

INHALT:

1. Einleitung und Begründung
2. Arbeitsschritte
3. Eingriffsbilanzierung
 - 3.1 Abstimmung des Untersuchungsrahmens
 - 3.2 Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft
 - 3.3 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplanten Eingriffe
 - 3.4 Vermeidung von Beeinträchtigungen
 - 3.5 Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen
 - 3.6 Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 3.7 Gegenüberstellung / Bilanzierung von Beeinträchtigungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Einleitung und Begründung

Die Gemeinde Gohrisch hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hotel/Pension am Bergwald“ beschlossen. Ziel der Planung ist die baurechtliche Sicherung und eine maßvolle Erweiterung der bereits seit langem bestehenden Hotel- und Pensionsanlage mit Bungalows.

Der Planbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz. Wegen der seinerzeit nicht vollständig geklärten planungsrechtlichen Voraussetzungen ist der Bestand der Hotelanlage nicht aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert worden.

Insofern liegen sowohl für den Bestand als auch für die geplanten Erweiterungen die Anwendungsvoraussetzungen für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in den Naturhaushalt vor.

Da es sich bei dem Planbereich im Wesentlichen um Flächen handelt, die bereits lange als Erholungsstandort dienen, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass nur Werte und Funktionen allgemeiner Bedeutung betroffen sind.

2. Arbeitsschritte

Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen vom Juli 2003 in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

Arbeitsschritt 1 (AS 1) Abstimmung des Untersuchungsrahmens mit Abgrenzung des Untersuchungsraumes, Wirkfaktorenanalyse und Methodenwahl

Arbeitsschritt 2 (AS 2) Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum

Arbeitsschritt 3 (AS 3)	Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplanten Eingriffe
Arbeitsschritt 4 (AS 4)	Vermeidung von Beeinträchtigungen
Arbeitsschritt 5 (AS 5)	Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen
Arbeitsschritt 6 (AS 6)	Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Arbeitsschritt 7 (AS 7)	Gegenüberstellung / Bilanzierung von Beeinträchtigungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3. Eingriffsbilanzierung

3.1 Abstimmung des Untersuchungsrahmens mit Abgrenzung des Untersuchungsraumes, Wirkfaktorenanalyse und Methodenwahl

3.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren

Vorhabensbeschreibung

Bestand:

Der Planbereich gliedert sich in die baulich genutzte Hotel- und Pensionsfläche sowie die umgebenden Wald- und Grünflächen.

Die baulich genutzte Hotel- und Pensionsanlage besteht derzeit aus zwei größeren massiven, mehrfach gegliederten Gebäudekomplexen und fünf angefügten Einzelbungalows in Holzrahmenbauweise.

Darüber hinaus befinden sich im Planbereich ein ungeordneter Standort aus Containern sowie mehrere Nebengebäude in leichter Bauweise.

Die Gebäude sind durch teilversiegelte (Natursteinpflaster), teilweise auch betonierte Verkehrsflächen erschlossen und miteinander verbunden.

Darüber hinaus befinden sich im unmittelbaren baulichen Funktionalbereich nutzungsspezifische Grünflächen, wie Liegewiesen, Spielplätze etc.

Der bebaute Standort ist nahezu vollständig von Wald umschlossen. Teile des Hochwaldes wurden im Gefahrenbereich zur vorhandenen Bebauung bereits derart durchforstet, dass sich ein gestufter Waldsaum mit einer deutlichen Heidestruktur auf den Blockhalden entwickelt hat.

In der Waldfläche befindet sich eine Gatteranlage für Wildschweine.

Planung:

Der Eigentümer der Hotel- und Pensionsanlage beabsichtigt die Erweiterung des Betriebes durch folgende baulichen Anlagen:

- Errichtung von weiteren 4 Bungalows in Holzbauweise
- Errichtung eines Multifunktionalgebäudes mit sozialen Anlagen (WC, Garderoben und Waschräume für den geplanten Barfußpark), einer neuen Rezeption und weiteren Übernachtungszimmern (Gäste, Personal).

Im Übrigen sollen die vorhandenen Anlagen und Freiflächen erhalten und geordnet werden.

Im Falle der Umsetzung der geplanten Maßnahmen, ist der Natur- und Landschaftsraum durch folgende Wirkfaktoren betroffen:

1. Dauerhafter Entzug der bereits baulich beanspruchten Flächen aus dem Naturraum
2. Zusätzlicher Entzug von Naturraum durch zusätzliche bauliche Maßnahmen
3. Erhöhung der Frequentierung des Umgebungsraumes durch intensivere Standortnutzung (geplante Erhöhung der Bettenzahl und Verweildauer)

Aus den vorliegenden Wirkfaktoren lässt sich ein selektives Vorgehen im Einzelfall begründen.

3.1.2 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum deckt sich im Wesentlichen mit den Grenzen des Planbereichs des Bebauungsplanes.

Auf Grund der vorliegenden Wirkfaktoren kann jedoch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Eingriffsbilanzierung auf die Untersuchung des Waldbereichs südlich und östlich der geplanten Eingriffe verzichtet werden.

Auf Grund des separaten Standortes bestehen auch kaum untersuchungsrelevante Ansätze zu den angrenzenden Siedlungs- und Waldflächen im Westen und den Landwirtschaftsflächen im Norden außerhalb des Planbereichs.

Anlage 1: Abgrenzung des Untersuchungsraumes

3.1.3 Auswahl adäquater Methoden

Bei der Auswahl der Untersuchungsmethodik wird die Angemessenheit der geplanten Eingriffe bei Berücksichtigung des Bestandes in den Vordergrund gestellt. Deshalb erfolgt die Bewertung der Wirkungsgefüge im Untersuchungsraum vor allem verbal - argumentativ.

Die Ergebnisse der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 04.03.2015 werden in die Bewertung integriert.

Die Bestimmung von Funktionsverlusten und deren Ausgleichsbilanzierung erfolgen durch das sog. Biotopwertverfahren (Vorher - Nachher - Vergleich des Biotopwertes).

3.2 Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum

3.2.1 Differenzierung der Untersuchungstiefe

Die Untersuchungstiefe wird zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit des Untersuchungsaufwandes nach Tab. 1 der „Handlungsempfehlungen...“ Fall A: *Betroffenheit von Werten und Funktionen allgemeiner Bedeutung* auf der Basis einer Biotopkartierung festgelegt.

3.2.2 Biotopkartierung

In der Vorläufigen Biotoptypenliste Sachsen ist im Planbereich nur ein Biotop erfasst, das jedoch durch die bereits seit mehr als 15 Jahre dauernde Nutzung dieses Bereichs als Wildschweingehege vollständig entfallen ist.

Die im Weiteren dargestellten Biotopsysteme beziehen sich deshalb auf die Erfassung entsprechend der Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes nach A1 der „Handlungsempfehlungen...“.

Anlage 2: Biotoptypen im Untersuchungsraum

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich vorhanden:

Nr.	Beschreibung	Bedeutungsklasse	Biotopwert (Bestand)
1	Grünland, Ruderalflur		
1.1	Sonstige extensive Frischwiese	Hohe Bedeutung	17
1.2	Saatgrasland, artenarm, Ansaatgrünland	Geringe Bedeutung	6
1.3	Saatgrasland, artenarm, Ansaatgrünland	Geringe Bedeutung	6
2	Baumgruppe, Hecken, Gebüsche		
2.1	Einzelbaum solitär	Hohe Bedeutung	20
3	Wälder und Forsten		
3.1	Sonstiger Laub-Nadel-Mischforst	Nachrangige Bedeutung	19
3.2	Gestufter Waldrandbereich	Hohe Bedeutung	25
3.3	Natürliche Geröllhalde	Hohe Bedeutung	25
3.4	Vorwald(stadium)	Hohe Bedeutung	17
4	Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen		
4.1	Einzelanwesen (Hotelstandort incl. Verkehrsflächen), Dörfliches Mischgebiet	Geringe Bedeutung	6
4.2	Sport- und Freizeitanlagen	Geringe Bedeutung	5

4.3	Teilversiegelte Plätze, Parkplätze	Geringe Bedeutung	3
4.4	Unversiegelte Plätze, Parkplätze	Geringe Bedeutung	3
4.5	Sonstige Aufschüttungen (hier: abgedeckte Halde)	Hohe Bedeutung	20

Begleitend dazu ist im Landschaftsschutzgebiet das Schutzgut Landschaftsbild besonders zu untersuchen:

Auf Grund des isolierten Standortes, der nahezu nicht einsehbar ist, kann das Schutzgut Landschaftsbild weitestgehend vernachlässigt werden.

3.3 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplanten Eingriffe

3.3.1 Wirkungsprognose

Auf Grund des relativ isolierten Standortes und den kleinräumigen Eingriffen kann davon ausgegangen werden, dass die Reichweite der Eingriffe auf die Bereiche der unmittelbaren Eingriffe beschränkt bleibt.

In diesen Bereichen tritt jedoch ein Totalverlust auf.

Die bereits umgesetzte Waldrandgestaltung im 30m - Abstandsbereich zur vorhandenen und geplanten Bebauung führt zu keiner Funktionsminderung. Es ist anzunehmen, dass der Artenreichtum eines gestuften Waldsaumes deutlich bessere ökologische Bedingungen erzeugt, als der umgebende forstwirtschaftliche Nutzwald.

3.3.2 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Wertminderungen von Wert- und Funktionselementen des Naturhaushalts

Folgende Beeinträchtigungen von Wert- und Funktionselementen sind nicht vermeidbar:

3.3.2.1 Bungalowstandort

Verlust der vorhandenen Sport- und Freizeitanlage durch Gebäude und Funktionsanlagen (Stellplätze, Verkehrsflächen)

3.3.2.2 Gebäudefläche Gästehaus 2

Verlust von Grünflächen durch Baukörper und Verkehrsflächen

3.3.2.3 Waldrandgestaltung

Funktionsumwandlung von sonstigem Laub- und Mischforst zu gestuftem Waldrandbereich

Von den benannten Wert- und Funktionselementen gehen durch die geplanten Maßnahmen keine bedeutsamen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aus. Es kann also auf insgesamt von einer mittleren Bedeutung für die spezifischen Lebensraumfunktionen ausgegangen werden.

Der Funktionsminderungsfaktor beträgt deshalb für die Wertminderung für den Bereich des totalen Wertverlustes 2,0 und für die übrigen Maßnahmen 1,0. Bei ökologischen Aufwertungen werden je nach Bedeutsamkeit die Faktoren 1,0 und 0,5 zum Ansatz gebracht.

3.4 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Planung verläuft bereits, wenn auch mit größeren Pausen und differenzierte Intensität, über 13 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 zu vorangegangenen Planungen.

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.

3.5 Gegenüberstellung / Bilanzierung von Beeinträchtigungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.5.1 Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Die Funktionsminderungen sind vollständig adäquat ausgleichbar.

Biototyp 1.1 (Maßnahme 9 unter 3.1 des Grünordnungsplanes)

Im Falle eines Nichteingriffs droht die Verwaldung dieses ökologisch wertvollen Bereichs. Insofern ist für die Eingriffsbilanzierung der Differenzwert zwischen dem Planungswert 06220 mit 22 und der Sukzessiven Verwaldung 01010 mit 17 Punkten = 5 Punkten anzusetzen. Insofern wird der Voreingriffszustand mit dem Biototyp 01010 angesetzt.

Biototyp 1.2 (Maßnahme 1 unter 3.1 des Grünordnungsplanes)

Wenngleich mit der geplanten Waldrandgestaltung eine Biotopwerterhöhung erzielt wird, ist entsprechend § 8 Abs. 3 SächsWaldG die geplante Waldrandgestaltung durch eine Neuaufforstung zu kompensieren. Das bisher artenarme Saatgrasland (Weidegrasland 41 300) mit dem Bestandswert 6 erhält durch eine Aufforstung mit einem Laubholzforst einheimischer Baumarten 71 000 mit dem Planungswert 16 eine Biotopwerterhöhung von 10 Punkten.

Biotoptyp 1.3 (Maßnahmen 3 und 9 unter 3.1 des Grünordnungsplanes)

Durch die geplanten Maßnahme 9 soll Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild genommen werden. Besondere Ökologische Effekte entstehen durch diese Maßnahme nicht. Insofern wird der Randstreifen zur vorhandenen Bebauung mit +/- 0,00 Punkten in der Bilanzierung bewertet.

Für die übrigen Bereiche unter 1.3 der Biotoptypen gelten die Berechnungsgrundlagen wie bei Biotoptyp 1.1 oben. Die bewertete Fläche bezieht sich ausschließlich auf den Bereich der mageren Frischwiese.

Biotoptyp 3.2 und 3.3 (Maßnahme 8 unter 3.1 des Grünordnungsplanes)

Mit der geplanten Waldumwandlung wird der bereits eingetretene Biotopzustand der Natürlichen Geröllhalde nicht verändert, nur dauerhaft stabilisiert. Deshalb werden gehen diese Flächen mit +/- 0,00 Punkten in die Eingriffsbilanzierung ein. Nicht bewertet wird ebenfalls die Ökologische Aufwertung dieser Fläche gegenüber der Vornutzung als Kiefernnutzwald, da die Umwandlung faktisch schon vollzogen ist und keinen neuen ökologischen Effekt erzeugt.

Der ökologische Effekt am Eingriffsstandort entsteht durch die Maßnahmen 1 (Biotoptyp 1.2).

Darüber hinaus wird durch die Übernahme der Kosten für eine Neuaufforstungsfläche im Landschaftsraum (Gemarkung Nikolsdorf) die gesamtökologische Bilanz weiter aufgewertet. Eine gesonderte Berechnung dieser Maßnahme wird nicht vorgenommen, da die entsprechenden Eingriffe bereits im Untersuchungsraum ausgeglichen werden können.

3.5.2 Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ermittlung der Wertminderung und des biotopbezogenen Ausgleichs erfolgt zusammengefasst nach Formblatt I und III.

Anlage 3: Eingriffsbilanzierung

3.5.3 Fazit

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan näher beschrieben.

Die Eingriffe im Panbereich sind von mittlerer Bedeutung. Sie können am Ort des Eingriffs (Untersuchungsraum) ausgeglichen werden. Durch den geplanten Ausgleich und die Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringe ökologische Wertsteigerung erzielt werden.

Kurort Gohrisch, den 24.11.2017



Ulrike Kunze
Landschaftsarchitektin