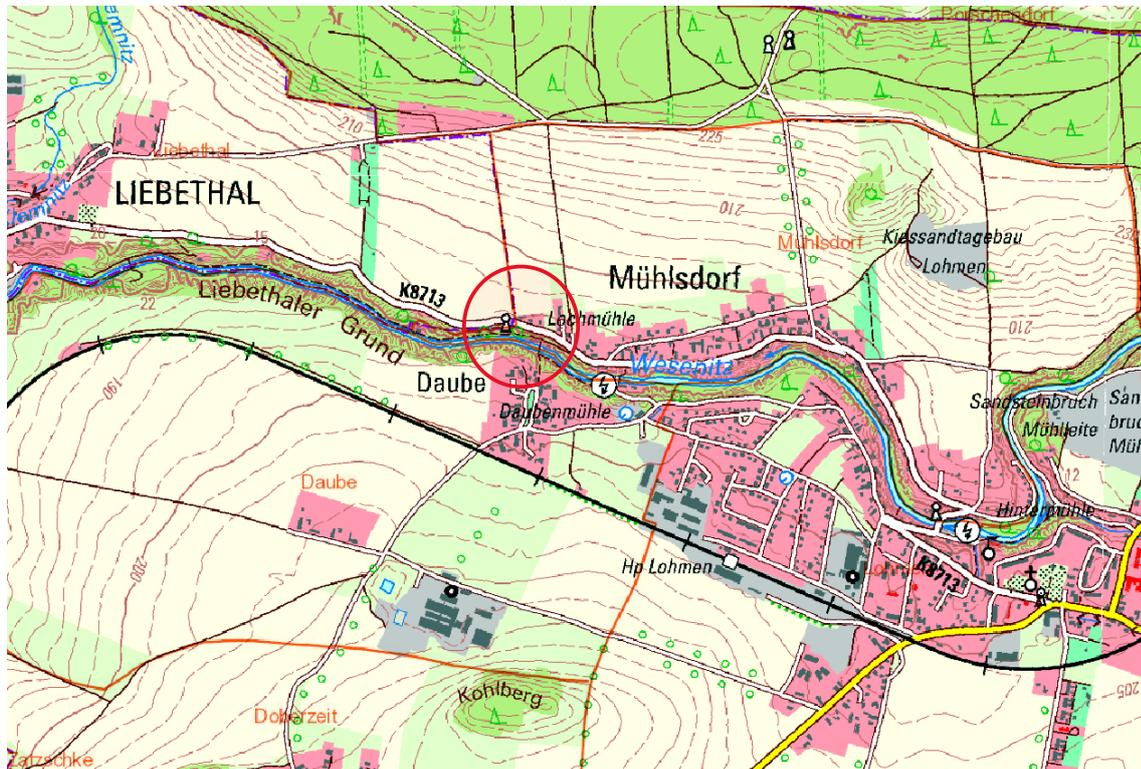




Gemeinde Lohmen



Bebauungsplan „Lochmühle Lohmen“

Anlage 4: FFH-Verträglichkeitsprüfung

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung vom:	20.04.2022
Gemarkung:	Mühlisdorf
Planungsträger:	Gemeinde Lohmen, Schloß 1, 01847 Lohmen
Planverfasser:	Schulz UmweltPlanung, Schössergasse 10, 01796 Pirna

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Aufgabenstellung.....	3
2	Beschreibung des NATURA 2000-Gebietes und seiner Erhaltungsziele.....	4
2.1	Schutzstatus, Erhaltungsziele und Gebietsbedeutung.....	4
2.2	Beschreibung maßgeblicher Bestandteile des FFH-Gebietes.....	5
2.2	Beschreibung maßgeblicher Bestandteile des FFH-Gebietes.....	5
2.4	Vorkommen geschützter Lebensraumtypen u. Arten im Umfeld des Plangebietes.	11
3	Vorhabenbeschreibung.....	12
4	Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben	13
4.1	Baubedingte Wirkfaktoren	13
4.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren	13
4.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	14
5	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele	15
6	Fazit.....	16
7	Quellenverzeichnis.....	16

1 Anlass und Aufgabenstellung

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

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

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

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

Im Vordergrund steht die Bedeutung des Vorhabens für die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der Region, wodurch ein hohes öffentliches Interesse an der Realisierung des Vorhabens besteht. Die Planung dient der Verbesserung der touristischen Infrastruktur für Urlauber, Tagestouristen, Kulturinteressierte, Wanderer und Radfahrer. Der Standort hat u.a. durch internationale Kulturtouristen und die Richard-Wagner-Verbände Bedeutung erlangt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich größtenteils im FFH-Gebiet „Wesenitz unterhalb Buschmühle“ (SCI Nr. 162 /DE4949-302). Das Gebäude der Lochmühle und die Flächen direkt nördlich und östlich der Lochmühle liegen außerhalb des FFH-Gebietes, grenzen jedoch unmittelbar an das Schutzgebiet an (vgl. Darstellung FFH-Gebiet in Anlage 2 „Karte Grünordnerische Bestandsbewertung“).

Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

2 Beschreibung des NATURA 2000-Gebietes und seiner Erhaltungsziele

Grundlage der Beschreibungen bildet der vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Verfügung gestellte FFH-Managementplan für das FFH-Gebiet Nr. 162 (DE 4949-302) „Wesenitz unterhalb Buschmühle“.

2.1 Schutzstatus, Erhaltungsziele und Gebietsbedeutung

Das FFH-Gebiet „Wesenitz unterhalb Buschmühle“ befindet sich im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, wo es rechtseilig im Grenzgebiet von Elbsandsteingebirge, Sächsischem Hügelland und Oberlausitz liegt. Das FFH-Gebiet verläuft überwiegend als schmales Band entlang des Flusses Wesenitz von der Buschmühle nördlich von Stolpen bis zur Mündung in die Elbe bei Pirna. Das Gesamtgebiet ist in 3 Teilflächen geteilt (Lauterbach, Wesenitztal, Schilfwiese) und umfasst eine Fläche von ca. 470 ha.

Das Gebiet hat Anteil an vier Naturräumen- Westlausitzer Vorberge, Lausitzer Platte, Elbsandsteingebirge und Dresdener Elbtalgebiet – was eine vielgestaltige, geologische Beschaffenheit bedingt. Den Untergrund bildet größtenteils Granodiorit des Lausitzer Granitmassivs oder Quadersandstein, darüber befindet sich eine flächige Lößlehmauflage. Auf den flachwelligen Standorten im Norden des Gebietes herrschen Braunerden vor, im zentralen Teil dagegen Löß- und Decklöß-Braunerden. Im Mündungsbereich der Wesenitz in die Elbe sind Auenlehm-Böden verbreitet.

Das FFH-Gebiet fällt von ca. 300 m im Norden bis 100 m ü. NN im Süden ab. Der Nordteil liegt aufgrund der dominierenden Westwetterlagen im Staubereich des Oberlausitzer Berglandes. Daraus resultiert eine für die Höhenlage überdurchschnittliche Jahresniederschlagsmenge von 700 - 800 mm. Der Süden des FFH-Gebietes reicht in die Dresdener Elbtalweiterung und hat damit Anteil an einer der wärmsten Regionen Sachsens.

Der mit ca. 42% (199 ha) größte Biotopanteil des FFH-Gebietes entfällt auf Wald, welcher sich hauptsächlich an den Steilhängen der Wesenitz und des Bonnewitzbaches befindet.

Nach Naturschutzrecht sind im FFH-Gebiet folgende Schutzkategorien vorhanden: Naturschutzgebiet (NSG) „Wesenitzhang bei Zatzschke“ (7,4 ha), Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Sächsische Schweiz“ (28.750 ha), LSG „Elbhänge Dresden – Pirna und Schönfelder Hochland“ (3.536 ha), LSG „Pirnaer Elbtal (914 ha), sowie 10 Flächennaturdenkmäler (FND, insgesamt 26,2 ha).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lochmühle Lohmen“ liegt im Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“.

2.2 Beschreibung maßgeblicher Bestandteile des FFH-Gebietes

Das FFH-Gebiet „Wesenitz unterhalb Buschmühle“ ist vorrangig durch die Wesenitz, welche am Valtenberg entspringt und nach einem Lauf von 83 km bei Pratzschwitz in die Elbe mündet, geprägt. In ihrem Verlauf münden viele Nebenbäche, u.a. Lauterbach, Katharinenwasser, Schullwitzbach, Biensgraben, Bonnewitzbach und Bruchgraben. Maßgebliche Bestandteile des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung sind Kerbsohlentäler im Hügellandbereich, naturnahe Fließgewässerabschnitte und Stillgewässer, Grünland, Niedermoorstandorte, Talhänge mit offenen Felsbildungen, Block- und Geröllhalden, versch. Waldgesellschaften.

Folgende Lebensräume nach Anhang I und Tierarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind im FFH-Gebiet „Wesenitz unterhalb Buschmühle“ vorhanden:

Tabelle 1: Nachgewiesene Lebensraumtypen (LRT) im FFH-Gebiet „Wesenitz unterhalb Buschmühle“¹

EU-Code	Lebensraumtyp Anhang I FFH	Fläche in ha	Maßgebliche Bestandteile/ Charakteristik
3150	Eutrophe Stillgewässer	2,89	Naturnahe eutrophe Stillgewässer einschl. Ufervegetation mit Vorkommen von Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation; nur geringe Mengen an Wasservegetation und ein defizitäres Arteninventar
3260	Fließgewässer mit Unterwasservegetation	32,62	Natürliche und naturnahe Fließgewässer mit flutender Wasservegetation vom Tiefland bis zur montanen Stufe Gewässerverlauf der Wesenitz bis Bonnewitzbach; naturnaher Zustand der Gewässer, gute Durchlässigkeit; Vorkommen von flutender submerser Vegetation oder von fließgewässerbezogenen Gesellschaften
6410	Pfeifengraswiesen	0,28	Vorhandensein kleinräumig wechselnder Vegetationsstrukturen (Gehölze 10%) je nach standörtlichen Gegebenheiten Wechsel von Nassstellen und trockenen/frischen Bereichen im Gebiet nur einmal kleinflächig ausgeprägt
6430	Feuchte Hochstaudenfluren	2,38	Vorhandensein ständig feuchter bis sehr frischer Standorte; stetiges Vorkommen der typischen Pflanzenarten im Gebiet in gutem Erhaltungszustand
6510	Flachland-Mähwiesen	21,80	Extensiv genutzte, artenreiche Mähwiesen des Flach – und Hügellandes auf mäßig trockenen bis mäßig feuchten Standorten werden dem Verband der Frischwiesen zugeordnet im Gebiet in gutem Erhaltungszustand

EU-Code	Lebensraumtyp Anhang I FFH	Fläche in ha	Maßgebliche Bestandteile/ Charakteristik
8220	Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation	2,23	Offene Felsbildungen aus silikatem Gestein innerhalb und außerhalb des Waldes mit Vorkommen charakteristischer Felsspaltvegetation (fast nur Flechten) des Verbandes <i>Asplenion septentrionalis</i> (Silikat-Felsspaltengesellschaften); Lebensraum der Anhang II Art Prächtiger Dünnfarn im Gebiet in gutem Erhaltungszustand
9110	Hainsimsen-Buchenwälder	15,36	
9160	Sternmieren-Eiche-Hainbuchenwälder	0,48	
9170	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder	10,54	
91E0*	Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder	2,35	

¹Quelle: LfULG, Kurzfassung FFH-Managementplan MaP 162 „Wesenitz unterhalb Buschmühle“

Tabelle 2: Nachgewiesene Arten im FFH-Gebiet „Wesenitz unterhalb Buschmühle“²

EU-Code	Art nach Anhang II FFH	Lebensraum
1166		typische Offenlandart, die traditionell in den Niederungslandschaften von Fluss- und Bachauen an offenen Auengewässern vorkommt; verschiedene Gewässertypen: Teiche, Altwasser, Restgewässer in Ton-, Kies- und Sandgruben sowie Steinbrüchen, insbesondere größere, tiefere und besonnte Gewässer mit reich strukturiertem Gewässerboden und mäßig bis gut entwickelter Unterwasservegetation
1324		Jagdgebiete zu 75 % in geschlossenen Waldbeständen; Wochenstuben (Sommerquartiere) sind Dachböden, Kirchtürme, seltener warme unterirdische Räume; Winterquartiere liegen in Stollen, Höhlen oder Kellern
1355		Lebensraum umfasst 30-40 km entlang der Gewässerläufe und Ufer stehender Gewässer; benötigt große, zusammenhängende Gewässersysteme; besiedelt Baue an Gewässeruferrn
1337		langsam fließende und stehende Gewässer mit vegetationsreichen Ufern und dichtem Gehölzraum vorwiegend aus Weichhölzern; vorwiegend dämmerungs- und nachtaktiv; zu den wesentlichen Gefährdungsfaktoren gehören Lebensraumzerstörung (z.B. Gewässerausbau, Abholzen von Ufervegetation), Zerschneidung der Landschaft durch Verkehrswege, Störungen im Bereich der Wohngewässer
1037		Lebensräume sind naturnahe Bäche und Flüsse mit sandig-kiesigem Substrat, mäßiger Fließgeschwindigkeit, geringer Wassertiefe und geringer Verschmutzung, die abschnittsweise durch Ufergehölze beschattet werden

EU-Code	Art nach Anhang II FFH	Lebensraum
1096		im Oberlauf von klaren, sauerstoffreichen Bächen und kleinen Flüssen; Gewässer mit naturnaher Morphologie (Gestalt, Form) hoher Strukturdiversität, unterschiedlichen Fließgeschwindigkeiten sowie dem Wechsel von feinsandig-schlammigen Sedimentbereichen mit sandig- kiesigem bis steinigem Substrat; Gefährdungsfaktoren: Gewässerverschmutzung, Veränderungen und Zerstörungen des Lebensraums
1163	Groppe	struktureiche, steinige Gewässer mit ausreichend Versteckmöglichkeiten und hoher Wasserqualität (Gewässergüteklasse I – II); Gefährdungsfaktoren: Gewässerbau- und Unterhaltungsmaßnahmen, Querbauwerke, Verschlechterung der Gewässergüte durch Abwassereinleitung und Nährstoffeintrag, Verschlammung, Verringerung der Strukturvielfalt und anthropogene Veränderung der Hydrodynamik
1084	Eremit * (<i>Osmoderma eremita</i>)	besiedelt naturnahe lichte Laubwälder und Waldränder (vor allem Buchen-, Eichen- und Eichen-Hainbuchenwälder), Flussauen, alte Alleen, Parks, Friedhöfe, Streuobstwiesen und Solitärbäume in Forsten; bevorzugt besonders besonnte, alte brüchige Laubbäume, insbesondere Eichen und Linden, aber auch Rotbuchen, Eschen, Rosskastanien, Weiden (namentlich Kopfweiden) Obstbäume und andere Laubbaumarten; Gefährdungsfaktoren: Entfernung alter höhlenreicher Laubholzbäume, intensive Forstwirtschaft und Baumpfleßmaßnahmen
1061	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Maculinea nausithous</i>)	besiedelt Feuchtwiesenkomplexe, Ränder von Flachmooren und Gewässern, aber auch trocknere Standorte; benötigt Bestände des Großen Wiesenknopfes und genügende Anzahl von Nestern der Wirtsameisen; Gefährdungsfaktoren: Zerstörung der Lebensräume, Entwässerung, Aufgabe oder Intensivierung der Nutzung und Mahd während der frühen Larvenstadien
1421	Prächtiger Dünnfarn (<i>Trichomanes speciosum</i>)	unmittelbar auf dem Gestein wachsend; findet sich in vegetationslosen bis zu einem Meter tiefen Höhlungen von Sandsteinfelsen in luftfeuchten, wärmebegünstigten Lagen; Gefährdungsfaktoren: Gesteinsabbau, Holzeinschlag und wasserbauliche Maßnahmen

²Quelle: LfULG, Kurzfassung FFH-Managementplan MaP 162 „Wesenitz unterhalb Buschmühle“

2.3 Bedeutung des FFH-Gebietes und Erhaltungsziele

Den wesentlichen Bestandteil des FFH-Gebietes stellen die Waldflächen dar. Die Hainsimsen-Buchenwälder (9110) stocken in schwach geneigten bis steilen, teilweise von Felsen durchragten Hangpartien aller Expositionen. Ein Drittel der Hainsimsen-Buchenwälder sind mehrschichtig, die Anzahl der Biotopbäumen und Totholz ist meist zu gering, die Bodenvegetation ist eher spärlich ausgeprägt. Die Waldflächen sind in gutem Erhaltungszustand. In den fließgewässerbegleitenden Erlen-Eschenwäldern fehlen altersbedingt Totholz und Biotopbäume. Der Schwarzerlen-Quellwald im NSG „Wesenitzhang bei Zatzschke“ ist reich an Totholz. In seinem zentralen und östlichen Teil hat sich der in Sachsen stark gefährdete, landesweit bedeutsame Riesenschachtelhalm (*Equisetum telmateia*) flächendeckend ausgebreitet. Der LRT Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder (9160) ist einmal sehr kleinflächig im gesamten Gebiet vertreten. Der LRT Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder (9170) befindet sich überwiegend im zentralen Teil des FFH-Gebietes und ist grundsätzlich in gutem Erhaltungszustand. Die Bodenvegetation erreicht häufig nur geringe Deckungsgrade.

Die gesamte Wesenitz sowie der Unterlauf des Bonnewitzbaches zählen zum LRT Fließgewässer mit Unterwasservegetation (3260). Die Fließgewässer sind in gutem Erhaltungszustand, sie sind naturnah ausgeprägt und weisen eine hohe Dynamik der Ufer-, Sohl- und Substratstrukturen auf. Die ökologische Durchlässigkeit ist jedoch durch mehrere hohe Wehre stark eingeschränkt. Die eutrophen Standgewässer im FFH-Gebiet weisen ein defizitäres Arteninventar auf und sind nur untergeordnet vertreten.

Die vier Flächen des LRT Feuchte Hochstaudenfluren (6430) im FFH-Gebiet sind in gutem Erhaltungszustand. Neben der mehr oder weniger dominierenden Art Großes Mädesüß (*Filipendula umaria*) kommen bereichsweise Große Brennnessel (*Urtica dioica*) oder auch lebensraumtypische Arten vor. Floristische Besonderheiten weist der LRT nicht auf.

Die Flächen des LRT Flachland-Mähwiesen (6510) weisen keine floristischen Besonderheiten auf. 80 % dieser Flächen sind in gutem Erhaltungszustand.

Der LRT Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation (8220) befindet sich im Liebethaler Grund und reicht die Wesenitz aufwärts bis kurz vor Bäräute. Die lebensraumtypische Vegetation der Felsen wird fast nur von Flechten vertreten. Der LRT ist Lebensraum der Anhang II Art Prächtiger Dünnfarn (*Trichomanes speciosum*). Die Flächen sind alle in gutem Erhaltungszustand.

Die Habitatbedingungen und das Nahrungsangebot für den Fischotter können insgesamt als gut eingeschätzt werden. Der Fischotter nutzt das Gebiet jedoch nur als Durchzugsgebiet, da in den vielen Bereichen eine genügende Deckung fehlt. Eine ungehinderte Wanderung der Tiere entlang der Wesenitz zwischen Lochmühle Lohmen und dem obersten Wasserkraftwerk Lohmen ist nicht möglich. Weiterhin beeinträchtigt besonders im Unterlauf der naturferne Uferverbau den Otterlebensraum erheblich. Teile des Bachlaufs sind begradigt und grabenartig ausgebaut.

Das Vorkommen von Bibern (*Castor fiber*) im FFH-Gebiet ist seit mindestens 2003 bekannt. Einzelne Bachabschnitte (Bereich Lohmen, südlich der Dietzmühle und in Höhe Copitzer Sportplatz) sind für den Biber ungeeignet, aber der überwiegende Teil ist trotz Uferverbau wenig beeinträchtigt.

Die Population des Großen Mausohrs (*Myotis myotis*) scheint im FFH-Gebiet stabil zu sein. Der Kammolch (*Triturus cristatus*) konnte im FFH-Gebiet lediglich in drei weit voneinander entfernten Gewässern mit einem ungünstigen Erhaltungszustand festgestellt werden.

Die Population der Groppe (*Cottus gobio*) befindet sich in hervorragendem Zustand. Vorkommensnachweise liegen für die gesamte Wesenitz sowie die Abschnitte des Bonnewitz- und des Schullwitzbaches vor.

Das Bachneunauge (*Lampetra planeri*) wurde im Rahmen der FFH-Ersterfassung mit jeweils 3 Individuen im Unterlauf des Schullwitzbaches und in der Wesenitz im Mündungsbereich des Schullwitzbaches nachgewiesen. Die Gesamtbewertung des Habitats wurde zu einem ungünstigen Erhaltungszustand abgewertet, da nicht sicher ist, ob das Bachneunauge selbstproduzierende Bestände bildet. Für die Bewertung des Habitats des Eremiten (*Osmodema eremita*) ergibt sich ein guter Erhaltungszustand, da im N'SG „Wesenitzhang bei Zatzschke“ sowie am Ufer der Wesenitz gut geeignete potentiellen Brutbäume stocken. Der Dunkle Wiesenkopf-Ameisenbläuling wurde in den vergangenen 25 Jahren mehrfach aus dem Bereich der unteren Wesenitztaue gemeldet. Die beiden Habitate des Dunklen Wiesenlopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) befinden sich in gutem Erhaltungszustand. Im Rahmen der Ersterfassung konnten an der Wesenitz regelmäßig wiederholt Männchen der Grünen Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*) mit Revierverhalten beobachtet werden.

Für den Fischotter, den Biber, die Grüne Keiljungfer und das Große Mausohr sind die Kohärenzbedingungen zu anderen FFH-Gebieten günstig.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH-Gebietes:³

1. Erhaltung eines sehr strukturierten Talzuges zwischen Westlausitzer Hügelland und Elbtal mit naturnahen Fließgewässerabschnitten, Stillgewässern, Grünlandbereichen verschiedener Trophie- und Feuchtegrade, Niedermoorstandorten, Talhängen mit offenen Felsbildungen, Block- und Geröllhalden sowie verschiedenen Waldgesellschaften.
2. Bewahrung bzw. wenn aktuell nicht gewährleistet, Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes aller im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, insbesondere der:
 - Eutrophen Stillgewässer (LRT 3150)
 - Fließgewässer mit Unterwasservegetation (LRT 3260)
 - Pfeifengraswiesen (LRT 6410)
 - Feuchten Hochstaudenfluren (LRT 6430)
 - Silikatschutthalden (LRT 8150)
 - Silikatfelsen mit Felspaltenvegetation (LRT 8220)
 - Silikatfelsen mit Pioniervegetation (LRT 8230)
 - Hainsimsen-Buchenwälder (LRT 9110)
 - Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder (LRT 9160)
 - Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder (LRT 9170)
 - Schlucht- und Hangmischwälder (prioritärer LRT 9180*)
 - Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder (prioritärer LRT 91E0*)

- Einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für den Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der o.g. Lebensräume nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG und des pSCI insgesamt sowie für den Erhalt der Kohärenz des Schutzgebietessystems NATURA 2000 von Bedeutung sind.
3. Bewahrung bzw. wenn aktuell nicht gewährleistet, Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes aller im Gebiet vorkommenden Populationen aller Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG, insbesondere Biber Fischotter, Großes Mausohr, Kammmolch, Westgroppe, Schwarzblauer Bläuling, und Prächtiger Dünnpfarn, sowie ihrer Fortpflanzung, Ernährung, Migration, Durchzug und Überwinterung wichtigen Habitats.
 4. Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung bzw. der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumkomplexe des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der Richtlinie 92/43/EWG entsprochen wird.
 5. Besondere Bedeutung kommt auch der Bewahrung bzw. Entwicklung ausgewählter Lebensräume und Populationen mit quantitativ und/oder qualitativ herausragendem Vorkommen im Gebiet sowie einem Natura 2000-Belange fördernden Gebietsmanagement zu, so beispielsweise
 - der Erhaltung bzw. Wiederherstellung einer naturnahen Fließgewässerdynamik als Voraussetzung für die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Struktur- und Artenreichtums des Gewässerökosystems und seiner Auenbereiche sowie der Erhaltung wertvoller Gewässerstrukturen wie Kies-, Sand- und Schlämbänke
 - der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Fließgewässers und der Erhaltung bzw. Verbesserung seiner Wasserqualität als Voraussetzung zur langfristigen Sicherung und Entwicklung einer naturnahen Gewässerzoozönose, darunter Fischpopulationen
 - der Erhaltung und zielgerichteten Entwicklung einer naturnahen Baumartenzusammensetzung, Alters- und Raumstruktur der Waldbereiche mit verschiedenartigen, miteinander verzahnten Waldgesellschaften unter besonderer Förderung des Alt- und Totholzreichtums sowie strukturreicher Waldränder
 - dem schrittweisen Waldumbau der vorhandenen, naturfernen Forste in Richtung auf naturnähere Baumartenzusammensetzung und Bestandsstruktur, wobei auf ausgewählten Entwicklungsflächen die Wiederherstellung von FFH-Lebensraumtypen anzustreben ist
 - der extensiven Bewirtschaftung des Grünlandes verschiedener Ausprägung, insbesondere der seltenen Pfeifengraswiesen kalkreicher Ausprägung
 - der zielgerichteten Entwicklung magerer Wiesenbereiche mittels einer an das Arteninventar angepassten, mosaikartigen und extensiven Bewirtschaftung u.a. zur Sicherung des Lebensraumes für Bläulinge
 - der Schutz und die Erhaltung eines der in Sachsen sehr seltenen Vorkommen vom Prächtigen Dünnpfarn im Liebenthaler Grund
 - der Verminderung von Stoffeinträgen in das Gebiet insbesondere durch angepasste landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung

- der Vermeidung einer weiteren Intensivierung der Freizeitnutzung vor allem in besonders sensiblen Felsbereichen des Gebietes, sofern sie im Widerspruch zu Naturschutzbelangen steht.

³ Gebietspezifische Erhaltungsziele, Arbeitsmaterialien des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft

2.4 Vorkommen geschützter Lebensraumtypen und Arten im Umfeld des Plangebietes

Der Managementplan zum FFH-Gebiet wurde hinsichtlich der im Umfeld der Lochmühle vorkommenden geschützten Lebensraumtypen und Arten ausgewertet. In der Karte 5c des Managementplanes sind folgende geschützte Lebensraumtypen (LRT) gekennzeichnet:

- LRT 3260 Fließgewässer mit Unterwasservegetation (Wesenitz), Erhaltungszustand B
- LRT 8220 Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation (tw. an den Hängen des Wesenitztales), Erhaltungszustand B

In der Karte 6c sind außerdem folgende geschützte Biotoptypen nach §30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG ausgewiesen:

- Offene Felsbildungen (tw. an den Hängen des Wesenitztales)
- Offene Block- und Geröllhalden (tw. an den Hängen des Wesenitztales)
- Ahorn-Eschenwald felsiger Schatthänge / Schluchten (tw. an den Hängen des Wesenitztales).

In der Karte 7-1c sind Habitatflächen für folgende geschützte Arten ausgewiesen:

- Fischotter, Erhaltungszustand B
- Biber, Erhaltungszustand B
- Groppe, Erhaltungszustand B
- Prächtiger Dünnfarn, Erhaltungszustand A

In der Karte 7-2c sind im Bereich des Plangebietes Habitatentwicklungsflächen für den Lachs und das Große Mausohr angegeben.

In der Karte 11-2c sind Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume für Fischotter, Biber und Prächtiger Dünnfarn vorgesehen.

Im FFH-Gebiet „Wesenitz unterhalb Buschmühle“ ist nahezu der gesamte Flusslauf der Wesenitz als Habitat für den Fischotter (*Lutra lutra*) und den Biber (*Castor fiber*) verzeichnet. Die Wesenitz wird vorrangig als Wanderkorridor genutzt, wobei das Habitatpotential für Biber und Fischotter im Bereich der Lochmühle aufgrund des starken Uferverbaus sowie der geringen Durchgängigkeit des Gewässers in diesem Bereich (Wehranlage) eingeschränkt ist. Nachweise des Fischotters wurden erst weiter im Westen unterhalb der Lochmühle erbracht. Der prächtige Dünnfarn (*Trichomanes speciosum*) ist ebenfalls unterhalb der Lochmühle zu erwarten. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden keine Exemplare des Dünnfarns (*Trichomanes speciosum*) im Plangebiet aufgefunden.

Die Waldflächen um das Plangebiet sind als Jagdhabitat für das Große Mausohr (*Myotis myotis*) ausgewiesen. Laut MaP handelt es dabei um baumhöhlenträchtige Altbaumbestände. Nahezu alle Waldflächen des FFH-Gebietes gehören zum Jagdhabitat des Großen Mausohrs. Eine Sommerquartiernutzung des Großen Mausohrs im vorhandenen Wald ist wahrscheinlich und wurde durch eine Detektorbegehung im Rahmen der Artenschutzprüfung bestätigt.

Unterhalb des Wehrs wird die Wesenitz als Biotopentwicklungsfläche für den Lachs (*Salmo salar*) im FFH-Managementplan geführt.

3 Vorhabenbeschreibung

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

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

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

Flussseitig wird an der Lochmühle ein Wasserrad angeordnet, das der Stromerzeugung aus Wasserkraft für den Eigenbedarf der Lochmühle dient und eine Leistung von bis zu 28 kW erhalten soll. Damit wird eine weitgehend autarke Energieversorgung aus erneuerbarer Energie gewährleistet. Östlich der Lochmühle wird der Biergarten mit den Colonnaden (Baufeld 3) zur gastronomischen Versorgung des Biergartens angeordnet.

Das Gebäude des ehemaligen Wasserkraftwerkes auf dem Flurstück 74/a, ca. 300m westlich der Lochmühle gelegen, soll rekonstruiert und als Konzert- und Veranstaltungssaal mit bis zu 150 Sitzplätzen hergerichtet werden (Baufeld 4). Dessen Nutzung steht in engem Zusammenhang mit dem Betrieb der Lochmühle. Das Erdgeschoss des Gebäudes wird dabei über dem Niveau des HQ₁₀₀ der Wesenitz angeordnet. Erreichbar ist das Gebäude über den bestehenden Wanderweg entlang der Wesenitz. Der Anbau am Gebäude soll eine Künstlergarderobe, zwei Personalwohnungen, 4 Hotelzimmer und eine öf-

fentliche Toilette erhalten. Für den Bau dieses Gebäudes kann zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen im Wesenitztal eine Beschickung mit Baustoffen mittels Kran vom benachbarten, oberhalb liegenden Flurstück 94/b der Gemarkung Liebenthal aus erfolgen.

Eine mit dem Vorhaben korrespondierende Planung ist der nördlich auf Liebenthaler Flur angrenzende Bebauungsplan Nr. 98 „Sondergebiet Touristik, Liebenthal“ der Stadt Pirna. Hier sollen außerhalb des Wesenitztales ein Hotelneubau sowie Pkw-Stellplätze angeordnet werden. Die Planung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Lochmühle Lohmen“ nachrichtlich dargestellt.

4 Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben

Durch das Vorhaben kann es zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen kommen. Diese sollen nachfolgend beschrieben werden.

4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Während der Bauphase sind insbesondere folgende Wirkfaktoren relevant:

- Flächeninanspruchnahme für Baustraße, Zufahrten, Abstellen von Geräten und Materialien
- Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterung)
- Mögliche Stoffeinträge ins Gewässer.

In der Umgebung des B-Plan-Geltungsbereiches sind als maßgebliche Lebensraumtypen des FFH-Gebietes „Wesenitz unterhalb Buschmühle“ der LRT 3260 Fließgewässer mit Unterwasservegetation und LRT 8220 Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation erfasst. Die Nutzung der Wesenitz als Wanderkorridor des Biber und des Fischotters ist nicht auszuschließen. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen sind im FFH-Managementplan als Habitat für das Große Mausohr abgegrenzt.

Die Wesenitz ist in diesem Bereich durch die vorhandenen Altgebäude, die Brücke und das Wehr stark verbaut. Die Ufer sind mit Mauern befestigt. In das Gewässer muss während der Bauphase nicht eingegriffen werden. Baustelleneinrichtungen im Tal der Wesenitz sind auf die bereits versiegelten Bereiche zu beschränken. Stoffeinträge in das Gewässer sind zu vermeiden.

Die baubedingt auftretenden Emissionen können zur zeitweisen Verschreckung von Arten führen. Die Bauarbeiten sind daher auf die Tageszeiten zu beschränken.

Auswirkungen auf die Jagdhabitatflächen des Großen Mausohres während der Bauphase sind nicht wahrscheinlich. Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist auf die Flächen des B-Plan Geltungsbereiches beschränkt. Zusätzliche gehölzbestandene Flächen der Umgebung werden nicht in Anspruch genommen.

Temporäre Flächeninanspruchnahme wie für die Einrichtung von Baustellenzufahrten, Baustraßen, Abstellen von schwerem Baugerät haben keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes.

4.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Durch die geplanten baulichen Anlagen können folgende Beeinträchtigungen auftreten:

- Flächeninanspruchnahme sowie dauerhafte Überbauung und Versiegelung
- Anlagebedingte Auswirkungen auf den Biotopverbund

Der Lebensraumtyp Fließgewässer mit Unterwasservegetation (LRT 3260) des Anhangs I FFH-RL innerhalb des FFH-Gebietes ist durch die geplanten Baumaßnahmen weder durch direkten Verlust, infolge

von Überbauung oder Flächeninanspruchnahme noch indirekt betroffen, weil im Falle der Lochmühle eine weitestgehende Sanierung im Bestand erfolgt.

Habitate der relevanten Anhang II Arten (Großes Mausohr, Fischotter, Biber) innerhalb des FFH-Gebietes sind durch direkten Verlust, infolge von Überbauung oder Flächeninanspruchnahme nicht betroffen. Die Wanderkorridore für den Biber und Fischotter bleiben erhalten, eine zusätzliche Zerschneidung des Gewässerlebensraumes findet nicht statt. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes oder deren maßgeblichen Bestandteile sind durch eine Tangierung der Wanderkorridore von Biber und Fischotter nicht zu erkennen.

4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingt können nach der Realisierung des Vorhabens folgende Wirkfaktoren auftreten:

- Beunruhigung durch Gäste bzw. touristische und kulturelle Aktivitäten
- Optische Störungen durch Beleuchtung
- Vergrämung von Arten durch akustische Störungen und Bewegungseffekte

Die betriebsbedingten Auswirkungen beschränken sich auf den fußläufigen Besucherverkehr durch Gäste und Mitarbeiter, wobei kein motorisierter Individualverkehr in das Wesenitztal kommt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine touristische Nutzung des Areals bereits gegenwärtig durch das Begehen des Wanderweges und den Besuch des Richard-Wagner-Denkmalts stattfindet. Dadurch sind temporäre Störungen bereits vorhanden. Durch die Wiederinbetriebnahme der Lochmühle und die damit im Zusammenhang stehenden Nutzungen kommt es voraussichtlich zu einer höheren Frequentierung des Talabschnitts. Dies beschränkt sich jedoch auf die Tageszeiten und führt bei nachtaktiven Arten nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von deren Lebensräumen und Migrationsmöglichkeiten.

Beeinträchtigungen und Störwirkungen durch die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freianlagen werden durch die vorgeschriebene Verwendung von verträglichen Leuchtmitteln ausgeschlossen.

Wegen der bereits vorhandenen Wohnbebauung an der Richard-Wagner-Straße in Mühlisdorf sowie in Daube, auf der gegenüberliegenden Uferseite der Wesenitz in direkter Umgebung des FFH-Gebietes und der Kenntnis, dass die genannte Fledermausart Großes Mausohr keineswegs ausschließlich abgelegene und menschenleere Gebiete besiedelt, sondern auch in besiedelten Bereichen anzutreffen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die visuellen und akustischen Störungen aus dem Vorhabensgebiet – zu den bereits bestehenden Einwirkungen aus der vorhandenen Wohnbebauung – zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der Fledermauspopulation führen werden.

Bei geordneter Betreibung und Nutzung der Lochmühle Lohmen und Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Lebensraumtypen LRT 3260 Fließgewässer mit Unterwasservegetation und LRT 8220 Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation zu erwarten. Stoffeinträge und sonstige Verunreinigungen der Wesenitz durch den Betrieb des Gewerbes können vermieden werden. Anfallendes Schmutzwasser wird mittels einer Hebeanlage über die öffentliche Kanalisation in der Richard-Wagner-Straße entsorgt.

5 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

Ausgehend von der Auswirkungsprognose werden folgende Maßnahmen (V = Vermeidungsmaßnahmen) festgelegt, um Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu vermeiden:

- V1 Für die Baustelleneinrichtung und den Baustellenbetrieb sind ausschließlich bereits befestigte Flächen zu verwenden. Eingriffe in geschützte Lebensraumtypen (LRT 3260, LRT 8220) und besonders geschützte Biotop (offene Felsbildungen, offene Block- und Geröllhalden, Ahorn-Eschenwald felsiger Schatthänge / Schluchten) sind zu vermeiden
- V2 Die Bautätigkeit ist auf den Tageszeitraum zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang zu beschränken.
- V3 Stoffeinträge in das Gewässer sind generell zu vermeiden. Es sind mit Bioöl betriebene Baumaschinen und -geräte einzusetzen.
- V4 Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Freiflächen und Verkehrsflächen insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
- V5 Veranstaltungen und der Betrieb des Biergartens bzw. der Colonnade sind auf den Tagzeitraum (bis Sonnenuntergang) zu begrenzen, um nachtaktive geschützte Arten nicht zu stören.
- V6 Während der Bauphase ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen, die die Einhaltung der Maßnahmen kontrolliert und dokumentiert.

6 Fazit

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

Im Bereich des Vorhabens sind mehrere geschützte Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und geschützte Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie vorhanden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und insbesondere der durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten.

7 Quellenverzeichnis

- /1/ SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE, Managementplan für das SCI Nr. 162 – Wesenitz unterhalb Buschmühle (4949-302) Bearbeiter: Landschaftsplanung Dr. Böhnert & Dr. Reichhoff GmbH , Abschlussbericht 03.12.2009
- /2/ SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE, Kurzfassung MaP 162 „Wesenitz unterhalb Buschmühle“ (4949-302) 03.12.2009
- /3/ Informationen zum FFH-Gebiet DE4949-302, entnommen aus: www.umwelt.sachsen.de, 2022
- /4/ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- /5/ Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
- /6/ Gemeinde Lohmen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lochmühle Lohmen – Mühlisdorf“, Vor-entwurf, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Bearb.: Landschaftsarchitekturbüro Panse, 09/2015