

Bebauungsplan

„Hotel / Pension Am Bergwald, Kleinhennersdorf“



Planfassung

Grünordnungsplan

Stand: 25. August 2021

**BEBAUUNGSPLAN „HOTEL / PENSION AM BERGWALD, KLEINHENNERSDORF“, PLANFASSUNG
GRÜNORDNUNGSPLAN**

Auftraggeber: **Immo-Lt Verwaltungs GmbH**

„Am Bergwald“

Hauptstraße 2

01824 Gohrisch

Bearbeitung GOP: **Schulz UmweltPlanung**

Schössergasse 10

01796 Pirna

Pirna, 25. August 2021



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

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
1.1	Beschreibung der Planungsziele.....	3
1.2	Naturschutzrechtliche Grundlagen	3
1.3	Planungsvorgaben	4
1.3.1	Landesentwicklungsplan Sachsen	4
1.3.2	Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge	4
1.3.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.3.4	Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“	5
2	Grünordnerische Bestandsbewertung	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
2.2	Biotope, Pflanzen und Tiere	6
2.2.1	Bewertungsverfahren.....	6
2.2.2	Beschreibung der Biotop- und Nutzungstypen	6
2.2.3	Tiere.....	7
2.3	Geologie / Böden.....	7
2.4	Wasserhaushalt	7
2.5	Klima und Luft	7
2.6	Landschafts- und Siedlungsbild	8
2.7	Schutzgebiete und Schutzgegenstände.....	8
3	Grünordnerische Festsetzungen	8
3.1	Pflanzungen und Grünflächen.....	8
3.2	Einzelmaßnahmen	9
4	Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft.....	11
4.1	Definition Eingriff, Ausgleich und Ersatz	11
4.2	Verbal-argumentative Eingriffsbewertung.....	11
4.3	Quantitative Eingriffsbewertung.....	12
4.3.1	Bewertung des Ist-Zustandes	12
4.3.2	Bewertung des Planzustandes.....	12
4.3.3	Gegenüberstellung Ist- und Planzustand	14
4.3.4	Bewertung der Waldumwandlung	15
5	Zusammenfassung.....	15
6	Quellenverzeichnis	16

1 Einführung

1.1 Beschreibung der Planungsziele

Die Gemeinde Gohrisch hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel / Pension Am Bergwald“ gemäß §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser sieht die bauliche Erweiterung der Übernachtungskapazität durch Errichtung zusätzlicher Bungalows vor. Somit soll die Attraktivität des Ferienobjektes erhöht und dessen Wirtschaftlichkeit sichergestellt werden. Darüber hinaus wird dadurch das touristische Angebot der Gemeinde Gohrisch sinnvoll ergänzt.

Bestandteil der Planung ist ebenfalls die Umwandlung von Wald in eine ökologisch wertvolle Zwergstrauchheide, um den Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen von 30 m nach § 25 Absatz 3 SächsWaldG zur neuen und zur bestehenden Bebauung einzuhalten. Die dadurch verloren gegangenen Waldflächen werden durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen.

1.2 Naturschutzrechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für Grünordnungspläne ist im § 11 Abs. 1 BNatSchG wie folgt geregelt: *„Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Die Pläne sollen die in § 9 Abs. 3 genannten Angaben enthalten, soweit dies für die Darstellung der für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen erforderlich ist (...).“*

Der § 9 Abs. 3 BNatSchG legt folgende Inhalte für den Grünordnungsplan fest: *„Die Pläne sollen Angaben enthalten über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft nach Maßgabe dieser Ziele einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte, die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Kapitels 4 sowie der Biotop-, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten, auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind, zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes NATURA 2000, zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima, zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.“*

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB zu erfolgen.

1.3 Planungsvorgaben

1.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) /1/ stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Er hat die Aufgabe, die Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hinzuwirken. Der Landesentwicklungsplan übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsprogramms nach dem Sächsischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Zusätzlich weist er in der Regel den Auftrag der zeichnerischen Festlegungen von Zielen und Grundsätzen zu Gebietsbezeichnungen, insbesondere im Freiraumbereich, aber auch im besiedelten Bereich, der Regionalplanung zu.

Der LEP 2013 trifft in Bezug auf das Plangebiet u.a. folgende Aussagen:

- Nach Karte 1 des LEP (Raumstruktur) liegt das Plangebiet im ländlichen Raum und an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen dem Mittelzentrum Pirna und Ústí nad Labem / Prag.
- Nach Karte 3 (Räume mit besonderem Handlungsbedarf) befindet sich das Plangebiet im grenznahen Gebiet zur Tschechischen Republik.
- Die Karte 5 des LEP (Unzerschnittene verkehrsarme Räume) zeigt die Lage des Plangebietes in einem Bereich mit sehr hohem Landschaftsschutzgebietsanteil (> 100 km²).
- Nach Karte 6 (Landschaftsgliederung) befindet sich das Plangebiet in der Sächsischen Schweiz.
- Karte A1.1 (Prägung von Kulturlandschaften durch historische Kulturlandschaftselemente) zeigt die Lage des Plangebietes im Kulturlandschaftsgebiet der Vogtländisch-Westerzgebirgischen Umgebendelandschaft.

1.3.2 Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge /2/ sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEPs Sachsens, regionspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Der Regionalplan stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur sowie der regionsweit bedeutsamen Festlegungen, dar.

In Bezug auf das Plangebiet trifft der Regionalplan folgende Aussagen:

- Nach Karte 1 (Raumstruktur) liegt das Plangebiet im Bereich einer Gemeinde mit der besonderen Funktion Tourismus.
- Nach Karte 2 (Raumnutzung) liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für den Arten- und Biotopschutz sowie im Vorranggebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes.
- Nach Karte 3 (Kulturlandschaft) befindet sich das Plangebiet im sichtexponierten Elbtalbereich.
- Nach Karte 5 (Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf) liegt das Plangebiet in einem Frischluftentstehungsgebiet.
- Nach Karte 11 (Tourismus) befindet sich das Plangebiet im Nahbereich eines touristisch bedeutsamen Ortes, ehemals Kurort.

1.3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Königstein / Kurort Rathen / Struppen / Gohrisch / Rosenthal-Bielatal. Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan wurde am 5. Mai 2008 genehmigt. Darin wird das Plangebiet als Sonderbauchfläche ausgewiesen. Darum befinden sich Flächen für den Wald. /3/

1.3.4 Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Sächsische Schweiz“, welches am auf Grundlage der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 23. Oktober 2003 (SächsGVBl. S. 663), zuletzt geändert durch die Verordnung der Landesdirektion Sachsen vom 1. Juli 2011, festgesetzt wurde.

Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes sind unter anderem, der

„[...] Erhalt und die Entwicklung des Elbsandsteingebirges mitsamt der angrenzenden Naturräumen als Kulturlandschaft und landesweit bedeutsames Erholungsgebiet [...]“

„[...] die Erhaltung des natürlichen Geländeprofiles in seiner charakteristischen Ausprägung einschließlich der ehemaligen Steinbruchwände und –halden [...]“

„[...] die weitgehende Beibehaltung einer an den natürlichen Standortgegebenheiten orientierten Nutzungsartenverteilung, der Schutz von Wald und Dauergrünland sowie die Erhaltung der für die Ebenheiten und Randebenheiten typischen Offenlandbereiche [...]“

„[...] Sicherstellung der Funktion als Erholungsort und des Naturgenusses für die Allgemeinheit [...]“

2 Grünordnerische Bestandsbewertung

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Sondergebiet umfasst die Flurstücke Nr. 213/c und 212/2 vollständig sowie teilweise die Flurstücke Nr. 62/3, 62/4, 213/12 und 213/15, Gemarkung Kleinhennersdorf. Es liegt östlich des Ortes Gohrisch und südlich von Bad Schandau auf der linken Elbseite innerhalb des Naturraumes Sächsische Schweiz. Die nachfolgende Abbildung stellt die Lage des Plangebietes dar.



Abbildung 1: Lage des B-Plangebietes „Hotel / Pension Am Bergwald, Kleinhennersdorf“, rote Markierung

2.2 Biotope, Pflanzen und Tiere

2.2.1 Bewertungsverfahren

Grundlage für die Beurteilung des Bestandes stellt nach Absprache mit der Nationalparkverwaltung der Zustand der Fläche im Jahr 2011 dar. Dafür wurden Kartierungen und Luftbilder aus dem Jahr 2011 ausgewertet. Die Ergebnisse werden in der Karte 1 „Grünordnerische Bestandsbewertung“ dokumentiert. Anschließend erfolgt eine Vergabe von Biotopwerten für die jeweiligen Typen. Dieser unterteilt sich in Wertstufen zwischen 0 und 30 und kann durch Zu- bzw. Abschläge zur Kennzeichnung besonderer Ausprägungen modifiziert werden. Grundlage für die Zuordnung ist die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen 2009“ /5/.

2.2.2 Beschreibung der Biotop- und Nutzungstypen

Die im Jahr 2011 im Plangebiet vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend aufgelistet. In Karte 1 „Grünordnerische Bestandsbewertung“ sind die einzelnen Flächen dargestellt.

Wälder und Forsten

01.09.400	Sonstiger Laub-Nadel-Mischforst	Wert: 19
01.10.200	Gestufter Waldrandbereich	Wert: 25

→ Die gesamten Waldflächen im Schutzgebiet werden als Erholungswald Stufe II gemäß § 31 Sächs-WaldG ausgewiesen. Darüber hinaus besitzt die südlich angrenzende Waldfläche eine Bodenschutzfunktion nach § 29 SächsWaldG.

Gebüsche, Hecken und Gehölze

02.02.430	Einzelbaum	Wert: 23
-----------	------------	----------

Grünland

06.02.110	Magere Frischwiese	Wert: 30
06.03.000	Artenarmes Ansaatgrünland	Wert: 6
07.03.300	Dörfliche Ruderalflur	Wert: 15

→ Das artenarme Ansaatgrünland wurde im Zuge der Sanierung einer Hausmülldeponie angelegt. Die magere Frischwiese im Norden des Plangebietes wird als ökologisch wertvoll eingestuft. Sie ist durch die aufgegebenen Weidewirtschaft entstanden.

Anthropogene Sonderflächen

09.06.100	Anthropogene Gesteinsaufschüttung	Wert: 15
-----------	-----------------------------------	----------

→ Innerhalb des Waldes befindet sich mit einem aufgelassenen Steinbruch ein geschütztes Biotop. Die Abraumhalde ist im Zuge der damaligen Steinbruchtätigkeit entstanden.

Siedlungsbereiche, Infrastruktur- und Industrieanlagen

11.03.000	Sonstige Grünflächen	Wert: 10
11.03.350	Einzelanwesen (Ferienanlage)	Wert: 5
11.04.400	Sonstige versiegelte Plätze	Wert: 0
11.04.450	Unversiegelte Flächen, Parkplatz	Wert: 2
11.05.300	Sonstige Aufschüttungen, mit Vegetation (abgedeckte Halde)	Wert: 10

→ Bei der sonstigen Aufschüttung handelt es sich um eine sanierte Hausmülldeponie. Auf den Böschungen dieser Aufschüttung hat sich ein strauchartiger Vegetationsbestand entwickelt, der die Böschung vor Rutschungen sichert.

Die Nutzung des Geländes als Ferienanlage lässt sich bis zum Jahr 1927 zurückverfolgen. Teilweise existiert der aktuelle Gebäudebestand seit dieser Zeit.

2.2.3 Tiere

Im Zusammenhang mit dem Planverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einer separaten Unterlage zusammengestellt sind.

Aus dieser geht hervor, dass das Plangebiet insbesondere für häufige Brutvogelarten, Amsel, Elster, Fitis, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp, relevant ist. Darüber hinaus können insbesondere im Bereich des aufgelassenen Steinbruchs, welcher sich innerhalb des Waldes befindet, und der Altbaumbestandes Fledermäuse vorkommen. Im Nahbereich wurden unter anderem Abendsegler, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus und Langohrfledermäuse nachgewiesen. Die tw. bewachsenen Gesteinsaufschüttung bieten daneben Lebensraumpotenzial für Reptilien und Amphibien, wie die Zauneidechse und den Feuersalamander. Nachweise für diese Arten liegen jedoch nicht vor.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden Maßnahmen beschrieben, um erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auszuschließen. Bei Einhaltung dieser ist nicht von einer Beeinträchtigung der Arten auszugehen. /7/

2.3 Geologie / Böden

Die Böden im Plangebiet sind nahezu vollständig anthropogen überprägt. Im 19. Jahrhundert wurde hier ein Sandsteinbruch betrieben. Aus der Abbaukante hat sich ein geschütztes Biotop entwickelt. Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich die inzwischen mit einem üppigen Waldbestand bewachsenen Abraummassen des Steinbruches. Südlich daran schließt die bebaute Fläche der Ferienanlage an. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine sanierte Hausmülldeponie, die im Altlastenkataster (SALKA) unter der Nummer 87 112 301 geführt wird. Auf der Fläche hat sich ein artenarmer Grünlandbestand entwickelt. Dieser ist gemäß der Vereinbarung über die Nutzung und Pflege der Deponie als solcher zu erhalten und zweimal jährlich zu mähen /9/.

Im Süden fällt das Gelände hin zur Kreisstraße 8744 steil ab. Dort befindet sich ein Waldbestand, der als Wald mit Bodenschutzfunktion nach § 29 SächsWaldG ausgewiesen ist.

2.4 Wasserhaushalt

Im Planungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der Lithenbach, welcher sich rund 120 m südlich des Plangebietes befindet. Reliefbedingt entwässert das Plangebiet in dessen Richtung (Teileinzugsgebiet Lithenbach Nr. 53711692). Dieser entwässert anschließend über den Krippenbach in die Elbe (Haupteinzugsgebiet Elbe Nr. 537). /10/

2.5 Klima und Luft

Der zentrale sowie südliche Bereich des Plangebietes, konkret die Waldflächen, werden im Regionalplan als Frischluftentstehungsgebiet ausgewiesen („zusammenhängende Waldfläche im 5 km Puffer um 200 ha große Siedlung“). /2/

Über die lufthygienischen Bedingungen liegen keine Angaben vor. Besondere Belastungen hinsichtlich Luftimmissionen sind jedoch nicht zu erwarten.

2.6 Landschafts- und Siedlungsbild

Aufgrund der deutlichen Trennung durch die westlich des Plangebietes gelegene Grünstreifen aus Wald, Deponiefläche und Unland sowie der deutlichen höhenmäßigen Staffelung des bebauten Bereichs gegenüber der durch die Ortslage bebauten Hochfläche besteht kein Zusammenhang zwischen dem Plangebiet und der Ortslage im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes. Darüber hinaus ist das gesamte Vorhaben auf Grund seiner topografischen Lage und der umgebenden Waldstruktur nur von ganz wenigen Punkten der Umgebung (unmittelbar nur vom Kohlbornstein und einem kurzen Stück tangierenden Wanderwegs) direkt einsehbar. /6/

2.7 Schutzgebiete und Schutzgegenstände

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiete „Sächsische Schweiz“. Darüber hinaus befindet sich innerhalb der Waldfläche im Norden des Plangebietes mit dem aufgelassenen Steinbruch ein nach § 21 SächsNatSchG bzw. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop („Steinbrüche an der Hütte“). /8/

3 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen eine Minimierung der Beeinträchtigungen durch den Eingriff sicherstellen und verbleibende Beeinträchtigungen ausgleichen. Darüber hinaus dienen sie zur Aufwertung kleinflächiger Biotopstrukturen und der Erholungseignung innerhalb des Plangebietes. Im Folgenden werden die einzelnen Maßnahmen beschrieben. Die Lage der Flächen kann der beiliegenden Karte 2 „Grünordnerische Maßnahmen“ entnommen werden.

3.1 Pflanzungen und Grünflächen

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 gemäß § 40 Abs. 1. BNatSchG zu ergänzen, siehe Pflanzliste 1 und Pflanzliste 2.

Bei den Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung handelt es sich insbesondere um folgende Maßnahmen:

- die Freihaltung des Grünlandes zum ungehinderten Luftaustausch,
- die Erhaltung der standortgerechten Groß- und Mittelkronbaumpflanzungen
- den sukzessiven Ersatz nicht standortgerechter und nicht landschaftstypischer Bepflanzung durch standortgerechte Pflanzungen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dienen der Wiederherstellung naturnaher Vegetationsformen in den ökologischen Konfliktbereichen. Deshalb sollen ausschließlich standortgerechte regionaltypische Pflanzen gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG zum Einsatz kommen, siehe Pflanzliste 1 und 2.

Notwendige flächige Bepflanzungen sollen als Rasenflächen ausgebildet werden. Diese sind als strapazierfähige Wildrasen- und Kräuterrasensorten mit regionaltypischem Saatgut gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG anzupflanzen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Wiederherstellung naturnaher Vegetationsformen in den zulässigen Abstandsflächen zwischen Hochwald und Bebauung. Deshalb sollen ausschließlich standortgerechte regionaltypische Pflanzen gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG zum Einsatz kommen, die eine zur Gefahr werdende Höhenentwicklung nicht wahrscheinlich machen.

Pflanzliste 1 (Bäume)

Feld-Ahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Spritz-Ahorn	-	<i>Acer platanooides</i>
Berg-Ahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	-	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirche	-	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	-	<i>Quercus petrea</i>
Stiel-Eiche	-	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia ssp. aucuparia</i>
Winter-Linde	-	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	-	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	-	<i>Ulmus glabra</i>
Flatter-Ulme	-	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	-	<i>Ulmus minor</i>

Pflanzliste 2 (Sträucher)

Roter Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea ssp. sanguinea</i>
Haselnuss	-	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	-	<i>Crataegus spec.</i>
Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	-	<i>Rhamnus frangula</i>
Schwarze Heckenkirsche	-	<i>Lonicera nigra</i>
Rote Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Puriger Kreuzdorn	-	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	-	<i>Rosa canina agg.</i>
Schwazer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	-	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	-	<i>Viburnum opulus</i>

3.2 Einzelmaßnahmen

(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 und durch Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu ergänzen. Dabei sind blühende Bäume und Sträucher als Insektennährgehölze zu bevorzugen. Die Aufforstung ist innerhalb von drei Jahren nach der rechtskräftigen Genehmigung des Bebauungsplanes durchzuführen.

(2) Pflege der Haldenabdeckung und Entwicklung zu Magerer Frischwiese

Die abgedeckte Halde ist dauerhaft von Baum- und Strauchbewuchs durch regelmäßige Mahd (max. 2x pro Jahr) freizuhalten und zu einer Mageren Frischwiese zu entwickeln. Die Mahd soll zwischen Juni und Oktober erfolgen, wobei die zweite Mahd frühestens 40 Tage, besser 8 Wochen nach der ersten erfolgen soll. Vor der Abfuhr des Mahdgutes soll dieses noch einige Tage zum Trocknen auf der Fläche verbleiben, damit Samen ausfallen und Insekten in benachbarte Bestände übersiedeln können. Eine Düngung ist nicht zulässig.

(3) Erhaltung des Randstreifens zur bebauten Ortslage

Im Randstreifen ist der vorhandene Bewuchs durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzlisten 1 und 2 zu ergänzen. Der Solitärbaum ist dauerhaft zu erhalten, auch nach dessen natürlichen Abgang hinaus als Sicherung wertvoller Totholzbiotope. 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“.

(5) Ausbildung und Stabilisierung der Hangbereiche

Die Hangbereiche sind durch das Anpflanzen von Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu stabilisieren. Die Anpflanzung ist innerhalb der nächsten Vegetationsperiode nach der Anlegung bzw. Erneuerung der Verkehrsflächen durchzuführen.

(6) Erhaltung der Verkehrsflächen als teilversiegelte Fläche

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 zurückzubauen und fachgerecht zu entsorgen. Die Rückbaufläche ist als Rasenfläche mit strapazierfähigem Rasen unter Verwendung gebietsheimischer Arten gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG auszubilden. Der gesamte Bereich wird weiter als Freizeitfläche genutzt.

(8) Anlage und Pflege einer Zwergstrauchheide

Die Böschung der Abraumschüttflächen ist in den Lebensraumtyp Zwergstrauchheide umzuwandeln und dauerhaft zu pflegen. Dafür sind lebensraumtypische Arten anzupflanzen. Die Fläche ist vor Verbuschung durch das mind. 1 mal jährliche Entfernen von lebensraumuntypischen Arten zu erhalten.

(9) Erhaltung der Mageren Frischwiese

Die magere Frischwiese ist durch regelmäßige Mahd (max. 2x pro Jahr) zu erhalten. Die Mahd soll zwischen Juni und Oktober erfolgen, wobei die zweite Mahd frühestens 40 Tage, besser 8 Wochen nach der ersten erfolgen soll. Vor der Abfuhr des Mahdgutes soll dieses noch einige Tage zum Trocknen auf der Fläche verbleiben, damit Samen ausfallen und Insekten in benachbarte Bestände übersiedeln können. Eine Düngung ist nicht zulässig.

(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 mind. 10 m von der Felskante Richtung Fels umzuverlegen. Der vorhandene Wegbereich ist mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Die Umverlegung und Unterpflanzung hat unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen, ist jedoch als vorgezogene Sofortmaßnahme zu empfehlen.

(11) Anlage des Barfußpfades

Der Barfußpfad ist ein wesentlicher Baustein der touristischen Entwicklung des Objektes. Er soll auf den vorhandenen Saumpfad angelegt werden, der bereits jetzt entlang des gestuften Waldrandbereiches, im Bereich der geplanten Zwergstrauchheide, führt. Der Barfußpfad ist ausschließlich aus örtlich gewonnenen Naturmaterialien mit unterschiedlicher Oberflächenstruktur herzustellen. Versiegelungen sind nicht zugelassen.

4 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

4.1 Definition Eingriff, Ausgleich und Ersatz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die mit einem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe gelten als ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Bei nicht ausgleichbaren, aber nach Abwägung vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes in dem vom Eingriff betroffenen Natur- oder Landschaftsraum durch Ersatzmaßnahmen möglichst gleichwertig wiederherzustellen.

4.2 Verbal-argumentative Eingriffsbewertung

Eingriffswirkungen können insbesondere auftreten durch:

- Überbauung und Überprägung bisher unversiegelter Flächen
- Beseitigung / Beeinträchtigung von Gehölzstrukturen
- Erhöhung der Nutzungsintensität
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Die Ferienanlage mitsamt seiner Gebäude im Plangebiet besitzt eine lange Nutzungsgeschichte. An diese soll durch die Errichtung von vier weiteren Bungalows angeknüpft werden. Hierfür werden zusätzliche Grünflächen versiegelt und es ist mit einer Zunahme der Frequentierung des Geländes zu rechnen. Im Gegenzug zu den Versiegelungen sollen jedoch auch Flächen in etwa der gleichen Größenordnung entsiegelt werden und die Erhöhung der Übernachtungszahlen ist aufgrund des geringen Umfangs der Erweiterungen als nicht erheblich einzustufen.

Als Beeinträchtigung wird jedoch die Beseitigung eines Teils der Waldflächen gewertet. Aufgrund der aktuell zu nahen Gebäudebebauung muss der Abstand von 30 m zum Waldrand hergestellt werden, wodurch die Gehölze in diesem Bereich gefällt werden müssen. Für die Umwandlung des Waldes ist die Herstellung einer Zwergstrauchheide vorgesehen. Diese besitzen einen hohen ökologischen Wert,

wodurch die Waldumwandlung aus dieser Sicht als geringer Eingriff gewertet wird. Da sich das Plangebiet jedoch innerhalb eines Vorbehaltgebietes für den Arten- und Biotopschutz sowie für den Schutz des vorhandenen Waldes liegt, soll ein hoher Wertminderungsfaktor für die quantitative Eingriffsbewertung angesetzt werden. Darüber hinaus ist eine Erstaufforstung innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Für die Waldfläche, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, soll eine externe Fläche im Naturraum Sächsische Schweiz aufgeforstet werden bzw. der Eingriff soll über den Kauf von Ökopunkten aus Aufforstungsmaßnahme ausgeglichen werden.

Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben als nicht beeinträchtigt eingestuft, da das Plangebiet kaum von außen einsehbar ist und sich die Erscheinung des Gebietes selbst unwesentlich ändert.

4.3 Quantitative Eingriffsbewertung

Die nachfolgende quantitative Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit dem Planzustand nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ /5/ stellt für den Zustand vor und nach dem Eingriff laut Bebauungsplan Punktbewertungen auf, die anschließend miteinander verglichen werden.

4.3.1 Bewertung des Ist-Zustandes

Basis für die Bilanzierung des Ist-Zustandes ist der mit der Nationalparkverwaltung abgestimmte Zustand des Plangebietes aus dem Jahr 2011. Für die Ermittlung der Flächen wurden alte Kartierungen sowie Luftbilder zugrunde gelegt.

Tabelle 1: Quantitative Bewertung des Zustandes aus dem Jahr 2011

Biotop-Code	Biotop- / Nutzungstyp	Biotopwert	Fläche [m²]	Flächenwert
01.09.400	Sonstiger Nadel-Laub-Mischforst	19	20.790	395.010
01.10.200	Gestufter Waldrandbereich	25	5.710	142.750
02.02.430	Einzelbaum*	23	270	6.210
06.02.110	Magere Frischwiese	30	1.558	46.740
06.03.000	Saatgrasland, artenarm	6	3.003	18.018
07.03.300	Dörfliche Ruderalflur	15	1.755	26.325
09.06.100	Anthropogene Gesteinsaufschüttung	15	482	7.230
11.03.000	Sonstige Grünfläche	10	2.932	29.320
11.03.350	Einzelanwesen (Ferienanlage)	5	1.173	5.865
11.04.400	Sonstige versiegelte Fläche	0	850	0
11.04.450	Unversiegelte Flächen, Parkplatz	3	2.871	8.613
11.05.300	Sonstige Aufschüttung, mit Vegetation (abgedeckte Halde)	10	3.417	34.170
Summe			44.811	720.251

* Ansatz Kronenfläche 30 m², Fläche wird von darunterliegendem Biotop- / Nutzungstyp abgezogen

Der Flächenwert des Zustandes aus dem Jahr 2011 beträgt **720.251 Punkte**.

4.3.2 Bewertung des Planzustandes

Der Planzustand berücksichtigt neben dem Eingriff durch die Bebauung und die Umwandlung des Waldes auch die Maßnahmen, welche zur Minimierung bzw. zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von

Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die einzelnen Maßnahmen werden unter Kapitel 3 (Grünordnerische Festsetzungen) beschrieben. Die zugehörigen Flächen sind in Karte 2 (Grünordnerische Maßnahmen) dargestellt.

Tabelle 2: Quantitative Bewertung des Planzustandes

Biotop-Code	Bezeichnung gemäß Handlungsempfehlung	Bezeichnung gemäß Plan	Planwert	Fläche [m²]	Flächenwert
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung der Landschaft					
11.03.000	Sonstige Grünfläche	7 – Grünfläche (Entsiegelung)	10	328	3.280
08.01.000	Zwergstrauchheide	8 – Umwandlung in Zwergstrauchheide	22	4.849	106.678
Flächen für Anpflanzungen von Gehölzen					
01.10.600	Laubaufforstung	1 – Aufforstung mit Laubbäumen	12	1.755	21.060
02.02.200	Sonstige Hecke	3 – Anpflanzung von Hecken	20	388	7.760
02.01.300	Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte	5 – Anpflanzung von Sträuchern	20	525	10.500
01.10.200	Gestufter Waldrandbereich	10 – Gestufter Waldrandbereich	22	1.701	37.422
Flächen zur Erhaltung und Pflege von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen					
06.02.110	Magere Frischwiese	2 – Pflege der Haldenabdeckung und Entwicklung zu Magerer Frischwiese	22	4.732	104.104
06.02.110	Magere Frischwiese	9 – Erhalt Magere Frischwiese	25	2.262	56.550
02.02.430	Einzelbaum*	Einzelbäume, zu erhalten	23	270	6.210
Zustand nach dem Eingriff und unveränderter Bestand					
11.04.450	Unversiegelte Flächen, Parkplatz	4 – Parkplatz, Befestigung wasserdurchlässig	3	1.532	4.569
11.04.450	Unversiegelte Flächen, Parkplatz	6 - Verkehrsflächen, teilversiegelt	2	2.577	5.154
11.04.300	Weg, wasserdurchlässige Befestigung	10 - Umverlegung Wanderweg	3	251	753
11.04.300	Weg, wasserdurchlässige Befestigung	11 - Anlage des Barfußpfades	3	276	828
11.03.350	Einzelanwesen (Ferienanlage)	Gebäude	4	1.652	6.608
01.09.400	Sonstiger Laub-Nadel-Mischforst	Wald	19	18.923	359.537
11.03.300	Sport- und Freizeitanlage	Spielplatz	5	249	1.245
11.03.000	Sonstige Grünfläche	Grünfläche	10	2.541	25.410
Summe				44.811	757.695

* Ansatz Kronenfläche 30 m², Fläche wird von darunterliegendem Biotop- / Nutzungstyp abgezogen

Funktionsminderung

Ist durch ein Vorhaben mit einer besonderen Beeinträchtigung für bestimmte Schutzgüter zu rechnen, so können Funktionsminderungsfaktoren angesetzt werden, welche die Schwere einer Beeinträchtigung zum Ausdruck bringen sollen. Dabei wird unterschieden in mittlere, hohe oder sehr hohe Funktionsminderung. Für eine mittlere Minderung wird der Faktor 0,5, für eine hohe 1,0 und für eine sehr hohe Minderung der Faktor 1,5 angesetzt. Dieser Faktor wird mit der das jeweilige Schutzgut betreffenden Fläche multipliziert und vom Flächenwert des Planzustandes abgezogen.

Im Falle der Planungen zum „Hotel / Pension Am Bergwald“ ist von einer Beeinträchtigung der Biotopentwicklungsfunktion auszugehen, da das Gebiet laut Regionalplan im Bereich eines Vorbehaltsgebietes für den Arten- und Biotopschutz sowie für den Schutz des vorhandenen Waldes liegt. Es wird daher von einer sehr hohen Funktionsminderung durch die Umwandlung von Wald und zusätzlicher Bebauungen ausgegangen (Faktor 1,5).

Tabelle 3: Berücksichtigung von Funktionsminderungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Wasserhaushalt und Klima

Biotop-Code	Bezeichnung gemäß Handlungsempfehlung	Bezeichnung gemäß Plan	Fläche [m ²]	Begrünung Flächenansatz	Faktor	Wert
11.04.450	Unversiegelte Flächen, Parkplatz	4 – Parkplatz, Befestigung wasserdurchlässig	4.613	A	-1,5	-6.920
11.04.450	Unversiegelte Flächen, Parkplatz	6 - Verkehrsflächen, teilversiegelt				
11.04.300	Weg, wasserdurchlässige Befestigung	10 - Umverlegung Wanderweg				
11.04.300	Weg, wasserdurchlässige Befestigung	11 - Anlage des Barfußpfades				
11.03.350	Einzelanwesen (Ferienanlage)	Gebäude	1.652	B	-1,5	-2.478
01.09.400	Sonstiger Laub-Nadel-Mischforst	Wald	1.867	C	-1,5	-2.801
11.03.300	Sport- und Freizeitanlage	Spielplatz	249	D	-1,5	-374
11.03.000	Sonstige Grünfläche	Grünfläche	2.541	E	-1,5	-3.812
Summe						-16.383

A = Summe der Flächen im Planzustand = 1.509 + 2.577 + 251 + 276 = 4.613
 B = Fläche Planung = 1.652
 C = Differenz Bestand / Planung = 20.790 - 18.923 = 1.867
 D = Fläche Planung = 249
 E = Fläche Planung = 2.541

Zusammenfassung des Planzustandes

Für den Planzustand ergibt sich folgender Wert:

Summe des Planzustandes + Summe der Funktionsminderungen
 = 757.695 + (-16.383) = 741.312

Der Flächenwert im Planzustand beträgt **741.312 Punkte**.

4.3.3 Gegenüberstellung Ist- und Planzustand

Der Flächenwert im Zustand aus dem Jahr 2011 beträgt 720.251 Punkte, der Wert im Planzustand beträgt 741.312 Punkte. Somit ergibt die Bilanzierung folgendes Ergebnis:

Planzustand – Zustand 2011 = 741.312 – 720.251 = **21.061**

Konkret bedeutet dies, dass der Eingriff in Natur und Landschaft komplett innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird. Darüber hinaus wird durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ein **Kompensationsüberschuss von 21.061 Punkten** erzielt.

4.3.4 Bewertung der Waldumwandlung

Durch die Schaffung des Mindestabstandes von 30 m zwischen Waldrand und Bebauung wird ein Teil der Waldflächen im Plangebiet in eine Zwergstrauchheide umgewandelt. Die dadurch verloren gegangene Waldfläche soll durch eine Ersatzaufforstung auszugleichen werden. Teilweise erfolgt dieser Ausgleich im Plangebiet durch die Maßnahme 1 (Aufforstung mit Laubbäumen).

Tabelle 4: Ermittlung des Umfangs zusätzlicher Ersatzaufforstungsfläche als Ausgleich für die Waldumwandlung

Biotop-Code	Biotop- / Nutzungstyp	Fläche [m ²]
Waldflächen im Zustand des Jahres 2011		
01.09.400	Sonstiger Nadel-Laub-Mischforst	20.790
01.10.200	Gestufter Waldrandbereich	5.710
Waldflächen im Planzustand		
01.10.600	Laubaufforstung	1.755
01.10.200	Gestufter Waldrandbereich	1.701
01.09.400	Sonstiger Nadel-Laub-Mischforst	18.923
Gegenüberstellung Zustand 2011 und Planung		
Waldflächen im Zustand des Jahres 2011		26.500
Waldflächen im Planzustand		22.379
Durch externe Ersatzaufforstung auszugleichende Waldfläche		4.121

Der verbleibende Ausgleich von rund 0,4 ha soll durch die Aufforstung einer externen Fläche im Naturraum Sächsische Schweiz oder durch den Kauf von Ökopunkten aus einer Aufforstungsmaßnahme erfolgen. Mögliche Flächen dafür wurden bei Staatsbetrieb Sachsenforst sowie beim Forstbezirk Neustadt angefragt. Eine Antwort ist noch ausstehend und wird nachgereicht.

5 Zusammenfassung

Die Planungen zum Bebauungsplan „Hotel / Pension Am Bergwald“ sehen die Errichtung zusätzlicher Bungalows zur Erweiterung der Übernachtungskapazität auf dem Gelände vor, um die Attraktivität des Ferienobjektes zu erhöhen und dessen Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Zusätzlich soll ein Teil des Waldes in eine ökologisch wertvolle Zwergstrauchheide umgewandelt werden, um den Abstand zwischen Wald und baulichen Anlagen von 30 m nach § 25 Absatz 3 SächsWaldG zur neuen und zur bestehenden Bebauung einzuhalten. Neben den Eingriffen, insbesondere durch die Versiegelung von Grünflächen durch den Bau der Bungalows, sind im Plangebiet zahlreiche Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft vorgesehen. Durch diese kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Für die Umwandlung von Wald ist jedoch ein zusätzlicher Ausgleich zu erbringen. Da dies nur teilweise im Plangebiet erfolgen kann, ist eine externe Ersatzaufforstungsmaßnahme vorgesehen. Hierfür wurden mögliche Flächen beim Staatsbetrieb Sachsenforst und beim Forstbezirk Neustadt angefragt. Eine Antwort ist noch ausstehend und wird nachgereicht.

6 Quellenverzeichnis

- /1/ Freistaat Sachsen (2013): Landesentwicklungsplan (LEP 2013), in Kraft getreten am 31. August 2013
- /2/ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung, wirksam geworden am 17. September 2020
- /3/ Verwaltungsgemeinschaft Stadt Königstein / Kurort Rathen / Struppen / Gohrisch / Rosenthal-Bielatal (2008): Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung vom 5. Mai 2008
- /4/ Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft (2005): Biotoptypen- und Landnutzungskartierung des Freistaates Sachsen
- /5/ Freistaat Sachsen (2009): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen
- /6/ Architekturbüro Kunze (2017): Unterlagen zum Bebauungsplan „Hotel / Pension Am Bergwald, Kleinhennersdorf“, Planfassung vom 24.11.2017
- /7/ Schulz UmweltPlanung (2015): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zum B-Plan „Hotel/ Pension Am Bergwald in Kleinhennersdorf“, Stand 04.03.2015
- /8/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen - GeoSN (2021): Geoportal Sachsenatlas. Online verfügbar unter:
<https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>. Zuletzt aufgerufen am 15.07.2021
- /9/ Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (2015): Vereinbarung über die Nutzung und Pflege der Altdeponie Kleinhennersdorf. Schreiben vom 11.12.2015
- /10/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2021): iDA – interdisziplinäre Daten und Auswertungen. Online verfügbar unter:
<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>. Zuletzt aufgerufen am 15.07.2021