

## **Umweltbericht**

1. Einleitung
  - 1.1 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
  - 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes
  - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
    - 2.1.1 Schutzgut Boden
    - 2.1.2 Schutzgut Wasser
    - 2.1.3 Schutzgut Luft und Klima
    - 2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - 2.1.5 Schutzgut Menschen
      - Erholung
      - Lärmimmissionen
      - Staub- und Geruchsmissionen
      - Gefahrenbereiche
    - 2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
    - 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 2.2 Wechselwirkung zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter
3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes
  - 3.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung
  - 3.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
5. Planungsalternativen
6. Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung der Ergebnisse

## 1. Einleitung

### 1.1 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

#### Vorbemerkungen

Am westlichen Rande der Ortslage des Ortsteiles Kleinhennersdorf der Gemeinde Gohrisch befindet sich die Hotel- und Pensionsanlage „Am Bergwald“. Die Eigentümer und Betreiber der Anlage beabsichtigen deren maßvolle Erweiterung und die Ordnung der vorhandenen baulichen Anlagen und Freiflächen.

Der Planbereich befindet sich im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz. Damit wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan erforderlich.

#### Zielstellung des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes „Hotel/Pension am Bergwald“ ist die städtebaulich geordnete Entwicklung des bereits seit vielen Jahren bestehenden Erholungsbereichs unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes

Folgende Funktionen sollen neu geschaffen werden:

- Erweiterung der Übernachtungskapazität um 4 Bungalows
- Abbruch des Containerstandorts und Errichtung eines Sozial- und Verwaltungsgebäudes mit Übernachtungskapazität
- Neuordnung und teilweise Neuanlegung von Stellplätzen

Zugleich sollen für die Erhaltung und maßvolle Entwicklung des Bestandes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit den geplanten baulichen Anlage sind eine Reihe von grünordnerischen Maßnahmen auszuführen.

### 1.2 **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

Die wesentlichen Umweltschutzziele ergeben sich aus dem:

- Landesentwicklungsplan von 2013

Danach wird der Planbereich großräumig als Aktionsraum für die regionale Daseinsvorsorge hinsichtlich des demographischen Wandels im ländlichen Raum charakterisiert. Hinsichtlich des grenznahen Raumes wird ein besonderer Handlungsbedarf attestiert.

## UMWELTBERICHT

- Regionalplan in der 2. Fortschreibung vom 17.09.2020

Der Regionalplan für den Bereich Oberes Elbtal – Osterzgebirge präzisiert die Grundsätze der raumordnerischen Planungen des Landesentwicklungsplanes.

Die Grundsätze des regionalen Leitbilds für Natur und Landschaft werden darin folgendermaßen dargestellt:

- Die natürliche und historisch bedingte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Elbsandsteingebirges ... soll bewahrt werden. Dazu sollen die ökologische Funktionsfähigkeit der Kulturlandschaft sowie Schutz und Pflege der natürlichen Lebensräume durch umweltgerechte Landnutzung, einschließlich Renaturierung, erhalten und wieder hergestellt werden (Landschaftsschutzgebiet).
- Durch Pflege und Wiederherstellung wertvoller Biotope, wie Bäche, Teiche, Waldsäume, Gehölzreihen und Hecken, insbesondere auf den ertragreichen Ebenheiten der Vorderen Sächsischen Schweiz, soll eine Sicherung und Verbesserung des ökologischen Verbundsystems sowie des Landschaftserlebens erreicht werden.
- Die Siedlungsstruktur, ... sowie die noch vorhandene historische und landschaftsprägende Gebäudesubstanz (...) sollen als unverzichtbare Bestandteile der Kulturlandschaft Sächsische Schweiz in den Grundzügen erhalten und bei Beachtung des Schutzanliegens entwickelt werden.

Im Regionalplan ist der gesamte Planbereich als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein von 2007 in der genehmigten Fassung vom 05.05.2008
- Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein vom Juni 2004, geändert März 2005

Wichtige weitere Grundlagen für das Bauleitverfahren ergeben sich insbesondere aus

- den Vorschriften des Baurechts,
- dem Immissionsschutzrecht und
- dem Naturschutzrecht.

Darüber hinaus sind das Bundesbodenschutzgesetz sowie die Wasserhaushaltsgesetze des Bundes und des Freistaates Sachsen als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grunde soll der Flächennutzungsplan geändert und die entsprechenden Flächen sollen aus dem Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz ausgegliedert werden.

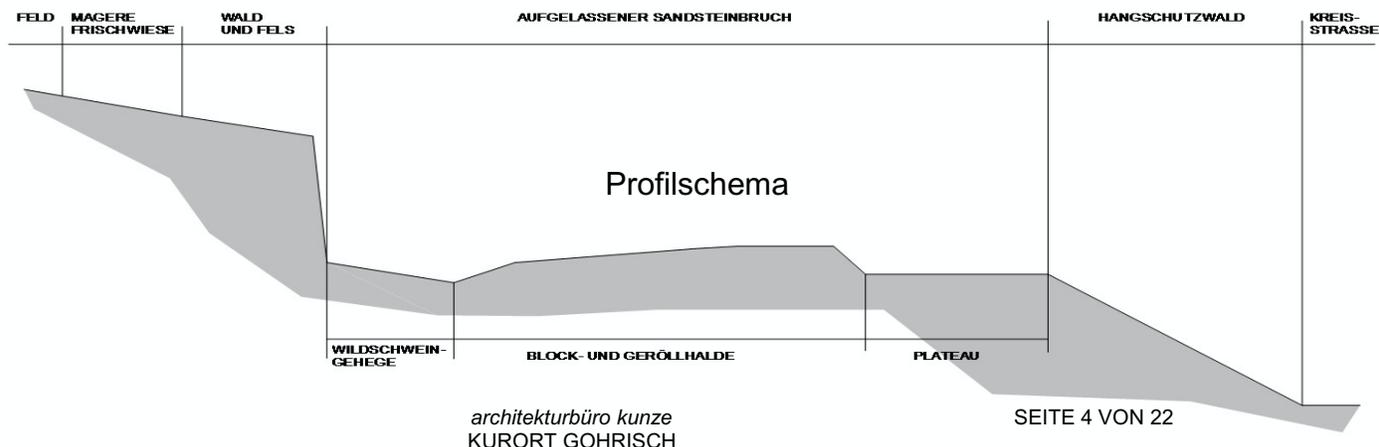
Vom Planbereich ist eine Fläche in der Biotopkartierung des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge verzeichnet, die jedoch infolge jahrelanger Nutzungsänderung an dem Standort ihre kartierte Biotopfunktion verloren hat („ehemaliger Steinbruch“).

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### 2.1.1 Schutzgut Boden

Alle vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen befinden sich auf einem angeschütteten Plateau. Das Plateau ist durch die Aufschüttung von Abbruchmassen eines seit längerem aufgegebenen Sandsteinbruchs entstanden. Zur im Süden steil abfallenden Böschung hin können Gefährdungen der Standsicherheit im Bereich der Böschungsschulter auftreten. Der aufgegeben Standort prägt mit den Felswänden und den Aufschüttungsbereichen den gesamten Planbereich. Die Vegetationsschichten sind deshalb nicht mächtig und resultieren zum Großteil aus Auffüllungen durch Menschen. Das insbesondere auch aus dem Grunde, dass der westliche Bereich nach Aufgabe des Sandsteinbruchs als Deponie für pflanzliche aber auch Haushaltsabfälle genutzt wurde.



Die aufgegebene Haushaltsschuttdeponie ist durch den Eigentümer vorschriftsmäßig abgedeckt und mit einem Dauergrünland versehen worden.

Die Blockhalden haben sich infolge der jahrelangen Setzungen und dem Bewuchs mit der Vegetation stabilisiert und verfestigt.

Die Halden, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Sandsteinbruchs entstanden sind, weisen eine bewegte Morphologie auf und können Hohlräume aufweisen.

Eine Gefährdung der Gästehäuser 1 und 2 durch eine Oberflächenwasserabflussbahn kann auf Grund der vorhandenen Geländemorphologie nicht erkannt werden.

### 2.1.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist im Planbereich nicht relevant. Es befinden sich keine stehenden oder Fließgewässer im Planbereich. Niederschlagswasser versickert auf Grund des oben beschriebenen Untergrundes ohne Rückstände. Der Nachweis ist durch ein Versickerungsgutachten erfolgt. Lediglich im Bereich der Zufahrt von den Stellplätzen auf dem Flurstück 213c wird durch den Eintrag von Oberflächenwasser der wassergebundene Weg regelmäßig ausgespült, in das Flurstück 231/15 ein und beeinträchtigt die dortige Ferienhausbebauung.

### 2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Luft und Klima werden im Wesentlichen durch die Kaltluftentstehungsgebiete auf den Landwirtschaftsflächen oberhalb des Planbereichs und die umliegenden zusammenhängenden Waldflächen bestimmt und beeinflusst.

Aus dem Planbereich heraus sind keine besonderen Einflüsse auf die Schutzgüter Luft und Klima erkennbar.

### 2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde auf Grund der vorhandenen Nutzung als Erholungsgarten auf besondere Untersuchungen hinsichtlich des Pflanzenbestandes verzichtet. Für die Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

## Pflanzen

Der Planbereich ist geprägt durch folgende Pflanzengemeinschaften:

- Magere Frischwiese im Norden des Planbereichs mit Baumgruppe. Die Magerwiese ist für die Bewirtschaftung aufgegeben und verwaldet sukzessive.
- Grünland mit extensiver Nutzung als Ortsrandgrün im Westen des Planbereichs. Das Grünland wird in regelmäßigen Abständen zur Kleintierhaltung gemäht oder beweidet.

Am Rande des Grünbereichs befindet sich ein ökologisch wertvoller Ruderalbereich mit Sträuchern und zwei Solitärbäumen. In dem Bereich befindet sich jedoch auch eine lockere Heckenpflanzung aus fremdländischen Koniferen (Thuja).

- Sukzessives Vorwaldstadium, überwiegend aus Laubgehölzen, am Nordost- und Nordwestrand des Planbereichs
- Grünfläche aus Ansaatrasen als Abdeckung einer ehemaligen, abgedeckten Hausmülldeponie.
- Ein Laub-Nadel-Mischforst bedeckt cirka die Hälfte des Planbereichs. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist auf Grund des oben beschriebenen Profils erschwert. Der Wald ist mit einem regional- und standorttypischen Unterbewuchs besetzt. Die Nadelgehölze dominieren den Baumbestand.
- Zwischen dem Hochwald und den baulichen Anlagen entstand durch selektive Ausdünnung ein gestufter Waldrandbereich mit einer Dominanz an Laubgehölzen.
- An den nach Süden ausgerichteten Abhängen der Abraumaufschüttungen hat sich die Biotopstruktur einer Block- und Geröllhalde mit der dafür typischen Zwergheidenstaudenkultur ausgebildet.
- Die zur Erholung genutzten Grünflächen des Plateaus bestehen aus strapazierfähigem Rasen, der durch eine sparsame Zierbepflanzung gegliedert ist. Den südlichen Rand des Plateaus bildet eine Hecke aus nicht regional- und standorttypischen Lebensbäumen (Thuja).

Wald, Vorwaldstadium, Frischwiese, gestufter Waldsaum und Block- und Geröllhalden sind ökologisch wertvolle Flächen.

## Tiere

Aus den, dem Verfasser bekannten Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte, die auf besonders geschützte Tierarten im Planbereich hinweisen, wobei deren Vorhandensein nicht ausgeschlossen werden kann. In einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) wurde der Tierbestand der geschützten Tiere untersucht. Die SaP ist als Anlage und inhaltliche Festsetzung Bestandteil des Grünordnungsplanes. Die Ergebnisse der SaP gehen in den Grünordnungsplan, als Festsetzungen in den Bebauungsplan und als Nachweis in den Umweltbericht ein. Explizit wird auf die Lebensräume von Fledermäusen und der Zauneidechse hingewiesen.

In der Senke zwischen der Felswand und der Abraumaufschüttung wurde ein Wildschweingehege eingerichtet. Das Gehege besteht seit 15 Jahren.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befanden sich 4 Alt- und 2 Jungtiere im Gatter.

### 2.1.5 Schutzgut Mensch

#### Erholung

Der Planbereich befindet sich im touristischen Zentrum des Erholungsgebietes Sächsische Schweiz und besitzt eine lange Tradition in den verschiedensten Formen der Gästebeherbergung.

#### Lärmimmissionen

Auf Messungen hinsichtlich vorhandener Schallimmissionen wurde verzichtet, da außer dem entfernten Straßenverkehr und dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr nur temporäre Lärmquellen (z. B. bei Bauleistungen, Erschließungsverkehr) zu erwarten sind.

#### Staub- und Geruchsmissionen

Grundsätzlich gehen von einer fachgerechten Nutzung der vorhandenen Bebauung und der umgebenden Land- und Fortwirtschaft keine nicht zulässigen Geruchs- und Staubemissionen aus.

#### Gefährdungen

Folgende Gefährdungen können für das Schutzgut Mensch auftreten:

### *Massenbewegungen*

Im Bereich der Felsformation nördlich des Wildschweingeheges treten Steinschlag/Felssturz und Hangrutschungen auf.

### *Bodenerosionsgefährdung durch Wasser*

Für das geplante Gästehaus 3 ist die Gefahr einer Beeinträchtigung durch Murgänge (Schlammströme) bzw. Erosionen infolge Starkniederschlägen nicht auszuschließen.

### *Hohlräume/Steinbrüche/Halden*

Im Bereich dieser Halden können Hohlräume auftreten. Auf Grund des Untergrundes, der bewegten Morphologie und der windexponierten Stellung stellt ein Hochwald für diesen Bereich eine erhöhte Gefahr für die Verkehrssicherheit, aber auch die Standsicherheits- und Arbeitsschutzbedingungen für den Holzeinschlag dar.

Darüber hinaus stellt die Oberflächenstruktur eine Gefahr für die Trittsicherheit von Nutzern dieses Haldenbereichs dar.

### *Haldenböschungen*

Die Standsicherheit der steil abfallenden Haldenböschungen der westlichen Halde zum geplanten Gästehaus 2 hin ist nachgewiesen. Mit Festsetzung unter 5.7. der Begründung und Teil B, Textliche Festsetzungen unter Nr. 2.4 werden Voraussetzungen für die Standsicherheit des Haldenfußes geschaffen.

## 2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die vorhandene Bebauung und die weiteren baulichen Anlagen (mit Ausnahme der Nebenanlagen wie Containerstandort, Schuppen und Lagergebäude) fügen sich an der Hanglage unauffällig in die Landschaft ein. Der Gebäudestandort ist auf Grund der Lage abseits der Ortslage und im Hangbereich kaum von anderen Standorten aus einsehbar. Ein direkter Zusammenhang zum Ortsgefüge besteht auf Grund des abgehangenen Standortes nicht.

## 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planbereich und der unmittelbaren Planumgebung sind keine schutzbedürftigen Kultur- und Schutzgüter bekannt.

## 2.2 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Dabei hängen Intensität und Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter ab.

Im vorliegenden Fall sind zusätzliche Belastungen zu den bei den einzelnen Schutzgütern angeführten negativen Auswirkungen der Bauleitplanung durch Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten.

## 3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

### 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Boden

Durch die geplanten baulichen Eingriffe werden Aushub- und Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich.

Durch die bauplanungsrechtlichen (Baugrenze) und grünordnerischen Festsetzungen (Baumerhaltung, Flächen zum Schutz, zur Entwicklung ... und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung...) wird darauf Einfluss genommen, dass die Eingriffe räumlich begrenzt bleiben.

Die zu bewertenden Planungen sind so angelegt, dass keine solchen Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgenommen werden, die zu einer nachhaltigen Störung des Gesamtgefüges führen können. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange finden nach der Abwägung in Form spezieller Festsetzungen Berücksichtigung.

Insgesamt ist von einer eher **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

#### Schutzgut Wasser

Der natürliche Niederschlagswassereintrag wird durch die geplante Versiegelung weiterer Flächen nicht beeinträchtigt, da die Niederschlagswässer sämtlich am Ort des Aufkommens versickert, durch Vegetation verdunstet oder nach fachgerechter Speicherung nachgenutzt werden.

Durch die baulichen Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe in die vorgefundene Grundwassersituation.

Durch die Feststellungen ist begründet, dass von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen ist.

### Schutzgut Luft und Klima

Durch das Vorhaben werden keine Entstehungsgebiete für Kaltluft betroffen. Die neue Bebauung und Bepflanzung wird so angelegt, dass die Kaltluft noch ausreichend bemessen den Planbereich durchströmen kann.

Insofern ist deshalb insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Planungen entstehen Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Insgesamt wird durch die grünordnerischen Maßnahmen eine geringfügige ökologische Aufwertung des Planbereichs erzielt.

Die ökologisch wertvollen Bereiche sowie die geschützten Biotopstrukturen und Tierarten werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert und durch weitere Festsetzungen (Flächenbegrenzungen, Pflanzgebote, Pflanzenauswahl) auf eine standortgerechte Entwicklung Einfluss genommen.

Insofern kann deshalb insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** ausgegangen werden.

### Schutzgut Mensch

#### Erholung

Die geplanten baulichen Erweiterungen beschränken sich auf ein größeres Gebäude und 4 Bungalows. Der Erholungswert des Umgebungsbereiches wird damit nicht eingeschränkt. Durch die geplante Erholungsnutzung wird der Erholungswert des Standortes aufgewertet.

Insofern kann von einer **geringen Erheblichkeit** ausgegangen werden.

#### Lärm

Durch die Planungen entstehen bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften für das jeweilige Vorhaben keine Bedingungen, die zu einer spürbaren Verschlechterung hinsichtlich von Lärmemissionen führen können. Die Zunahme des Quellverkehrs ist bei der geplanten baulichen und funktionalen Erweiterung zu vernachlässigen.

Das trifft gleichermaßen auf mögliche Staub- und Geruchsimmissionen zu.

Hinsichtlich der möglicherweise auftretenden Gefährdungen werden durch spezielle Festsetzungen Vorkehrungen getroffen, die das Gefährdungspotenzial deutlich minimieren und den vorhandenen Zustand verbessern.

Insofern kann auch hier von einer **geringen Erheblichkeit** ausgegangen werden.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Planung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht maßgeblich beeinflusst.

Durch die Festsetzungen von Baugrenzen sowie anderen baurechtlichen Vorgaben (Dachformen, Bauweise etc.) wird ein regulierender und ordnender Einfluss auf die harmonische Einordnung der baulichen Vorhaben genommen.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte der Planung kann seitens des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ebenfalls von einer **geringen Erheblichkeit** ausgegangen werden.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die Belange der Kulturgüter werden durch die Planung nicht berührt.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

Fazit:

Die Planungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan führen durchgängig zu Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

**Unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen der Planung vertretbar.**

### 3.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Belange erkennbar, die zu einer Verbesserung oder Verschlechterung des Voreingriffszustandes führen könnten.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Minimierung der Auswirkungen der Planungen werden in der Bauleitplanung folgende Festsetzungen und planerische Vorkehrungen getroffen:

#### Schutzgut Boden:

Bei den künftigen Baumaßnahmen ist unbelasteter humoser Oberboden und Unterboden getrennt abzubauen und einer differenzierten, wirtschaftlichen und ökologisch sinnvollen Verwertung möglichst am Ort des Aufkommens zuzuführen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial außerhalb des Vorhabens bzw. der Einbau von Bodenmaterial aus einem anderen Herkunftsort ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden. Dabei ist nachfolgendes zu beachten:

- Bei der Verwertung im Sinne eines Baustoffs ist eine Einzelfallbetrachtung nach den Maßgaben des Bodenschutzrechts notwendig. Dabei sind bis auf weiteres die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA zu berücksichtigen.
- Bei einer Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Sinne von § 12 BBodSchV sind die Vorsorgewerte des Anhangs 2 Nr.4 einzuhalten.
- Bei Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial gelten die Anforderungen des Erlasses des SMUL „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ (Verlängerung der „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ bis 2019 durch Erlass des SMUL vom 01. Juni 2010, AZ.: 45-8981/2/31)
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Eintrag von Fremdstoffen) im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken sowie nach Abschluss

- Alle Boden- und Tiefbauarbeiten im unmittelbaren Umfeld der Altdeponie „Alter Steinbruch“ Kleinhennersdorf, SALK –Nr. 87112301 (Flurstücke Nr.: 62/2, 62/3, 62/4 und 231 c, Gemarkung Kleinhennersdorf) sind von einem unabhängigen Sachverständigen bzw. einer Untersuchungsstelle, die entsprechend § 9 (2) i. V. m § 18 BBodSchG über die erforderliche Altlastensachkunde verfügt, zu begleiten und zu dokumentieren.
- Begleitend zu den Recherchen sollten geotechnische Erkundungen und Untersuchungen nach DIN EN 1997-2, DIN EN 1997-2NA erfolgen. Untersuchungen nach DIN 4020 sind Voraussetzungen für die Standsicherheitsnachweise nach DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-1NA und DIN 1054.
- Die Dokumentation der Boden- und Tiefbauarbeiten ist der unteren Abfall- unaufgefordert spätestens 1 Monat nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen. Die Dokumentation hat notwendige organoleptische Ansprachen, analytische Untersuchungen, verwertungsnachweise, Entsorgungsbelege bzw. Negativbelege zu beinhalten.
- Werden kontaminierte Bereiche angeschnitten oder ergibt sich bei den Erd- und Tiefbauarbeiten ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen (z.B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand), ist der Bauherr gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG verpflichtet, unverzüglich die weitere Verfahrensweise mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (Landratsamt, Abt. Umwelt) abzustimmen. Zwischenzeitlich sind belastete Bereiche so zu

Am östlichen Rand des Wildschweingeheges sind Hinweisschilder zu bestehender Steinschlaggefahr aufzustellen.

Für das Gästehaus 3 ist der Gefahr einer Beeinträchtigung durch Murgänge bzw. Erosionen infolge Starkniederschlägen sowie die Minderung der Standfestigkeit des Dammfußes der Deponie durch entsprechende Pflanzungen und den Einbau einer leistungsfähigen Drainage an der rückwärtigen Wand des geplanten Gästehauses 3 zu begegnen. Der freie Abfluss des Niederschlagswassers von der Deponieböschung ist zu gewährleisten.

Das Sächsische Oberbergamt ist von der geplanten Baumaßnahme im Bereich des Gästehauses 3 zu unterrichten.

### Schutzgut Wasser:

Gegen die Verunreinigung des Grundwassers sind Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Niederschlagswässer sind vor Ort zu verbringen und zu versickern. Überschüssiges Wasser ist zurückzuhalten und durch Gehölzbewuchs zu verdunsten bzw. weiter zu versickern.

Der Oberflächenwassereintrag im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem Flurstück 213 c ist durch die Festsetzung eines wasserführenden Bordes mit anschließender geordneter Versickerung (Sickerpackung) zu regulieren.

Punktuelle Einträge sind wegen möglichen Beeinträchtigung der Standsicherheit der Böschungsschulter im Bereich der neu zu errichtenden Bungalows zu vermeiden.

### Schutzgut Luft und Klima:

Außer den räumlichen Beschränkungen für bauliche Anlagen und der Gestaltung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgen keine weiteren Festsetzungen zum Schutzgut Luft und Klima.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Der Grünordnungsplan einschließlich der Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Eingriffe sind am Ort des Eingriffs auszugleichen. Alle Maßnahmen der Grünordnung zielen darauf ab, den Eingriff möglichst gering zu halten, erhaltene Grünbereiche zu stabilisieren und die grünordnerische Neuordnung unter dem Gesichtspunkt der landschaftstypischen und standortgerechten Pflanzauswahl zu vollziehen.

Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dienen der Erhaltung und Stabilisierung der standortgerechten Arten. Diese sind durch das verdichtende Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dienen der Wiederherstellung naturnaher Vegetationsformen. Deshalb sollen ausschließlich standortgerechte regionaltypische Pflanzen zum Einsatz kommen.

Notwendige flächige Bepflanzungen sollen mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden ausgeführt werden. Kommen Rasenflächen zur Anwendung, sind diese als strapazierfähige Wildrasen- und Kräuterrasensorten auszubilden.

Folgende Ökologische und artenschutzrechtliche Maßnahmen werden festgesetzt:

#### 1 - Aufforstungsfläche mit Laubbäumen

Die bezeichnete Fläche dient als Ausgleichsfläche hauptsächlich für die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Bei der Bepflanzung ist die beginnende Sukzession zu nutzen.

Die Aufforstung bedarf eines selbständigen Genehmigungsverfahrens. Die Aufforstung ist entsprechend der Beauftragung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auszuführen.

#### 2 - Pflege und Erhaltung der Deponieabdeckung

Die abgedeckte Halde ist dauerhaft von Baum- und Strauchbewuchs durch regelmäßige Mahd (min. 4 x pro Jahr) freizuhalten. Im dafür gekennzeichneten Bereich soll die vorhandene natürliche Sukzession durch das Anpflanzen von Sträuchern entsprechend der Pflanzliste unterstützt werden. Diese Anwuchsflächen liegen am Fuß der Halde und dienen deren Stabilisierung.

#### 3 - Erhaltung des Randstreifens zur bebauten Ortslage

In dem Randstreifen ist der vorhandene Bewuchs fremdländischer Nadelgehölzen zu entfernen und durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu ergänzen.

Der Solitärbaum ist Bestandteil des Biotops und dauerhaft zu erhalten bzw. bei natürlichem Abgang rechtzeitig durch eine Nachpflanzung zu ersetzen.

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Jahren nach der rechtskräftigen Genehmigung des Bebauungsplanes durchzuführen.

#### 4 - Ausbildung von Verkehrsflächen als wassergebundene Decke

Neu anzulegende Stellplätze sind als wassergebundene Decken auszubilden. Versiegelungen sind untersagt. Randeinfassungen sind oberflächengleich als Einzelsteinpflaster mit Betonrückenstütze auszubilden. Das betrifft gleichermaßen den Erschließungsweg zwischen der vorhandenen Grundstückszufahrt und der Kommunalstraße „Am Lupineneck“.

Der Randbereich dieses Weges ist im zeichnerisch dargestellten Bereich durch einen wasserführenden Bord mit angefügter Rinne aus Natursteinmaterialien zu fassen. Das geführte Niederschlagswasser ist im südöstlichen Waldbereich des Flurstücks Nr. 62/3 oberhalb der Böschung zur Kreisstraße in einer Sickerpackung zu versickern.

#### 5 - Ausbildung und Stabilisierung des Hangbereichs an den Stellplätzen Flst. Nr. 213c

Der Hangbereich zwischen den Stellplätzen und der Zufahrt ist mit einer Strauchpflanzung nach Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist so auszuwählen, dass sie der Hangstabilisierung dient und zur Verminderung von Staub und Lärm führt.

Die Anpflanzung ist innerhalb der nächsten Vegetationsperiode nach der Anlegung bzw. Erneuerung der Verkehrsflächen durchzuführen.

#### 6 - Erhaltung der Verkehrsflächen als teilversiegelte Flächen

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind als Kleinsteinpflasterflächen auszubilden. Dieser Versiegelungsgrad ist zu erhalten. Ersatz- und Anschlussflächen sind wieder mit Natursteinpflaster auszubilden.

#### 7 - Rückbau der Fundamente

Die bereits ohne Genehmigung errichteten 4 Fundamente sind vor Errichtung der neuen Bungalows rückzubauen und fachgerecht zu entsorgen. Die Rückbaufläche ist als Rasenfläche mit einem strapazierfähigen Rasen auszubilden. Der gesamte Bereich wird weiter als Freizeitfläche genutzt.

#### 8 - Erhaltung der Block- und Geröllhalden

Die Böschungen der Abraumschüttflächen haben sich als biotopähnliche Strukturen (Block- und Geröllhalden) ausgebildet. Diese sind dauerhaft als offene Zwergstrauchheiden nach §30 BNatSchG zu schützen, zu erhalten, zu stabilisieren und von jeglicher Bebauung oder Ablagerung freizuhalten. Die Eingriffe im Zusammenhang mit den beiden geplanten Neubaustandorten sind minimal zu halten. Notwendige Angleichflächen sind mit den vorhandenen Pflanzenarten, möglichst durch örtliche Vermehrung nachzupflanzen.

In dem potentiellen Zauneidechsenhabitaten sind zur Optimierung der Lebensraumfunktion alle bereits durchgewachsenen Baumstämme >2 m am Wurzelansatz abzuschneiden. Für diese Bereiche ist ein nachhaltiger turnusmäßig Schnittdurchgang im Abstand von maximal 2 Jahren festzusetzen.

Das anfallende Schnittgut ist dabei in dem unmittelbar nördlich auf der Bruchhalde angrenzenden Gehölzrand in kleinen Reißighaufen einzubauen.

Die mit der Nutzungsschablone „Bungalows Bestand“ gekennzeichneten Flächen südlich der potentiellen Zauneidechsenhabitate sind zur Vermeidung einer Beschattung der sensiblen Lebensräume von sonstiger Bebauung oder von Gehölzpflanzungen höher 4,5 m frei zu halten.

#### 9 - Erhaltung der mageren Frischwiese

Die magere Frischwiese ist durch regelmäßige Mahd (max. 2 x pro Jahr) zu erhalten.

#### 10 - Umverlegung des Wanderweges und Unterpflanzung des Waldrandes

Der Wanderweg führt derzeit sehr nahe entlang einer hohen Absturzkante. Der Wanderweg ist deshalb im Gefahrenbereich um min. 10 von der Felskante in Richtung Feld umzuverlegen. Der vorhandene Wegbereich ist mit einer Heckenpflanzung aus Wild- und Heckenrosensorten zu bepflanzen.

Die Umverlegung und Unterpflanzung hat unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen, ist jedoch bereits als vorgezogene Sofortmaßnahme zu empfehlen.

#### 11 - Anlegung des Barfußpfades

Der Barfußpfad ist ein wesentlicher touristischer Baustein der touristischen Entwicklung des Objektes. Er soll auf dem vorhandenen Saumpfad angelegt werden, der bereits jetzt durch den gestuften Waldrandbereich führt. Vor Anlage des Barfußpfades ist im Zusammenwirken mit den zuständigen Behörden die Standsicherheit der Bereiche der bewaldeten Halden, die von der Öffentlichkeit genutzt werden, zu prüfen und ggf. herzustellen. Der Barfußpfad ist ausschließlich aus örtlich gewonnenen Naturmaterialien mit unterschiedlicher Oberflächenstruktur herzustellen. Versiegelungen sind nicht zugelassen.

Weitere artenschutzrechtliche Festsetzungen:

- M1 Zeitliche Festsetzung für die Fällung von Gehölzen  
Fällungen bzw. Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.
- M2 Insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung  
Die Beleuchtung der Freiflächen und der Erschließungsstraße ist mit insektenschonenden und gezielt auf die Fahrbahnen und Wege gerichtete Leuchten mit Natriumdampf-Hochdrucklampen oder geeigneten LED-Leuchten durchzuführen.

Eine intensive Aufhellung der Felswände bzw. des Waldrandes an der Haldenkante sowie die Illumination der Gebäude durch dauerhafte Anstrahlung bzw. Markierung der Gebäudekulissen sowie dauerhafte Laser-Spezialeffekte im Gelände sind nicht zulässig.

- M3 Festsetzungen bei der Entnahme der Dachbleche und Verkleidungselementen  
Bei Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten an den Gebäuden ist eine händische Entfernung der Dachbleche bzw. Fassadenverkleidungen, die sich als potentielle Tagesverstecke eignen und die nicht vorbeugend mit Folienklappen verschlossen werden können im Beisein eines Fledermausspezialisten durchzuführen.

(Hinweis: Die Nummerierung der Einzelmaßnahmen beziehen sich auf den Bebauungsplan Teil A: Zeichnerischer Teil und den Grünordnungsplan).

#### Schutzgut Mensch:

Die textlichen Festsetzungen zu diesem Schutzgut sind in die ökologischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen eingeflossen.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Festsetzungen im zeichnerischen Teil und im Textteil des Bebauungsplanes hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Belange (Nutzungsart, Gebäudehöhen, Dachformen, Fassaden etc.)

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Keine speziellen textlichen Festsetzungen, ist als Grundsatz in die Planung aufgenommen.

## **5. Planungsalternativen**

Die Planung verläuft bereits, wenn auch mit größeren Pausen und differenzierter Intensität, über 12 Jahre. In diesem Zeitraum sind eine Reihe von Lösungsansätzen erarbeitet worden. Die vorliegende Planung berücksichtigt weitestgehend die Einwendungen von Trägern öffentlicher Belange, insbesondere von Trägern von Naturschutzbelangen und Belangen der Altlasten.

Die Eingriffe reduzieren sich weitestgehend auf die bereits menschlich überformten Landschaftsteilbereiche. Eine weitere Reduzierung der Eingriffe gefährdet das Anliegen und ist nicht angemessen. Darüber hinaus werden durch die planungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen Voraussetzungen geschaffen, dass weitere Beeinträchtigungen vermieden und die Eingriffe reduziert werden.

## **6. Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Im Rahmen einer Bauleitplanung lassen sich erfahrungsgemäß nicht alle Faktoren abschätzen, die zu weiteren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen könnten. Das betrifft insbesondere die Bauphase mit ihrem Flächenverbrauch (Baustelleneinrichtung etc.) und ihren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (Kräne, Baufahrzeuge, Verschmutzungen etc.).

Ebenso schwierig gestaltet sich die Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Einschätzung, inwieweit und mit welcher Intensität die geplante Bebauung oder bauliche Erweiterungen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, wird erfahrungsgemäß individuell sehr differenziert betrachtet und ist häufig emotional überfrachtet.

Der Analyse zum Umweltbericht zugrunde liegt die aktuelle Entwurfsplanung mit dem Planstand 20.09.2021, bestehend aus dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, dem Textteil und der Begründung zum Bebauungsplan sowie die aktuellen Fassungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Königstein.

Die Bewertung zum Umweltbericht erfolgte ausschließlich verbal argumentativ.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Umwelt durch die vorliegende Planung obliegt der Stadt Königstein als erfüllende Gemeinde für die Gemeinde Gohrisch.

Ein Jahr nach Fertigstellung geplanter Vorhaben und dann ca. alle 5 Jahre sollte durch die erfüllende Gemeinde im Zusammenwirken mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft werden, ob die festgesetzten grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen durchgeführt worden sind.

Es wird vorgeschlagen, folgende Maßnahmen zu kontrollieren und zu protokollieren:

Nach Baufertigstellung des jeweiligen Vorhabens

- Einhaltung der naturschutzfachlichen und grünordnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan
- Fachliche und privatrechtliche Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Wiederkehrende Überwachung

- Einhaltung der naturschutzfachlichen und grünordnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan
- Fachliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

## 8. Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Rahmen ihrer Planungshoheit regelt die Gemeinde Gohrisch die städtebaulichen und grünordnerischen Belange in einem Teilbereich der Ortslage Kleinhennersdorf durch einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.

Die Gemeinde trägt dem Vorhaben auch insofern Rechnung, indem sie parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

Mit der Realisierung der Maßnahme werden unausweichlich Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft mit geringer Erheblichkeit erforderlich.

Zur Minimierung der Folgen des geplanten Eingriffs und zum Ausgleich am Ort des Eingriffs sind in den Planungen baurechtliche, grünordnerische und naturschutzfachliche Festsetzungen vorgenommen worden.

Übersicht: Prognose der Umweltauswirkungen im Planbereich

Schutzgut	Vorbelastung Bestand	Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter	Prognose der Zusatzbelastungen durch die Planungen
Gesundheit der Menschen	Grünflächen	Geringe Erheblichkeit	keine
Fauna	keine	Geringe Erheblichkeit	Geringe Belastung durch Verlust an unbebauten Flächen, Aufwertung bestehender Räume
Flora	Grünland, Gartenland	Geringe Erheblichkeit	Teilweise Verlust von Pflanzenlebensraum, jedoch Sicherung des verbleib. Bestandes, teilweise Aufwertung bestehender Naturräume
Biodiversität	Keine	Keine Bewertung	Geringe Belastung durch Verlust an naturnahem Lebensraum
Geologie und Boden	Keine	Geringe Erheblichkeit	Beeinträchtigung durch Aushub, Entsorgung, Bodenaustausch
Wasser	Keine	Geringe Erheblichkeit	Geringe Beeinträchtigung durch Flächenversiegelung
Klima und Luftreinheit	Keine	Geringe Erheblichkeit	Geringe Beeinträchtigung durch Flächenversiegelung
Orts- und Landschaftsbild	keine	Geringe Erheblichkeit	Beeinträchtigung durch die baulichen Vorhaben, jedoch Verbesserung durch Planungsfestsetzungen hinsichtlich baulicher und grünordnerischer Maßnahmen

## UMWELTBERICHT

Kultur- und Sachgüter	keine	Keine Bewertung	Nicht erkennbar
-----------------------	-------	-----------------	-----------------

Aufgestellt: 20.09.2021



Ulrike Kunze  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin