschluss nicht bzw. nicht unter Verwendung von Anteilen aus der vertragsgegenständlichen Ökokontomaßnahme gefasst, ist der Vorhabensträger berechtigt, den Vertrag zu kündigen.
4. Wird die Satzung nicht innerhalb des Zeitraumes von einem Jahr ab Vertragsabschluss rechtskräftig, kann der Staatsbetrieb den Vertrag mit der Frist von einem Monat zum Monatsende kündigen. Er hat den Vorhabensträger, die Stadt Freital und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hiervon schriftlich in Kenntnis zu setzen.

§ 3

Funktionssicherung der Maßnahmen im Rahmen der Freistellung

Der Staatsbetrieb übernimmt die Verpflichtung des Vorhabensträgers zur Leistung von Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich des Vertragsgegenstandes. Bei Maßnahmen, die ihrer Art nach einer Funktionssicherung (Pflege) bedürfen, wird diese für einen Zeitraum von 25 Jahren durch den Staatsbetrieb sichergestellt. Die Kosten dafür sind im Entgelt nach § 4 enthalten.

§ 4

Entgelt

Der Staatsbetrieb erhält für die Übertragung der aus der Umsetzung und langfristigen Sicherung der in § 1 benannten Maßnahme entstehenden Ansprüche auf Anrechnung vom Vertragspartner ein Entgelt von 1,20 €/Werteinheit.

Entsprechend der zuzuordnenden Aufwertung sind **301.500,00 €** (in Worten: dreihunderteintausendfünfhundert Euro) zu zahlen. Zuzüglich Umsatzsteuer zum derzeit geltenden Satz von 19 % in Höhe von 57.285,00 € ergibt sich ein Bruttobetrag von 358.785,00 €.

§ 5

Zahlungsbedingungen

1. Das Entgelt wird durch den Staatsbetrieb nach Information über die Rechtskraft des Satzungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 in Rechnung gestellt.
2. Der Umsatzsteuersatz wird entsprechend den jeweils geltenden Regelungen zur Umsatzbesteuerung erhoben und kann sich verändern.
3. Rechnungsbeträge sind jeweils innerhalb von vier Wochen auf die in der Rechnung angegebene Bankverbindung einzuzahlen.
4. Als Einzahltag gilt jeweils der Tag der Gutschrift auf dem Konto. Bei Nichteinhaltung der gesetzten Zahlungsfristen ist der Staatsbetrieb berechtigt, vom Fälligkeitstag an für den Fall des Verzuges Verzugszinsen gem. § 288 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), mindestens aber in Höhe von 6 v. H. sowie den Ersatz sonstiger nachweisbarer Verzugsschäden zu fordern.

§ 6

Haftung

1. Der Staatsbetrieb haftet neben der vertraglichen Verpflichtung auf mängelfreie Umsetzung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die durch grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln seiner Angestellten oder Beauftragten entstehen.

2. Der Vorhabensträger leistet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Ersatz für alle Schäden, die dem Staatsbetrieb im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehen, soweit sie von ihm oder den in seinem Namen handelnden Personen verursacht wurden.

§ 7

Schriftform

Alle Änderungen, Ergänzungen, die Kündigung oder Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Schriftformklausel bedarf ebenfalls der Schriftform.

§ 8

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen soll, soweit rechtlich zulässig, eine andere angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragspartner wollten oder gewollt haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit der Regelung bedacht hätten.

§ 9

Gerichtsstand

Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Dresden.

§ 10**Ausfertigungen**

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Davon erhalten der Vorhabensträger und der Staatsbetrieb je eine Ausfertigung.

Für den Vorhabensträger

Für den Staatsbetrieb

Oybin, den

Dresden, den

Firmenstempel

.....
Unterschrift

.....
Unterschrift