

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

zum

Bebauungsplan

„Wohnen am Markt“ Stadt Dohna



Tiergartenstraße 48, 01219 Dresden
Telefon: +49 351 47878-0
Telefax: +49 351 47878-78
E-Mail: info@gicon.de

GICON[®]
Großmann Ingenieur Consult GmbH



Angaben zur Auftragsbearbeitung

Auftraggeber: VEKA Wohnen am Markt – Dohna GmbH
Riegelplatz 4
01139 Dresden

Ansprechpartner: Herr Milan Sormaz
E-Mail: m.sormaz@ventar.de

Auftragsnummer: P240524RP.4749.DD1

Auftragnehmer: GICON[®]-Großmann Ingenieur Consult GmbH

Postanschrift: GICON[®]-Großmann Ingenieur Consult GmbH
Tiergartenstraße 48
01219 Dresden

Projektleiter: Dipl.-Ing. Ricarda Horx
Telefon: 0351 47878-7730
E-Mail: r.horx@gicon.de

Bearbeiter: B.Sc. Urs Walesch
Telefon: 0351 47878-7745
E-Mail: u.walesch@gicon.de

Stand: 13.01.2025



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Methodisches Vorgehen.....	5
2	Beschreibung des Vorhabens	6
2.1	Allgemeine Lagebeschreibung	6
2.2	Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	6
2.3	Beschreibung der Vorhabenfläche und des direkten Umfeldes	7
3	Artenschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens	11
3.1	Farn- und Blütenpflanzen	11
3.2	Europäische Brutvögel	11
3.3	Terrestrische Säugetiere	12
3.4	Fledermäuse	12
3.5	Amphibien	13
3.6	Reptilien	13
3.7	Schmetterlinge	14
3.8	Libellen.....	14
3.9	Käfer	15
3.10	Weichtiere	15
4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffswirkungen	15
4.1	V 1 – Bauzeitenregelung	16
4.2	V 2 – ökologische Baubegleitung	16
4.3	V 3 – Vorabkontrolle des Geltungsbereichs auf Reptilien	17
4.4	V 4 – Kontrolle des rückzubauenden Gebäudes auf Brutvögel und Fledermäuse	17
4.5	V 5 – Vorgaben zur Beleuchtung.....	18
5	Ersatzmaßnahmen	19
5.1	E 1 – Anbringung Fassadenquartiere Brutvögel und Fledermäuse.....	19
5.2	E 2 – Anbringung Kunstnester Rauchschnalbe.....	19
6	Zusammenfassung.....	20
7	Quellenverzeichnis	21



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplanes „Wohnen am Markt“	6
Abbildung 2: Geplantes Gebäudelayout Gebäude D und E im Geltungsbereich /3/.....	7
Abbildung 3: Außenansicht Wohnhaus.....	9
Abbildung 4: westliche Fassade mit zahlreichen Spalten und Löchern, potenzieller Lebensraum Fledermäuse und Brutvögel	9
Abbildung 5: Detailansicht Loch im Mauerwerk, potenzieller Lebensraum Fledermäuse und Brutvögel.....	9
Abbildung 6: offenes Dach mit fehlenden Dachziegeln, potenzieller Einflugkorridor Fledermäuse.....	9
Abbildung 7: zugewachsene Steinschüttung, potenzieller Lebensraum Reptilien	9
Abbildung 8: ruderalisierte Grünflächen südlich des bestehenden Wohnhauses	9
Abbildung 9: Dachboden mit zahlreichen potenziellen Hangplätzen für Fledermäuse	10
Abbildung 10: Beispielhaftes Einflugloch für Fledermäuse im Dach.....	10
Abbildung 11: Erdgeschoss, keine Eignung für Fledermäuse.....	10
Abbildung 12: gepflasterter Dreiseitenhof im Geltungsbereich.....	10
Abbildung 12: bestehender Durchgang mit Rauchschwabennest im Gebäude C im Geltungsbereich.....	10



1 Einführung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gesellschaft VEKA Wohnen am Markt – Dohna GmbH (nachfolgend VEKA) ist Eigentümerin der Flurstücke 107 und 109/1 der Gemarkung Dohna. Auf diesen Flurstücken beabsichtigt die VEKA, eine Wohnanlage mit ca. 40 Wohnungen und einer Tiefgarage zu errichten, unter Einbeziehung vorhandener, teilweise denkmalgeschützter Gebäude.

Für diese Baumaßnahme existiert bereits ein Bauantrag, der am 04.10.2021 beim Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge eingereicht wurde. Dieser Bauantrag wird unter dem Aktenzeichen 02366-21-212 geführt.

Der Bebauungsplan umfasst räumlich einen Teil des Bauantragsgebiets vom 04.10.2021. Planungsrechtlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes – gemäß der teilweisen Ablehnung des Bauantrags durch das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 11.05.2022 – dem Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB zugeordnet. Eine Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht möglich. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Markt“ nach § 13a BauGB ist eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erforderlich.

1.2 Methodisches Vorgehen

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung am 13.11.2024 wurde das Potenzial für planungsrelevante Artengruppen überschlägig, innerhalb der Bebauungsplanfläche (einschließlich eines bestehenden Gebäudes) sowie in angrenzenden Strukturen, abgeschätzt. Am 19.11.2024 erfolgte eine Begutachtung des Gebäudeinneren, zur Abschätzung des Potenzials für Fledermäuse. Im nächsten Schritt erfolgt die Betroffenheitsanalyse planungsrelevanter Arten. Ziel ist die Ermittlung, der vom Vorhaben betroffenen Artengruppen, für die die Erfüllung der Verbotstatbestände nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Zuletzt wird zur Ermittlung des vertieft zu prüfenden Artenspektrums die Prüfung der Betroffenheit aufgrund von vorhabenspezifischen Wirkfaktoren durchgeführt und es werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgeleitet.

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Allgemeine Lagebeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 2.296 m² und erstreckt sich südlich der Leschestraße in Dohna. Er beinhaltet teilweise die Flurstücke 107 und 109/1 der Gemarkung Dohna. Der Geltungsbereich erstreckt sich schmal in nördlicher Richtung bis zum Flurstück 84 der Gemarkung Dohna (siehe Abbildung 1).

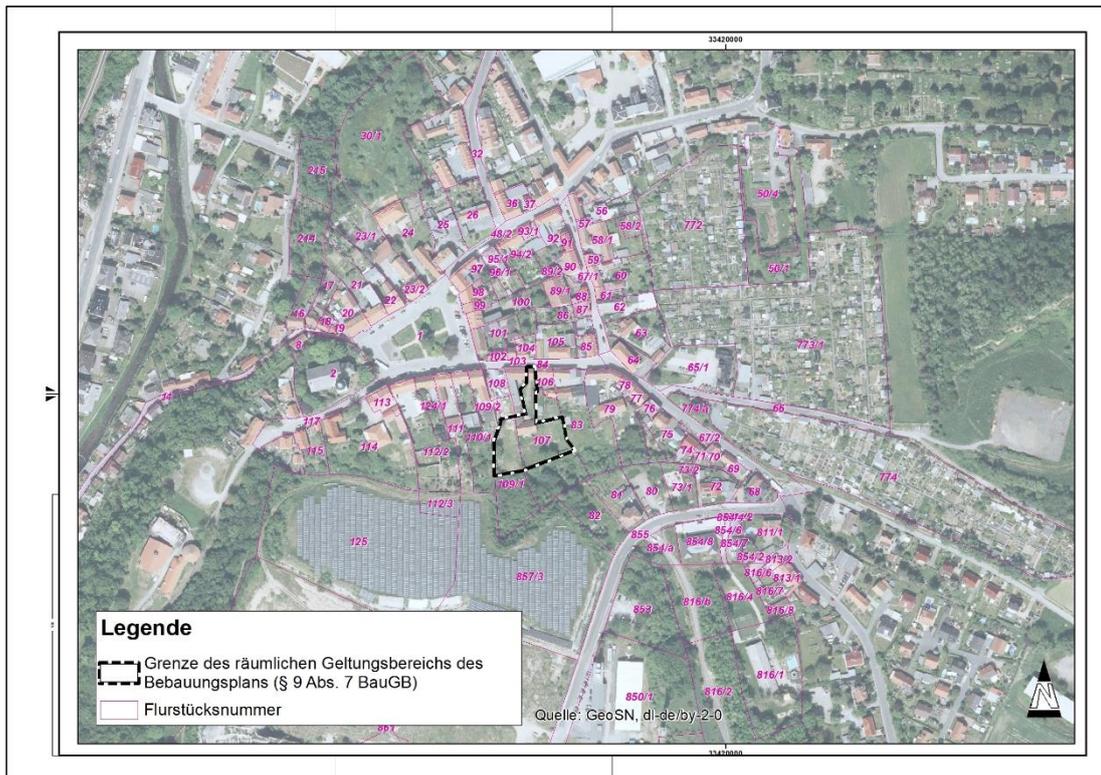


Abbildung 1: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplanes „Wohnen am Markt“

Lage zu Schutzgebieten

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in Schutzgebieten nach nationalem und internationalem Naturschutzrecht.

2.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Konzeptes des Bauantrages vom 04.10.2021. Das Gesamtvorhaben, welches den vorliegenden Bebauungsplan beinhaltet, umfasst den Neubau und die Sanierung der Mehrfamilienhäuser „Wohnen am Markt Dohna“. Dies schließt sowohl einen Neubau als Lückenschluss (Gebäude 1-3), eine Sanierung mit Erweiterung (Gebäude C und F) und die Errichtung von Gartenhäusern (Gebäude D und E) ein.

Die Gebäude D und E sind Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohnen am Markt“ der Stadt Dohna, siehe Abbildung 2. Zum Konzept der Gebäude D und E gehört neben den Mehrfamilienhäusern auch die Errichtung einer Tiefgarage für 48 Fahrzeuge. Zusätzlich sollen 78 Stellplätze für Fahrräder entstehen. Außerdem ist geplant die bestehende Einfahrt durch das Gebäude C zu verbreitern.

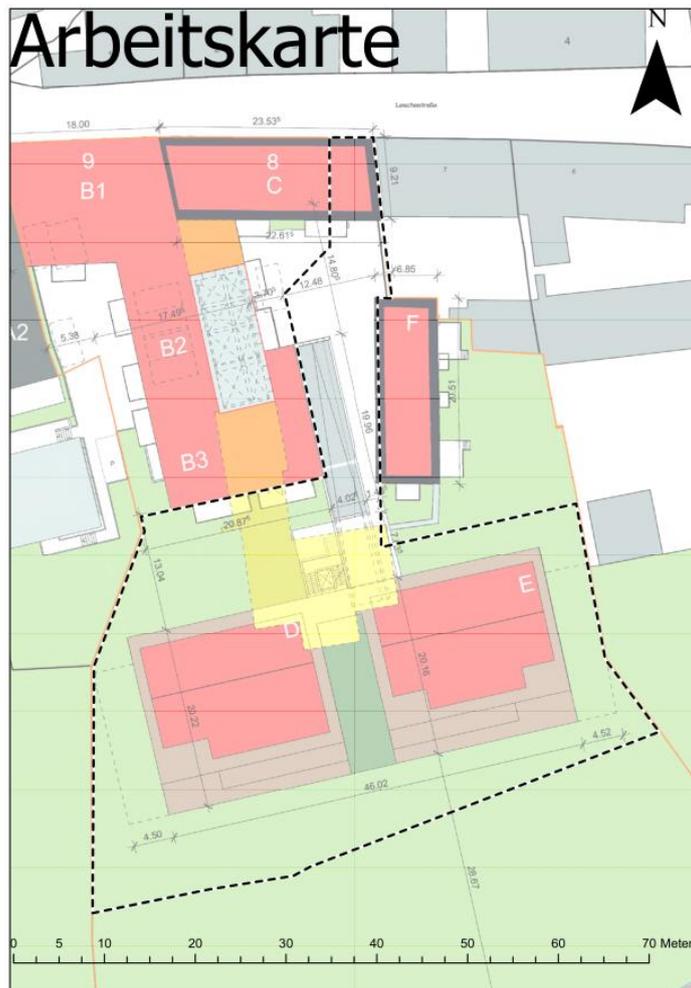


Abbildung 2: Geplante Konzeption im Geltungsbereich /3/

Das Gesamtkonzept dient der Sanierung und Revitalisierung teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz und soll zur Belebung der Stadtmitte beitragen.

2.3 Beschreibung der Vorhabenfläche und des direkten Umfeldes

Der Großteil der Flächen ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Der nördliche Bereich befindet sich in einem gepflasterten Dreiseitenhof (Abbildung 12). Zudem befindet sich im Bestandsgebäude C eine Durchfahrt zum gepflasterten Hofbereich. In dieser Durchfahrt wurde eine Niststätte der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) nachgewiesen (Abbildung 13). Im zentralen Bereich befindet sich ein altes Wohnhaus mit sich anschließenden Gartenflächen (Abbildung 3). Im Mauerwerk des Gebäudes finden sich an der westlichen Seite zahl-



reiche Löcher und Risse (Abbildung 4 und Abbildung 5), weiterhin ist die Fassade stellenweise mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen. Im Dach des Wohnhauses besteht aufgrund fehlender Dachziegel eine potenzielle Einflugmöglichkeit für Fledermäuse (Abbildung 6). Auf dem ungedämmten Dachboden befinden sich kleinere Spalten zwischen den Dachziegeln (Abbildung 10). Weiterhin sind im Dachgeschoss zahlreiche potenzielle Hangplätze, wie Hohlräume und Spalten, hinter den Dachsparren oder Plätze zum Freihängen für Fledermäuse vorhanden (Abbildung 9). Das Erdgeschoss ist ausgebaut (Abbildung 11).

Umgeben ist das Wohnhaus von ruderalisierten Wiesen-/Gartenflächen (Abbildung 8). Diese Gartenfläche wird durchzogen von einer Steinschüttung, welche zu großen Teilen überwachsen ist (Abbildung 7). Weiterhin wachsen im Geltungsbereich Gebüsche und Einzelsträucher. Diese sind teilweise bereits zurückgeschnitten. Es befinden sich keine Baumbestände auf der Vorhabenfläche. Südlich grenzen Grünflächen mit Hecken und einem Baumbestand an den Geltungsbereich an.

Fotodokumentation Übersichtsbegehung vom 13.11.2024 und der Gebäudebegutachtung am 19.11.2024



Abbildung 3: Außenansicht Wohnhaus



Abbildung 4: westliche Fassade mit zahlreichen Spalten und Löchern, potenzieller Lebensraum Fledermäuse und Brutvögel



Abbildung 5: Detailansicht Loch im Mauerwerk, potenzieller Lebensraum Fledermäuse und Brutvögel



Abbildung 6: offenes Dach mit fehlenden Dachziegeln, potenzieller Einflugkorridor Fledermäuse



Abbildung 7: zugewachsene Steinschüttung, potenzieller Lebensraum Reptilien



Abbildung 8: ruderalisierte Grünflächen südlich des bestehenden Wohnhauses



Abbildung 9: Dachboden mit zahlreichen potenziellen Hangplätzen für Fledermäuse



Abbildung 10: Beispielhaftes Einflugloch für Fledermäuse im Dach



Abbildung 11: Erdgeschoss, keine Eignung für Fledermäuse



Abbildung 12: gepflasterter Dreiseitenhof im Geltungsbereich



Abbildung 13: bestehender Durchgang mit Rauchschnalbenneim Gebäude C im Geltungsbereich



3 Artenschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens

3.1 Farn- und Blütenpflanzen

Im Zuge der Übersichtsbegehung wurden keine relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und andere planungsrelevanten Arten nachgewiesen.

Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.2 Europäische Brutvögel

Der auf der Vorhabenfläche befindliche Garten wird sporadisch genutzt. In den Halbhöhlen des Gebäudes, der Mauern, den Gebüsch und auf den ruderalisierten Gartenflächen im Norden ist eine Ansiedlung von Nischen-, Gebüsch- und Bodenbrütern nicht auszuschließen. Weiterhin befindet sich in der bestehenden und zu verbreitenden Einfahrt durch das Gebäude C eine Niststätte der Rauchschwalbe. Mit der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V 1 kann der Tötungs- und Störungstatbestand des § 44 BNatSchG für europäische Brutvogelarten abgewendet werden.

Die Gehölzbestände auf der Vorhabenfläche weisen Potenzial als Lebens-, Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat für Brutvogelarten auf. Durch den Einsatz der ökologischen Baubegleitung (V 2) sowie die Kontrolle der Gebäude und der Gehölze vor dem Maßnahmenbeginn und die Kontrolle des Baufeldes auf Brutvögel (V 1), kann das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 und 3, welches die Tötung, Schädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungsstätten beinhaltet, ausgeschlossen werden. Durch den Abriss werden diese Quartiere für nischenbrütende Vogelarten zerstört. Daher sind an den neu zu errichtenden Gebäuden drei Halbhöhlen anzubringen (E 1).

Es befindet sich eine Niststätte der Rauchschwalbe im Durchgang der geplanten Zufahrt zu den neu zu errichtenden Gebäuden D und E. Im Zuge der Verbreiterung und Sanierung der Einfahrt ist mit einem Verlust der Niststätte zu rechnen. Daher ist die bestehende Niststätte von der ökologischen Baubegleitung (V 2) außerhalb der Brutzeit der Rauchschwalbe von Oktober bis Februar zu entfernen. Unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten sind zwei Kunstnester in der verbreiterten Einfahrt anzubringen (E 2).

Aufgrund der randlichen Ortslage des Bebauungsplans und den damit einhergehenden Störungen durch Lärm, visuelle Reize sowie die dauerhafte Anwesenheit des Menschen, ist davon auszugehen, dass die Umgebung der Vorhabenfläche grundsätzlich nur von störungsunempfindlichen, ubiquitären Brutvogelarten genutzt wird. Für diese sind keine erheblichen Störwirkungen durch die temporäre Baumaßnahme abzuleiten, sodass der Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 nicht einschlägig wird.

Mit der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V 2 kann der Tötungs- und Störungstatbestand des § 44 BNatSchG für europäische Brutvogelarten ausgeschlossen werden.



3.3 Terrestrische Säugetiere

Ein Vorkommen der **Haselmaus** (*Muscardinus avellanarius*) kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume ausgeschlossen werden. **Biber** (*Castor fiber*), **Europäischer Nerz** (*Mustela lutreola*) und **Fischotter** (*Lutra lutra*) finden aufgrund fehlender Gewässerstrukturen keine geeigneten Habitatstrukturen vor, sodass deren Vorkommen und eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Für den **Feldhamster** (*Cricetus cricetus*) kann ein Vorkommen ebenfalls ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Lebensbedingungen vorhanden sind. Der **Luchs** (*Lynx lynx*) wird ab Frühjahr 2024 im Rahmen des Projekts „RELynx Sachsen“ im Erz- und Elbsandsteingebirge wieder angesiedelt /2/. Aufgrund der randlichen Ortslage des Bebauungsplans und den damit einhergehenden Störungen durch Lärm, visuelle Reize sowie die dauerhafte Anwesenheit des Menschen, ist ein Vorkommen des Luchses ausgeschlossen.

Aufgrund der randlichen Ortslage des Bebauungsplans und den damit einhergehenden Störungen durch Lärm, visuelle Reize sowie die dauerhafte Anwesenheit des Menschen, sind Vorkommen der **Wildkatze** (*Felis silvestris*) und des **Wolfes** (*Canis lupus*) ausgeschlossen.

Somit kann für die Artengruppe der terrestrischen Säugetiere ein Eintreten der Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ausgeschlossen werden.

3.4 Fledermäuse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Bäume, daher besteht kein Quartierpotenzial für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten. Das bestehende Wohnhaus weist durch zahlreiche Spalten und Höhlen, sowie dem offenen Dachboden, Potenzial für Tagesquartiere von Fledermäusen auf. Potenzielle Zugänge in den Dachboden stellen die zahlreichen Spalten zwischen den Dachziegeln dar. Im Dachboden selbst sind zahlreiche unterschiedliche potenzielle Hangplätze für Fledermäuse vorhanden. Durch den ungedämmten Dachboden kann eine Eignung des Gebäudes als Winterquartier ausgeschlossen werden. Im Zuge der Besichtigung des Gebäudes wurden keine Kotkrümel oder Falterflügel auf dem Dachboden gesichtet. Das Erdgeschoss stellt keine potenziellen Habitate für Fledermäuse bereit. Vor dem Rückbau des Gebäudes sind der Dachboden und alle potenziell für Fledermäuse geeigneten Spalten und Höhlen an den Außenfassaden auf Besatz zu kontrollieren (V 4). Der Abriss des Gebäudes darf erst nach erfolgter Kontrolle und Freigabe durch den Fachgutachter (V 4) erfolgen.

Durch den Abriss werden diese potenziellen Strukturen für Fledermäuse zerstört. Daher sind an den neu zu errichtenden Gebäuden drei Fassadenquartiere anzubringen (E 1). Werden im Zuge der Gebäudekontrollen Fledermausarten nachgewiesen, sind ggf. je nach Artenspektrum weitere Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese sind von dem Fachgutachter in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu spezifizieren.



Direkt südlich des Geltungsbereichs schließen sich unbeleuchtete Freiräume an, welche für Fledermäuse potenzielle Jagdhabitats darstellen. Daher ist bei einigen Fledermausarten mit einem Meideverhalten von bislang beleuchteten Quartierstrukturen oder Jagdhabitats zu rechnen /4//5//6/. Aufgrund dieser Bereiche sind die in V 5 aufgeführten Maßnahmen zur dauerhaften und bauzeitlichen Beleuchtung des Geltungsbereichs zu beachten.

Durch den Einsatz der ökologischen Baubegleitung (V 2) und die Gebäudekontrolle (V 4) kann das Eintreten der Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ausgeschlossen werden.

3.5 Amphibien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst, oder in der Umgebung, befinden sich keine Laichgewässer. Des Weiteren sind, aufgrund der bestehenden und den angrenzenden Bebauung, Wanderbeziehungen von Amphibien über die Vorhabenfläche unwahrscheinlich. Betroffenheiten dieser Artengruppe durch das Vorhaben sind aufgrund der ungeeigneten Habitatsausstattung auszuschließen.

Für alle betrachtungsrelevanten Amphibienarten können relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Somit kann für die Artengruppe der Amphibien ein Eintreten der Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ausgeschlossen werden.

3.6 Reptilien

Die Steinschüttung und das umliegende Gartenland sind potenziell für Reptilien geeignete Habitats im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daher kann eine Anwesenheit von **Zauneidechsen** (*Lacerta agilis*) durch die Übersichtsbegehung nicht ausgeschlossen werden. In der Steinschüttung können potenzielle Überwinterungsplätze der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden, ferner dienen diese Strukturen als potenzielle Sonn- und Versteckplätze während der Aktivitätszeit für die Art. Die brach gefallenen Gartenflächen sind ebenfalls potenzielle Nahrungshabitats.

Um eine Anwesenheit von Reptilien auszuschließen, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch einen herpetologischen Fachgutachter, innerhalb der Aktivitätszeit der Reptilien, auf Vorkommen planungsrelevanter Arten zu kontrollieren (V 3). Die Kontrolle kann mit dem Beginn der Aktivitätszeit der Zauneidechse (je nach Wetterlage ab Ende März bei Temperaturen >15°C) erfolgen. Werden planungsrelevante Reptilienarten auf den Flächen nachgewiesen, sind gemäß V 3 weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung (V 2) und der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich. Bauzeitliche Eingriffe sind erst nach einer Bestätigung des Fachgutachters (V 3), auf Abwesenheit von Reptilien im Geltungsbereich des Bebauungsplans, zulässig.



Durch den Einsatz der ökologischen Baubegleitung (V 2) sowie einer Vorabkontrolle des Geltungsbereichs auf Reptilien (V 3), kann das Eintreten der Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ausgeschlossen werden.

3.7 Schmetterlinge

Der **Eschen-Scheckenfalter** (*Euphydryas maturna*) ist streng an die Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) gebunden, ein Vorkommen dieser Baumart ist im Eingriffsbereich nicht nachgewiesen. Ebenso wurde im Geltungsbereich keine Futterpflanze (Arznei-Haarstrang *Peucedanum officinale*) der **Haarstrang-Wurzeleule** (*Gortyna borellii lunata*) erfasst, daher ist ein Vorkommen dieser Nachtfalterart im Geltungsbereich auszuschließen. Fehlende geeignete Lebensräume, wie Nass- und Feuchtwiesen, Röhrichte und Hochstaudenfluren, schließen ein Vorkommen des **Großen Feuerfalters** (*Lycaena dispar*) im Geltungsbereich aus. Der **Quendel-Ameisenbläuling** (*Maculinea arion*) ist streng an Thymian (*Thymus spec.*) und Dost (*Origanum vulgare*) gebunden, die in der Vorhabenfläche nicht nachgewiesen worden. Außerdem befindet sich die Vorhabenfläche außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art /1/. Ebenso kann ein Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Daher sind Vorkommen des **Dunklen/Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings** (*Phengaris nausithous/teleius*) auszuschließen. Ebenso fehlen Futterpflanzen, wie das Weidenröschen (*Onagraceae spec.*) und die Nachtkerzen (*Oenothera spec.*), für das Vorkommen des **Nachtkerzenschwärmers** (*Proserpinus proserpina*) im Geltungsbereich.

Für alle betrachtungsrelevanten Falterarten können relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG können daher für alle Arten der Artengruppe der Falter ausgeschlossen werden.

3.8 Libellen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine strukturreichen Fließ- oder naturnahen Stillgewässer, somit sind Vorkommen planungsrelevanter Libellenarten auf der Vorhabenfläche ausgeschlossen.

Daher können relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die Libellenarten ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG können daher ausgeschlossen werden.



3.9 Käfer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine für planungsrelevante Käferarten geeigneten Habitatstrukturen. Für Arten der xylobionten Käfer fehlen geeignete Habitatbäume. Fehlende geeignete Gewässer für wassergebundene Käferarten im Eingriffsbereich stellen Ausschlussgründe für ein Vorkommen der jeweiligen Arten dar.

Für alle betrachtungsrelevanten Käferarten können relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG können daher für alle Arten der Artengruppe der Käfer ausgeschlossen werden.

3.10 Weichtiere

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine natürlichen Fließgewässer.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unter den Begriff des Vermeidungsgebots fallen auch Maßnahmen, die eine (Teil-)Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen bewirken.

Generell sind, wie bei jedem anderen Vorhaben auch, Maßnahmen, die zur Einhaltung von Normen, Regelwerken und Richtlinien dienen, durchzuführen. Hierzu zählen unter anderem:

Allgemeine bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung, Schutz und Minderung

- Beachtung einschlägiger DIN – Normen zum Schutz des Bodens (DIN 18915 und DIN 18917), bei Verdichtung, Aufschüttung, Bodenabtrag und -lagerung, Lockerung und Bodenverbesserung, Wiedereinbau,
- Vermeidung des Einbaus standortfremden Bodenmaterials (DIN 19731),
- Minderung stofflicher Einträge nach dem aktuellen Stand der Technik sowie
- Einsatz von Baumaschinen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Darüber hinaus sind für das Vorhaben selbst die nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.



4.1 V 1 – Bauzeitenregelung

Das gesamte Baufeld ist vor Baubeginn auf Brutvögel durch die ökologische Baubegleitung zu überprüfen. Werden innerhalb dieser Kontrollen Brutvögel nachgewiesen, sind durch die ökologische Baubegleitung Schutzmaßnahmen einzuleiten (Bauzeitenbeschränkung, Einrichtung von Bautabuzonen). Erfolgen die Arbeiten außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, entfällt die Kontrolle auf Bodenbrüter. Eine Ausdehnung der Arbeiten zur Baufeldfreimachung über den Februar hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten begonnen und ohne Unterbrechung (>3 Tage) fortgeführt werden.

4.2 V 2 – ökologische Baubegleitung

Für die Vorbereitung der Baumaßnahmen und während der Bauzeit ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Die ökologische Baubegleitung ist bereits bei der Aufstellung des Bauzeitenplans mit einzubeziehen, damit die erforderlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn umgesetzt werden können. Sie stellt zudem sicher, dass die erforderlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen während des Baugeschehens eingehalten und fachgerecht umgesetzt werden.

Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind Kontrollen des Baufelds (Gebäude, Freiflächen und Gehölze), hinsichtlich des Besatzes durch Vertreter der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien, durchzuführen.

Für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die erst im Zuge der ökologischen Baubegleitung nachgewiesen werden, ist eine Meldung an die zuständige Naturschutzbehörde erforderlich sowie ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Niststätten von Höhlenbrütern sind gemäß E 1 im Verhältnis 1:3 durch artspezifische Nistkästen zu ersetzen. Fledermausquartiere sind im Verhältnis 1:3 durch artspezifische Fledermausersatzquartiere zu kompensieren.

Anpassung der Bauzeitenregelung

Die ökologische Baubegleitung kann während der Bauphase die tatsächliche Erforderlichkeit der Bauzeiteinschränkung überprüfen und diese in Abhängigkeit von aktuellen örtlichen Befunden ggf. aufheben/ausweiten. Hierzu sind vorherige Geländebegehungen durch die ökologische Baubegleitung erforderlich (Prüfung der Anwesenheit von Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien). Vor der Aufnahme der Bauarbeiten in den betreffenden Bereichen informiert die ökologische Baubegleitung die zuständige Naturschutzbehörde über das Ergebnis der Untersuchungen und den Zeitpunkt der geplanten Aufhebung.



4.3 V 3 – Vorabkontrolle des Geltungsbereichs auf Reptilien

In den Gartenflächen des Geltungsbereichs befinden sich für Reptilien geeignete Habitatflächen. Aufgrund der Übersichtsbegehung außerhalb der Aktivitätszeit von Reptilien, kann eine Anwesenheit dieser Artengruppe innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher ist der Geltungsbereich durch einen herpetologischen Fachgutachter, innerhalb der Aktivitätszeit der Reptilien, auf Vorkommen planungsrelevanter Arten zu kontrollieren. Die Kontrolle kann mit dem Beginn der Aktivitätszeit der Zauneidechse (je nach Wetterlage ab Ende März bei Temperaturen >15°C) erfolgen. Werden planungsrelevante Reptilienarten auf den Flächen nachgewiesen, sind weitere Maßnahmen, wie die Aufstellung eines Reptilienschutzzauns sowie der Abfang und die Umsiedelung der Individuen in ein Ersatzhabitat, umzusetzen. Die ggf. zu erfolgenden Maßnahmen sind vom Fachgutachter in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu erarbeiten.

4.4 V 4 – Kontrolle des rückzubauenden Gebäudes auf Brutvögel und Fledermäuse

Das bestehende Wohnhaus ist vor dem Rückbau durch einen Fachgutachter auf Brutvögel und Fledermausbesatz zu kontrollieren. Die Kontrolle der Brutvögel hat an allen für die Anlage von Nestern geeigneten Stellen innerhalb und außerhalb des abzureißenden Gebäudes zu erfolgen. Werden Bruten in oder an dem abzureißenden Gebäude festgestellt, sind diese Bereiche bis zum Abschluss der Brut von den Arbeiten auszusparen. Der Umfang der auszusparenden Bereiche ist von der ökologischen Baubegleitung (V 2) in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

Zur Untersuchung des Fledermausbesatzes sollen von einem Fachgutachter vorzugsweise Ausflugsbeobachtungen bei geeigneter Witterung mit dem Fledermausdetektor durchgeführt und nach Kotspuren/ Hangplätzen innerhalb des bestehenden Gebäudes gesucht werden. Diese Untersuchungen geben Aufschluss, ob das Gebäude von Fledermäusen genutzt wird. Alleinige Kontrollen mittels Endoskop sind nicht ausreichend, da hierbei Tiere übersehen werden können. Alle potenziell für Fledermäuse geeigneten Spalten an den Gebäudefassaden sind mittels Endoskop auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Anschließend erfolgt bei einem Negativnachweis durch den Gutachter ein Verschluss der Spalte oder bei Besatz/nicht sicher erfolgter Negativkontrolle die weitere Vorgehensweise anhand nachfolgend beschriebener Methodik.

Sollte ein Fledermausbesatz festgestellt werden, so bestehen folgende Möglichkeiten, um die Tötung von Tieren zu vermeiden:

- Verschluss aller potenziellen Eingänge in das Gebäude mit fledermaussicheren Materialien.
- Verschluss aller Eingänge des Gebäudes durch eine Folie, die über der Einflugöffnung befestigt ist, sodass Fledermäuse das Quartier trotz Folie verlassen können, das Gelangen in die Gebäude jedoch verhindert wird (Befestigung der Folie über der Öffnung des Gebäudeeingangs, Folie sollte mindestens 50 cm ab der Unterkante des Einschlupfs herabhängen):



- Der Verschluss erfolgt durch je eine über und unter der Einflugöffnung befestigten Folie. Diese Konstruktion ermöglicht es den Tieren, das Quartier zu verlassen. Beim Anflug wird jedoch die Landung am oder im Eingangsbereich verhindert.
- Die Folie, die über der Einflugöffnung angebracht wird, muss mindestens 50 cm über den untersten Punkt des Einschlupfs herunterhängen. Es sollten LKW-Planen oder vergleichbar schwere Materialien verwendet werden. Falls die Folien zu leicht sind, müssen diese mit Hölzern so beschwert werden, dass sie bei Wind nicht nach oben umgeschlagen werden.
- Die zu verwendenden Folien müssen glatte Oberflächen besitzen und dürfen den Fledermäusen keinen Halt bieten.
- Ist die Wand unter dem Einflug rau, sodass Fledermäuse an der Fassade landen und sich festhalten können, wird direkt unter dem Einflugschlitz ein weiterer Folienstreifen von 20-30 cm Breite an der Fassade angebracht. Dies soll verhindern, dass die Fledermäuse unter der locker herabhängenden Folie erneut in das Gebäude gelangen können.
- Die Folien können mit zweiseitigem Klebeband befestigt werden, jedoch ist darauf zu achten, dass kein Klebeband frei liegt, damit die Fledermäuse daran nicht kleben bleiben. Eine bessere Methode ist das Kleben mit Montagekleber oder Bausilikon.
- Der Abstand der beiden Folien bzw. der Abdeckfolie zur Wand darf nicht mehr als 5 cm betragen, damit die Tiere nicht direkt einfliegen können.
- Unterhalb der Folie müssen 2 m Platz sein und es dürfen sich dort keine Hindernisse befinden, um ein Verletzen der Fledermäuse zu vermeiden.

Die Vorgehensweise ist von dem Fachgutachter und der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Gebäudeabbruch darf frühestens nach der Gebäudekontrolle und dem Verschluss der Spalten/Höhlen im Mauerwerk sowie der Freigabe durch den Fachgutachter erfolgen.

4.5 V 5 – Vorgaben zur Beleuchtung

Direkt südlich des Geltungsbereichs schließen sich unbeleuchtete Freiräume an, welche für Fledermäuse potenzielle Habitate darstellen. Daher ist bei einigen Fledermausarten mit einem Meideverhalten von bislang beleuchteten Quartierstrukturen zu rechnen, vgl. /4//5/. Für andere Arten (Kleiner Abendsegler, *Myotis*- und *Plecotus*-Arten) ist ein Meideverhalten bei Beleuchtung auch in Jagdhabitaten nachgewiesen /6/. Müssen während der Bauzeit Arbeiten vor Sonnenaufgang oder nach Sonnenuntergang durchgeführt werden, ist nur dort zu beleuchten, wo es aus Gründen der Sicherheit unbedingt notwendig ist. Die Beleuchtungsdauer ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Um eine störende Lichtausbreitung zu verhindern, ist der Abstrahlwinkel des Lichtkegels zu minimieren, sodass nur die zu beleuchtende Fläche in zu nutzenden Bereichen und nicht die Umgebung erhellt werden. Eine Beleuchtung der Arbeitsbereiche ist nur für die Dauer unmittelbar genutzter Arbeitsbereiche zulässig.



Ferner sind nur Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder niedriger zu verwenden.

5 Ersatzmaßnahmen

5.1 E 1 – Anbringung Fassadenquartiere Brutvögel und Fledermäuse

Durch die Entfernung von Habitatstrukturen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten und Fledermäuse, infolge des Abrisses des bestehenden Gebäudes, gehen potenzielle Fortpflanzungs- und Lebensstätten verloren. Diese Schädigung ist durch die Anbringung artspezifischer Nisthilfen/Quartiere auszugleichen. Da eine genaue Quantifizierung der Anzahl an verloren gehenden Strukturen nicht möglich ist, sind drei artspezifische Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (z. B. Schwegler Nist- und Einbaustein Typ 26 oder vergleichbar) und drei Fassadenquartiere für Fledermäuse (z. B. Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ oder vergleichbar) an den neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen.

Bei der Anbringung der Quartiere ist auf eine Mindesthöhe von 3 m, freie Anflugmöglichkeiten und eine Ausrichtung in westlicher, östlicher oder südlicher Richtung zu achten. Zudem sind die Quartiere an möglichst ruhigen Fassadenbereichen, z. B. nicht direkt oberhalb eines Balkons anzubringen. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist durch einen Fachgutachter zu betreuen. Die jährliche Wartung und Reinigung der anzubringenden Nisthilfen sind für 25 Jahre sicher zu stellen.

Werden im Zuge der Gebäudekontrolle (V 4) Fledermäuse im Gebäude nachgewiesen, sind ggf. je nach nachgewiesenem Artenspektrum weitere Quartiere als Ersatz anzulegen. Diese weiteren Quartiere sind in Abstimmung des Fachgutachters (V 4) und der zuständigen Naturschutzbehörde zu spezifizieren.

5.2 E 2 – Anbringung Kunstnester Rauchschnalbe

Es befindet sich eine Niststätte der Rauchschnalbe im Durchgang des Gebäudes C (Leschestraße 8) als Zufahrt zu den neu zu errichtenden Gebäuden D und E. Im Zuge der Verbreiterung und Sanierung der Bestandszufahrt ist mit einem Verlust der Niststätte zu rechnen. Die Niststätte ist in Begleitung der ökologischen Baubegleitung außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar zu entfernen. Unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten an der Zufahrt sind für die Art zwei artspezifische Nisthilfen (z. B. Schwegler Rauchschnalbenest Nr. 10 oder vergleichbar) in der verbreiterten Zufahrt des Gebäudes C anzubringen. Folgende Hinweise sind für die Anbringung der Kunstnester zu beachten:

- Aufhängehöhe in Deckennähe in mindestens 2 m Höhe;
- Abstand der Oberkante zur Decke ca. 5 bis 10 cm;
- Aufhängeplatz im Inneren der Zufahrt, möglichst nah am Ort des bestehenden Nestes, das zweite Nest ist auf der gegenüberliegenden Seite anzubringen;



- nach Bedarf Anbringen eines Kotbrettes mit ca. 25 bis 30 cm Tiefe in mind. 40 bis ca. 90 cm Abstand unter den Nestern.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist durch einen Fachgutachter zu betreuen.

6 Zusammenfassung

Mit dem geplanten Bebauungsplan „Wohnen am Markt“ in Dohna sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 15 BNatSchG verbunden, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen sind.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, das heißt die Bauzeitenregelung (V 1) zum Schutz europäischer Brutvogelarten, dem Einsatz einer ökologische Baubegleitung (V 2), einer Vorabkontrolle des Geltungsbereichs auf Reptilien (V 3), der Gebäudekontrolle auf Brutvögel und Fledermäuse (V 4), Vorgaben zur Beleuchtung (V 5) sowie der Ersatzmaßnahmen „Anbringung Fassadenquartiere Brutvögel und Fledermäuse“ (E 1) und „Anbringung Kunstnester Rauchschnalbe“ (E 2) können die Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.



7 Quellenverzeichnis

- /1/ Bundesamt für Naturschutz (BfN) (2023): Artenportraits, URL: <https://www.bfn.de/artenportraits>, abgerufen am 20.02.2024.
- /2/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) (2024): Luchs in Sachsen, URL: <https://www.luchs.sachsen.de/>; abgerufen am 21.02.2024.
- /3/ GICON[®] (2024): Bebauungsplan „Wohnen am Markt“ der Stadt Dohna
- /4/ Azam, C., Kerbiriou, C., Vernet, A., Julien, J.-F., Bas, Y., Plichard, L., Maratrat, J., Le Viol, I. (2015): Is part-night lighting an effective measure to limit the impacts of artificial lighting on bats? *Global Change Biology* 21 (12), 4333-4341
- /5/ Voigt, C.C.; Azam, C.; Dekker, J.; Ferguson, J.; Fritze, M.; Gazaryan, S.; Hölker, F.; Jones, G.; Leader, N.; Lewanzik, D.; Limpens, H.J.G.A.; Mathews, F.; Rydell, J.; Schofield, H.; Spoelstra, K.; Zagamajster, M. (2019): Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. EUROBATS Publication Series No. 8 (deutsche Ausgabe). UNEP/EUROBATS Sekretariat, Bonn, Deutschland, 68 S.
- /6/ Zschorn, M.; Fritze, M. (2022): Lichtverschmutzung und Fledermausschutz – Aktueller Kenntnisstand, Handlungsbedarf und Empfehlungen für die Praxis, Naturschutz und Landschaftsplanung, Heft 12, 2022, 8 S.