

Umweltbericht zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Caravanplatz“ (VBP)

Entwurf

Stadt Wolkenstein, Ortsteil Warmbad

Vorhabenträger:

[REDACTED]

Planung:

Dipl.-Ing. Andrea Brauer
Freie Architektin
Waldkirchener Straße 8
09405 Zschopau

Artenschutzgutachten und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung:

Umweltplanung Marko Eigner
Hartauer Weg 17
09123 Chemnitz

Verfahren:

Stadt Wokenstein
Markt 13
09429 Wolkenstein

Plandaten:

15.07.2022 Vorentwurf
10.02.2023 Entwurf
12.06.2023 Endfassung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	5
2.1	Schutzgut Boden	5
2.2	Schutzgut Landschaft/ Erholung	6
2.3	Schutzgut Mensch	7
2.4	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	8
2.5	Schutzgut Klima und Luft.....	8
2.6	Schutzgut Wasser.....	8
2.7	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume	9
2.8	Wechselwirkungen.....	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	12
4.1	Vermeidung und Verringerung	12
4.2	Ausgleich	13
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	14
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Es soll ein Caravanplatz errichtet werden. Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Kurortes Warmbad auf einer verwilderten, ungenutzten Grünfläche und grenzt an die Freiflächen der Knappschaftsklinik an. Die Erschließung ist über die Straße „An der Gärtnerei“ gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes umfasst die Flurnummer 480/5 der Gemarkung Gehringswalde, sowie die zum Nachweis der gesicherten Erschließung erforderlichen Teilflächen der Flurstücke 533/3, 481/3, 481/6 und 481/8 der Gemarkung Gehringswalde. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 9.906 m² (ca. 0,99 ha).

Geplant ist die Schaffung von zehn Stellplätzen für Wohnmobile/ Wohnwagen, ein Schäferwagen mit Übernachtungsmöglichkeit und zwei Ferienzimmern mit jeweils zwei Betten. Letztere befinden sich in einem zu errichtenden Mehrzweckgebäude, in dem sich auch die Sanitär- und Wirtschaftsräume des Campingplatzes befinden. Auf der Zeltwiese sind 5 Plätze für Zelte vorgesehen. Außerdem sind eine Betriebswohnung, ein Carport, 2 Garagen, ein Schuppen, ein Vorratslager, ein Grillpavillon und eine Sauna geplant. Zusätzlich gibt es 2 alternative Übernachtungsmöglichkeiten im sogenannten Bergwerkshostel. Diese sind im Sinne eines Erdhauses mit ebenerdigen Zugang in einen aufgeschütteten Hügel eingebettet und mit einem bergmännischen Stollenmundloch am Eingangsbereich und Doppelbetten im Inneren ausgestattet werden. Die Beheizung wird elektrisch erfolgen. Mit gleicher Bauweise werden das Vorratslager und die Sauna mit ebenerdigen Zugang in einem aufgeschütteten Hügel errichtet.

Ziel der Stadt Wolkenstein ist es, das Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten, zu unterstützen und dabei kommunale und öffentliche Interessen zu wahren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) bildet die erforderliche planungsrechtliche Grundlage zur Durchführung dieses Vorhabens.

Insbesondere sind Fragen zu den Nutzungszielen, zur Flächeninanspruchnahme, zum Naturschutz, zur technischen Erschließung sowie zur städtebaulichen und gestalterischen Einordnung der Gebäude und Außenanlagen zu beantworten.

Zur Konkretisierung der funktionellen und gestalterischen Zielvorstellungen und als städtebaulicher Rahmen für die Neuordnung des Areals wurde ein Vorentwurf zur Umgestaltung des Areals durch den Vorhabenträger erstellt (Vorentwurf: 09.09.2021).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) stellt konkret die baulichen und gestalterischen Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen dar.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall vor allem wegen der Ortsrandlage die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan berücksichtigt.

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den **Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013)** als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- u. Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Im LEP wurde die Kulturlandschaft Sachsens in Landschaftseinheiten und Stadtlandschaften gegliedert. Im Regionalplan sind Leitbilder, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zur Entwicklung der Kulturlandschaft zu benennen. Warmbad befindet sich in der Landschaftseinheit "Mittelerzgebirge".

Im nördlich an Warmbad angrenzenden Forstgebiet soll ein Biotopverbund als Verbindungsbereich zum Flusstal der Zschopau entwickelt werden.

In Warmbad ist nach dem LEP auf den Erhalt und die Entwicklung des "Lebensraumverbundsystems für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderverhalten" zu achten. Die Wanderkorridore der Leitarten Rothirsch, Luchs, Wolf und Wildkatze sollen hier gesichert werden, "um langfristig den für die Erhaltung der biologischen Vielfalt erforderlichen genetischen Austausch zu gewährleisten."

Für die Stadt Wolkenstein gilt der **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge**. Er gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABI.31/2008) einschließl. der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005). Weitere Beurteilungsgrundlage sind der am 04.05.2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der am 01.07.2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit beschlossene Entwurf des Sächsischen Teilregionalplanes Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Der Regionalplan weist das Plangebiet und dessen Umfeld als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft / Landschaftserleben aus – die Ausweisung steht nicht im Widerspruch mit den Zielen des vorliegenden Planes, der eine ruhige Erholung und ein naturverbundenes Walderleben ausgerichtet ist.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte 1:50.000 ist das Plangebiet der Leitbodenform „Braunerde aus Skelett führendem Lehm über Sandskelett“ zugeordnet.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Böden erfolgt anhand der Biotischen Lebensraumfunktion / Archivfunktion, der Regler- und Speicherfunktion, der Filter- und Pufferfunktion sowie der natürlichen Bodenfruchtbarkeit.

Biotische Standortfunktion /Archivfunktion

Unter diesem Begriff werden Böden erfasst, die aufgrund ihrer regionalen besonderen Standortfaktorenkombination (selten, ungestört, nährstoffarm, trocken, nass) und ihrer kulturgeschichtlichen Bedeutung einen besonderen Schutzwert besitzen und zur besonderen Standorteignung für seltene Pflanzen bzw. erhaltenswerte Biotope beitragen.

Böden mit besonderer Lebensraumfunktion oder außergewöhnlicher erdgeschichtlicher oder kulturhistorischer Bedeutung, die eine schützenswerte Archivfunktion übernehmen könnten, sind am Standort des Vorhabens nicht vorhanden.

Regler- und Speicherfunktion

Als Regler- und Speicherfunktion der Böden wird deren Vermögen zur Abflussverzögerung bzw. Wasserspeicherung sowie das Infiltrationsvermögen und das Retentionsvermögen für Nährstoffe bezeichnet.

Die Auswertung der Bodenfunktionskarte ein mittleres Wasserspeichervermögen.

Filter- und Pufferfunktion

Unter der Filter- und Pufferfunktion ist die Fähigkeit des Bodens zu verstehen, Stoffe, z.B. Nährstoffe für Pflanzen, umzuwandeln und anzulagern. Die Funktion ist abhängig von den speziellen Substrateigenschaften. Die Filterleistung ist umso größer, je feinkörniger das Substrat ist.

Die Auswertung der Bodenfunktionskarte ergibt eine geringe Filter- und Pufferfunktion.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Die biotische Ertragsfähigkeit ist das natürliche Vermögen eines Standortes, nachhaltig Biomasse zu produzieren, unabhängig von der Bewirtschaftung (Einsatz von Düngemittel, Bewässerung, Pflanzenschutzmittel u.a.) und der Pflanzenart. Die Bedeutung der Böden steigt mit der Zunahme der natürlichen Bodenfruchtbarkeit.

Der Standort für den geplanten Neubau weist eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf.

Auswirkungen: Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage der Gebäude werden Teilflächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Nutzung als Caravanplatz keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört auch eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Aufgrund der Topografie ist mit Erosion, verursacht durch das Baugebiet, nicht zu rechnen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelungen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgebiet zu erwarten.

2.2 Schutzgut Landschaft/ Erholung

Das Flurstück 480/5 in der Gemarkung Gehringswalde befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet c19 „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“.

Neben landschaftsökologischen Zielen spielen auch landschaftsästhetische Gesichtspunkte eine wichtige Rolle. Dabei sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig zu sichern. Die Bewertung erfolgt über den Selbstwert der Natur, über sinnlich wahrnehmbare Wirkungen und über kulturell vermittelte Wahrnehmungsmuster.

Prägend für den Geltungsbereich sind die zum Teil wieder gärtnerisch genutzte geplante Bebauungsfläche, die umliegenden intensiv genutzten Ackerflächen und Laubmischwaldinseln, Feldgehölze, Hecken, Gebüsche und Streuobstbestände an den Siedlungsändern. Diese gliedernden Strukturen oder Elemente in der Fläche grenzen auch unmittelbar an das Baugebiet an bzw. sind als gliedernde Elemente zwischen den Ackerflächen zu finden. Allerdings ist durch die bestehende Bebauung im Osten und die Straßen, sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen (Acker) die Naturnähe des Landschaftsausschnittes herabgesetzt.

Direkt an das Gebiet angrenzend sind im Süden und Osten mit den bestehenden Siedlungsflächen anthropogene Strukturen dominant. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Als landschaftsbildprägend kann der Geltungsbereich des Bebauungsplans aber nicht eingestuft werden, auf Grund der kleinen betroffenen Fläche und der bestehenden Nutzungen.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Eine Erschließung des unmittelbaren Gebiets durch Wege fehlt. Die durch den Bebauungsplan unmittelbar beanspruchten Flächen besitzen keine erkennbare Erholungsfunktion und sind für die

landschaftsgebundene Erholung als Teil der Kulisse von Bedeutung. Lediglich die Wegeverbindungen und Strukturen im Umfeld spielen teilweise eine Rolle für die ortsnahe Erholung.

Auswirkungen: Jeder Eingriff, jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich grundlegend. Hier werden die im Umfeld bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen auf das neue Baugebiet ausgedehnt. Aufgrund der relativ geringen Dimensionen des geplanten Baugebiets und durch die Einbindung in vorhandene und zu schaffende Gehölzstrukturen, sowie aufgrund angrenzender Siedlungsstrukturen sind die diesbezüglichen Eingriffe aber vergleichsweise gering.

Die derzeit bereits relativ geringe Erholungseignung auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung relevanten Wegeverbindungen im Umfeld bleiben aber erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Anpflanzung von Bäumen und von weiteren Gehölzen (auch Verpflanzung), sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen 7m). Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten.

2.3 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch umfasst Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen. Es geht sowohl um den Schutz vor schädlichen Einwirkungen, insbesondere Lärm, Erschütterungen, Schadstoffimmissionen, um die Sicherung geeigneter Erholungsmöglichkeiten und die Sicherung der Wohnumfeldqualität.

Auswirkungen: Als baubedingte Auswirkungen sind Baulärm, Staubbildungen und ein erhöhtes LKW-Aufkommen zu erwarten. Unzumutbare Beeinträchtigungen können mit Einhaltung der Arbeitsstättenverordnung verhindert werden. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Mit der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden eine Erweiterung des Tourismusangebotes an naturbezogenen Freizeitaktivitäten sowie eine Qualitätssteigerung erreicht. Die Wirkungen auf das umliegende Wohnumfeld und auf die Kurklinik sind hinsichtlich der anlagenbedingten Auswirkungen als gering einzuschätzen.

Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße „An der Gärtnerei“, von wo ein neuer Weg als Zufahrt für den Campingplatz abzweigt. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist sehr gering. Insgesamt können die Beeinträchtigungen (Lärm, Abgase) als gering eingestuft werden.

Ergebnis: Mit der Entwicklung des Caravanplatzes ist nur von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

2.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit Kultur- und Sachgütern sind nicht nur rechtsverbindlich geschützte Objekte zu verstehen, sondern all das, was das Bild der Stadt-, Dorf- und Kulturlandschaft prägt und Zeugnis gibt von der Wirtschafts- und Kulturgeschichte der Region.

Im Geltungsbereich befinden sich keine relevanten Kulturgüter, die durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden könnten oder gefährdet sind.

Das unmittelbare Plangebiet besitzt somit keine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Auswirkungen: Es ist nicht mit Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Ergebnis: Es ist mit keinen Auswirkungen in Bezug auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Untersuchungsbereich ist weder als Frischluftentstehungsgebiet noch als Abflussbahn für Frischluft von Bedeutung. Von einer bestehenden Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr (Nähe zum angrenzenden Parkplatz) muss ausgegangen werden.

Auswirkungen: Trotz zusätzlicher Flächenversiegelung, das Aufheizen der Gebäude und den Ausstoß von Emissionen, z.B. über die Heizung, sind durch die relative Kleinräumigkeit der Maßnahme sind keine größeren Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten. Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen.

Ergebnis: Auf Grund der vorgesehenen lockeren Bebauung ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Der relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad sowie die Kleinräumigkeit des Planungsgebiets führen dazu, dass das Kleinklima nicht spürbar beeinträchtigt wird.

2.6 Schutzgut Wasser

Der Planungsstandort liegt teilweise innerhalb des unterirdischen Einzugsgebietes der Thermalquelle Warmbad und innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Schutzgebietes der quantitativen Heilquellenschutzzone B und der qualitativen weiteren Heilquellenschutzzone III der Thermalquelle.

Grundwasser:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt überwiegend in den Schutzzonen III und B des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquelle Warmbad (H-5420008).

Oberflächenwasser:

Im Plangebiet selbst befindet sich ein kleines Gewässer, welches als geschütztes Biotop im Sinne des Naturschutzgesetzes anzusehen ist. Als Fließgewässer verläuft der Hüttenbach in westlicher und die Zschopau in nordwestlicher Richtung. Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Auswirkungen: In der Bauphase besteht die Möglichkeit, dass im Rahmen der Bauarbeiten wasserführende Schichten angeschnitten bzw. obere Bodenschichten abgetragen werden. Dadurch besteht die erhöhte Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers durch Material- und Schadstoffeintrag z.B. durch Freisetzen von Wasserschadstoffen wie Kraftstoffe, Hydrauliköle aus Baufahrzeugen etc. Schadstoffeinträge während der Bauzeit sind zeitlich begrenzt. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegendem Boden zu rechnen. Verminderungsmaßnahmen (Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen / Belägen) können die Auswirkungen reduzieren. Durch die Versiegelung wird zudem die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Durch z.B. offenem Betonpflaster soll die Versickerung am Standort erhalten bleiben, um die Grundwasserneubildungsrate möglichst nur wenig zu beeinträchtigen. Durch Beschilderung mit Hinweis auf das Heilquelleschutzgebiet sowie auch von Mitteln zur Havariebekämpfung bei Austritt von wassergefährdenden Stoffen wird auch einer ggf. stofflichen Beeinträchtigung des Grundwassers entgegengewirkt.

Die geplante vollbiologische Kleinkläranlage (KKA), mit anschließender Versickerung des gereinigten Schmutzwassers, wird außerhalb der Heilquelleschutzzone errichtet. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Bereich des Heilquelleschutzgebietes kann dadurch verhindert werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers von den Dächern ist über einen Regenwassersammler (ca. 5 m³) in den vorhandenen Teich vorgesehen. Es wurde hierzu der Nachweis durch das IB Viertel der Nachweis erbracht, dass das abzuleitenden Niederschlagswasser vollständig aufgenommen werden kann.

Ergebnis: Durch die auf eine Mindestmaß reduzierte Versiegelung von Fläche und durch die weiteren geplanten Maßnahmen zur Vermeidung einer Grundwasserbeeinträchtigung können die schädlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering eingeschätzt werden.

2.7 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume

Fauna:

Zum Baugebiet liegt ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ Stand 03.01.2022 vor. Dieses hat die Auswirkungen des Vorhabens insbesondere für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien dargestellt und bewertet.

Brutvögel

Die Erfassung von Brutvögeln auf dem Gelände erfolgte mittels Sichtbeobachtung und Verhören an vier Begehungen. Dabei wurden die Gehölze auch hinsichtlich besetzter Nistplätze kontrolliert. Auf Basis von Präsenz im Gebiet sowie des Verhaltens der Tiere wurde der Brutstatus nach ermittelt. Auch gebäudebewohnende Vogelarten wurden erfasst.

Bei den Begehungen wurden insgesamt 19 Vogelarten erfasst, wobei die Arten Mauersegler, Mäusebussard und Rabenkrähe als Überflieger zu bewerten sind. Zudem wurden die Arten Buntspecht, Eichelhäher und Gimpel nach der Brutzeit festgestellt.

Sicher gebrütet hat die Kohlmeise. Für die Arten Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Stockente und Zilpzalp ist eine Brut im Untersuchungsgebiet bzw. dessen näherem Umfeld als wahrscheinlich anzusehen.

Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermausaktivität auf dem Gelände erfolgte an vier Begehungen mittels Bat-Detektoren bei geeigneter Witterung. Bei den Begehungen fand auch jeweils eine Ausflugkontrolle in der abendlichen Ausflugzeit von Fledermäusen statt.

Bei den Detektorbegehungen konnten insgesamt sieben Fledermausarten sicher nachgewiesen werden. Nach Anzahl der Rufsequenzen kamen die Arten Nordfledermaus und Zwergfledermaus am häufigsten vor. Zu den weiteren nachgewiesenen Arten zählen Abendsegler, Zweifarbfledermaus, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus und Rauhaufledermaus. Außerdem nutzen Arten der Gattungen Myotis und Plecotus das Untersuchungsgebiet.

Amphibien

Die Erfassung von Amphibien erfolgte durch Sichtbeobachtung, Verhören sowie der Suche nach Laichballen und Laichschnüren am Gewässer. Aufgrund des dichten Pflanzenbewuchses am Gewässerufer war der Einsatz von Molchfallen nicht möglich. Insgesamt wurden acht Begehungen parallel zu den Brutvogel- und Fledermauserfassungen durchgeführt.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden keine Amphibienarten auf dem Gelände nachgewiesen. Jedoch kann das Vorkommen von Molchen im Teich nicht völlig ausgeschlossen werden, da ein Einsatz von Molchfallen aufgrund des dichten Pflanzenbewuchses am Gewässerufer nicht möglich war. Aufgrund der Eignung des Teiches als Laichgewässer und der Nähe zu weiteren potentiellen Laichgewässern südlich der Bebauungsfläche, kann auch eine Einwanderung von weiteren Amphibienarten nicht völlig ausgeschlossen werden.

Flora:

Kenntnisse von der realen, der derzeitigen Vegetation bilden ein weiteres Kernstück der Landschaftsinformation, um Rückschlüsse auf die aktuelle Umweltqualität ziehen zu können. Neben den klimatischen und bodenbedingten Gegebenheiten verursachte die unterschiedliche

Bewirtschaftung die Ausbildung verschiedener Biotoptypen mit den dazugehörigen Vegetationsmosaiken. Eine flächendeckende Kartierung dieser Biotoptypen ist Grundlage für die Bewertung der Arten- und Biotopvielfalt.

Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet ist für verschiedene Vogel- und Fledermausarten Lebensraum, Nahrungshabitat bzw. Jagdrevier.

Für das Schutzgut Arten und Biotope besitzt der Gehölzbestand einen mittleren bis hohen Wert.

Auswirkungen: In der Bauphase der Herstellung der Verkehrsflächen und Medienerschließung sowie beim Bau der Gebäude kommt es zu Störungen und Lärmbelastigungen. Schon in der Bauphase wird ein Teil der naturnahen Flächen beseitigt. Unbestreitbar ist dieser Verlust an (auch potentieller) Lebensraum für Tier und Pflanzen. Die in den Randzonen vorhanden Gehölze werden weitgehend erhalten. Im günstigsten Fall kann erwartet werden, dass sich die Tiere während der Bauphase in benachbarte Bereiche mit Gehölzbeständen zurückziehen.

Insgesamt sind die baubedingten Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt. Generell sind unnötige Zerstörungen zu vermeiden. Die Gehölze sind während der Bauphase zu schützen. Die entsprechenden DIN-Vorschriften DIN 18920 und RAS LP4, ZTV-Baumpflege sind einzuhalten. In der Zeit vom 01.03. bis 30.09. (§39 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG- sind keine Gehölzfällungen durchzuführen.

Für die Gebäude, die Verkehrs- und Wegeerschließung sowie Zufahrten zu den Gebäuden und Stellplätzen werden bisher unbebauten Flächen überbaut, versiegelt bzw. teilversiegelt. Die vorhandenen Biotoptypen gehen damit verloren.

Die Gestaltung des Caravanplatzes soll naturnah erfolgen und auf großen Flächen durch die Anlage strukturierter Biotoptypen (Streuobst- und Blühwiese) auch aufgewertet werden, was anderen Beeinträchtigungen, wie der Entfernung einzelner Gehölze, wiederum entgegenwirkt.

Ergebnis: Unter Berücksichtigung der geplanten Gestaltungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine erhebliche Umweltauswirkung für das Schutzgut Tier und Pflanzen nicht zu erwarten. Entsprechend der Ausführungen im Artenschutzgutachten werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Damit sind Summe Umweltauswirkungen von geringe bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen

Der Naturhaushalt ist ein komplexes Wirkungssystem mit vielfältigen wechselseitigen Abhängigkeiten. Mit der Berücksichtigung von diesen Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern und Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7i BauGB sollen schutzübergreifende zusätzliche Aspekte herausgearbeitet werden, da sich bei einer isolierten Betrachtung des Schutzgutes die

Umweltauswirkungen nicht vollständig erfassen lassen. Dies dient dazu sich gegenseitig verstärkende oder abschwächende positive und negative Wirkungen zu erkennen.

In den voran gegangenen Kapiteln wurden die Schutzgüter bereits einzeln betrachtet und bewertet. Teilweise wurde auch hier schon auf Wechselwirkungen hingewiesen. Sobald ein Schutzgut nachteilig beeinträchtigt wird, werden weitere Schutzgüter ebenfalls beeinträchtigt.

Im Plangebiet führt die Überbauung und Versiegelung zu einem Verlust der Bodenfunktionen (Versickerungs- und Wasserspeichervermögen). Dies hat Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zur Folge. Gleichzeitig entsteht eine Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion (Schutzgut Tiere und Pflanzen) sowie der Produktionsfunktion (Schutzgut Mensch).

Die im B-Plan geplante Anlage eines Gehölzstreifens wirkt sich günstig auf das Schutzgut Landschaft aus und gleichzeitig auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen (Schaffung neuer Lebensräume). Außerdem bewirkt der Gehölzstreifen eine geringfügige Verbesserung des Kleinklimas (Schutzgut Klima).

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das überplante Gelände wurde früher als Anzuchtfläche durch eine Gärtnerei genutzt und liegt seit geraumer Zeit brach. Ohne weitere Nutzung wäre die Fläche damit der natürlichen Sukzession überlassen und würde sich zum Wald entwickeln. Aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse ist jedoch auch eine Wiederaufnahme der gärtnerischen Nutzung nicht auszuschließen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind in der "Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan "Warmbad"" beschrieben, welche als Anhang beigefügt ist.

4.1 Vermeidung und Verringerung

Im Folgenden werden die Vermeidungsmaßnahmen getrennt nach der Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen und der Vermeidung anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen zusammenfassend aufgelistet.

Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Umweltbaubegleitung/ ökologische Baubegleitung

- Bauzeitenbegrenzung: Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zu erfolgen
- DIN-gerechter Schutz des Bodens (u. a. DIN 18 915); Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte (Zwischen-) Lagerung (Bodenmieten < 2 m hoch; Begrünung, Entwässerung; ggf. Befeuchtung; Schutz vor Befahren)
- Einsatz emissionsarmer Maschinen
- Staubschutz (z. B. durch Befeuchten der Erdoberfläche)

Vermeidung anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung im Rahmen der Entwurfsplanung sind das Resultat einer intensiven Abwägung zwischen den Belangen der Bauplanung und den der Landschaftsplanung. Folgende Ergebnisse sind in der technischen Planung berücksichtigt wurden:

- Minimierung der dauerhaft oder temporär baulich in Anspruch genommenen Grundfläche, u. a. durch baulich-technische Lösungen
- Verzicht auf wassergefährdende Bau- und Betriebsstoffe
- Vermeidung und Minderung betriebsbedingter Beeinträchtigungen (z. B. durch Schadstoffeintrag)
- Vermeidung des Einbaus standortfremden Bodenmaterials (nach DIN 19 731)
- Prüfen der Möglichkeiten des Wiedereinbaus überschüssigen Bodenmaterials vor Ort (z. B. Rekultivierungen) und schichtgerechter Wiedereinbau von Ober- und Unterboden
- Erosionsschutz auf gefährdeten Flächen (schnelle Begrünung)

4.2 Ausgleich

Für den Ausgleich sind gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage einer Baumreihe auf einer Fläche von ca. 350 m² entlang der Zufahrtsstraße (entsprechend Eingriffs- Ausgleichsbilanz IB Eigner vom 5.01.2023)
- Herstellung bzw. Erhaltung der Biotoptypen entsprechend der Eingriffs- Ausgleichsbilanz vom IB Eigner vom 5.01.2023 mit:
 - Erhaltung und Anlage von Hecken mit gebietsheimischen Laubgehölz
 - Erhaltung des naturnahen Kleingewässers
 - Anlage von Flächen mit Staudenflur nährstoffärmerer frischer Standorte
 - Anlage einer Streuobstwiese
 - Anlage von Scherrasenflächen mit lockeren heimischen Strauchpflanzungen
 - intensiver Dachbegrünung bei der Sauna, den Bergwerkshostels und dem Sanitärgebäude

Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen.

Die Pflanzenarten der dem Bebauungsplan beiliegenden Listen sind bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie bei Pflanzgebot nach § 178 BauGB zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

Die Ausgleichsflächen müssen im Bebauungsplan gesichert sein, anstelle von Darstellungen und Festsetzungen „können auch städtebauliche Verträge oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden“ (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Diese Sicherung ist von der Gemeinde zu veranlassen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die ehemals vorgesehene Errichtung eines Caravanstellplatzes im Bereich der Jugendherberge Warmbad ist auf Grund der notwendigen Investition durch den Eigentümer der Jugendherberge nicht realisierbar und wurde deshalb nicht weiter verfolgt.

Eine Errichtung der Caravanplatzes im bestehenden Bebauungsplangebiet „Kurzentrum Gehringswalde - Warmbad“ ist auf Grund umfassender Eingriffe zur Geländeregulierung im Bereich der Heilwasserschutzzone nicht realisierbar.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Geplant ist die Errichtung eines Caravanplatzes am westlichen Ortstrand des Kurortes Warmbad.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen.

Der Geltungsbereich umfasst eine verwilderte, ungenutzte Grünfläche und grenzt an die Freiflächen der Knappschaftsklinik an. Ein Teil des Eingriffes wird direkt auf der Fläche ausgeglichen. Die Pflanzungen auf diesen Ausgleichsflächen dienen gleichzeitig der Eingrünung der Randbereiche. Diese und andere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Ausweisung von internen und externen Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und Wasser, sowie „Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume“ und „Landschaft, Landschaftsbild, Erholungseignung“.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind von geringer Erheblichkeit.

Das Schutzgut „Mensch“, das Schutzgut „Kultur- und sonstigen Sachgüter“ wird nur in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt.

Es gibt nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (und damit auf die Erholungseignung), weil die geplante Bebauung nur einen relativ kleinen Bereich am Rand von vorhandener Bebauung betrifft; die vorhandene Bebauung im engeren und weiteren Umfeld hat wesentlich bedeutendere Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem werden zur Eingrünung des Baugebiets Bäume und weitere Gehölzstrukturen gepflanzt, die die Einbindung in die Landschaft noch unterstützen.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume halten sich in Grenzen aufgrund der überwiegenden Beanspruchung ehemals gärtnerisch genutzten Nutzflächen und des Erhalts bzw. der Versetzung vorhandener Biotopstrukturen.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von ca. 2.000 m² möglich.

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich, wo das nicht möglich ist außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. Ersetzt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.