

GEMEINDE STRUPPEN, OT WEIßIG

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



Bebauungsplan „Ortslage Weißig“

Umweltbericht TEIL E

10. ENTWURF

Projekt: 1814

vom 24.11.2014, *zuletzt geändert am 07.07.2020*

xxxxx – Änderungen gegenüber der Fassung vom 24.11.2014 / 09.03.2015

Entwurfsfassung 1- 9 - Architekturbüro Kunze, Gohrlich

Bearbeitung Entwurf 10:

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehart Neustadt in Sachsen – Tel. 03596 - 566 0 330
Fax 03596 – 566 0 331

NHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	3
1.1	Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	3
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes	5
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	5
2.2.1	Schutzgut Boden	5
2.1.2	Schutzgut Wasser	6
2.1.3	Schutzgut Luft und Klima	6
2.1.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.1.5	Schutzgut Mensch	7
2.1.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	8
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	8
2.2	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	9
3.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	10
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	10
3.2	Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	13
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	13
5.	Planungsalternativen	15
6.	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	16
7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
8.	Zusammenfassung der Ergebnisse	17

1. EINLEITUNG

1.1 DARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Vorbemerkungen

Die seinerzeit noch selbständige Gemeinde Thürmsdorf stellte für ihren Ortsteil Weißig im Jahre 1993 ein Örtliches Entwicklungskonzept auf, das die Ziele der örtlichen Entwicklung mittelfristig bestimmen sollte.

Das Örtliche Entwicklungskonzept floss in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein ein, der am 01.03.2007 durch den Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Königstein beschlossen wurde.

Beide Planungen stellen jedoch hinsichtlich des praktischen Baurechts keine Verbindlichkeiten dar. Das führte im Bereich der gesamten Ortslage immer wieder zur Planungsunsicherheit für Eigentümer und Investoren.

Im Verlauf der letzten Jahre entstanden an mehreren Stellen der Ortslage Planungsbedürfnisse, die jedoch allesamt wegen fehlender satzungsrechtlicher Bestimmung des Plangebietes nicht zum Erfolg geführt werden konnten. Das betrifft insbesondere:

- den Ortseingangsbereich an der ehemaligen Stallanlage
- den Bedarf zur Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Stellplätze
- die baurechtliche Ordnung des Siedlungsbereichs zwischen der Rathener Straße und der Ringstraße
- den zersiedelten Bereich auf dem Culm und
- den Ortseingangsbereich am Hotelkomplex *ehemals „Rathener Hof – neu „Bei.Gretel“*

Die Aufstellung der Konfliktbereiche macht deutlich, dass sich der bauplanungsrechtliche und grünordnerische Ordnungsbedarf auf nahezu die gesamte Ortslage erstreckt.

Um eine geordnete und abgestimmte Entwicklung des Ortes zu gewährleisten werden die o. g. Planungsbedürfnisse deshalb nicht einzeln abgewickelt, sondern in einer Planung zusammengefasst.

Ausgenommen bleibt der Bereich auf dem Kulm, der sich im Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz befindet.

Zielstellung des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes „Ortslage Weißig“ ist es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele des Flächennutzungsplanes die prägenden Merkmale des Ortsbildes zu erhalten und zu verfestigen.

Deshalb werden insbesondere die ökologisch wertvollen und ortsbildprägenden Grünflächen durch besondere grünordnerische Festsetzungen geschützt. Das betrifft besonders die Erhaltung der großen Wiesenflächen zwischen den Höfen im Zusammenwirken mit dem ökologisch wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestand (meist Obstbäume).

Die ortsbildprägende Bebauung der Höfe wird insofern geschützt, dass durch die festgesetzten Baugrenzen mit Bindungen an die Geschossigkeit die Chancen für den Erhalt und die Umnutzung der Substanz gesichert werden, eine Ausuferung und Verschmelzung der Bebauung jedoch behindert wird.

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 **grenznahe Gebiet** mit besonderen Entwicklungs-, Sanierungs- und Förderungsaufgaben gekennzeichnet.
- Regionalplan in der 1. Fortschreibung vom 25.02.2009 sowie der Teilfortschreibung vom 24.04.2003

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 **mit Ausnahme der Ortslage**, als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

- Gesamtentwicklungskonzeption Nationalparkregion Sächsische Schweiz von 1992
- Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein von 2005
- Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein von 2000

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.

Teile des Bebauungsplanes stehen derzeit insoweit im Widerspruch zu den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, dass hierin Flächen für gemischt genutzte Bauflächen und in geringem Umfang Grünflächen als Wohnbauflächen mit der Präzisierung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Aus diesem Grunde ist der Flächennutzungsplan zu einem geeigneten Zeitpunkt den aktuellen Planungen anzupassen.

Mit dem 10. Entwurf wurden am Ortseingange aus Richtung Struppen einige Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt, da in benachbarter Lage eine Mischnutzung teilweise vorhanden ist und eine Weiterentwicklung des Ortes für den Wohnungsbau für junge Familien angestrebt wird. Die noch vorhanden kleinteilige Landwirtschaft im Ort soll dabei nicht ausgeschlossen werden.

Im Planbereich befinden sich in geringem Umfang nach dem Naturschutzgesetz (Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz) geschützte Flächen. In der aktuellen Biotopkartierung befinden sich weitere kleine Flächen im Planbereich. Die kartierten Biotope selbst werden durch die Planungen nicht verändert.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE

2.2.1 SCHUTZGUT BODEN

Der gesamte Planbereich ist durch eine mehr oder minder intensive Grünland- und Gartenbewirtschaftung sowie Bebauung einschließlich der üblichen Nebenanlagen und Verkehrsflächen gekennzeichnet. Insofern kann im gesamten Planbereich nicht von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen werden.

Im überwiegenden Teil des Planbereichs sind keine Eingriffe erkennbar, die auf umweltschädliche Einflüsse hinsichtlich der Stabilität und der Nutzungsfunktion des Bodens hinweisen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde auf Grund der starken Differenzierung und des großen Umfangs des Planbereichs auf Bodengutachten verzichtet.

Eine Ausnahme bildet eine Altlastenverdachtsfläche im Bereich der ehemaligen Stallanlage der Agrarproduktion in unmittelbarer Nähe zur südlichen Ringstraße.

Für diesen Bereich wurde im Jahr 2012 ein geotechnisches Gutachten mit einer nachnutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung aufgestellt. Das Gutachten ist als Anlage dem Umweltbericht beigelegt.

Das Untersuchungsergebnis besagt, dass die Belastungen entfernt sind und das Gelände wieder bebaut werden kann.

2.1.2 SCHUTZGUT WASSER

Das Schutzgut Wasser ist im Planbereich in zwei Aspekten als relevant zu betrachten:

Stehende Gewässer am Ortsrand

Hierbei handelt es sich um drei noch vorhandene kleinere Teiche, die teilweise einer Verlandung anheimfallen, jedoch eine intakte Uferzone besitzen. Im Planbereich befand sich ein weiterer Teich am Ortsrand, der jedoch zugunsten der Grünlandgewinnung verschüttet worden ist.

Diese Teiche bilden ökologisch wertvolle Trittsteine für einen möglichen Biotopverbund und bereichern darüber hinaus das Orts- und Landschaftsbild.

Zwei dieser Teiche sind als Biotop mit der Kennzahl U 240 kartiert.

Fließgewässer

Im Planbereich ist ein kleines Fließgewässer vorhanden. Es handelt sich dabei um einen Quellablauf unterhalb der Ringstraße, dessen Wassermengen jedoch unterhalb der Quelfassung (gefasste Teiche) in den Obstbaumwiesen versickern.

Der Talkessel zur Elbe hin ist geeignet, um in extremen Witterungslagen größere Wassermengen zu sammeln und in das nahe Elbtal abzuleiten.

Die künstlich angelegten Teiche in der Ortsmitte (Park) haben keinen Einfluss auf das Schutzgut Wasser.

2.1.3 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Luft und Klima werden im Wesentlichen durch die Kaltluftentstehungsgebiete auf den Landwirtschaftsflächen südlich und westlich des Planbereichs, deren Eintrag in die Ortslage und deren Ableitung aus der Ortslage beeinflusst.

Im Grünordnungsplan wird dazu festgestellt:

Für die mikroklimatischen Verhältnisse des Ortes sind insbesondere die ungestörten Ortsränder im Süden mit ihrem Kalt-/Frischlufteintrag und der freie Abfluss der Kalt-/Frischlufteintrags durch den Hangkessel zum Elbtal hin von Bedeutung.

2.1.4 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde auf Grund der starken Differenzierung und des großen Umfangs des Planbereichs auf besondere Untersuchungen hinsichtlich des Tier- und Pflanzenbestandes verzichtet.

Pflanzen

Der Planbereich ist geprägt durch folgende Pflanzengemeinschaften:

- Grünlandbereiche mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung an den südlichen und westlichen Rändern des Planbereichs
- Grünland mit extensiver Nutzung als innerörtliche Grünfläche, teilweise mit gut ausgestattetem Obstbaumbestand
- Hausgärten mit einer großen Durchmischung mit nicht standortgerechten Zierpflanzungen

Von besonders schützenswerter Bedeutung sind die innerörtlichen Grünlandbereiche mit dem Obstbaumbestand.

Tiere

Aus den, dem Verfasser bekannten, Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte, die auf besonders geschützte Tierarten im Planbereich hindeuten, wobei deren Vorhandensein nicht ausgeschlossen werden kann.

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.

Auf Grund der lockeren homogenen Bebauung kann von einem hohen Erholungswert auch für die bestehende Wohn- *und Misch*bebauung ausgegangen werden.

Lärmimmissionen

Auf Messungen hinsichtlich vorhandener Schallemissionen wurde verzichtet, da außer dem Straßenverkehr und dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr nur temporäre Lärmquellen vorhanden sind.

Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass insbesondere durch den Verkehrslärm in den Nachtstunden Überschreitungen des zulässigen Lärmpegels auftreten.

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. Der früher ansässige Milchviehstall ist beräumt und fachgerecht abgebrochen.

Dennoch sind bei besonderen Witterungslagen und betrieblichen Situationen (Ernte, Holzeinschlag und –transporte) insbesondere Staubemissionen nicht gänzlich auszuschließen.

Altlasten

In einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 102/2 befindet sich der Altlastenstandort SALKA – Nr.: 87240004 „Tankstelle Weißig“. Für diesen Bereich wurde im Jahr 2012 ein geotechnisches Gutachten mit einer nachnutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung aufgestellt. Das Gutachten des Geoservice Bähr vom 30.04.2012 ist als Anlage Bestandteil des Umweltberichts.

2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Dazu wird den unter Nr. 1.2 bezeichneten Dokumenten festgestellt: Der Planbereich befindet sich im Landschaftsraum Sächsische Schweiz. In der Gesamtentwicklungskonzeption „Nationalparkregion Sächsische Schweiz“ der ARGE Fichtner/Schwarzbach vom September 1992 wird der Landschaftsraum in die kulturlandschaftliche Einheit B1b wie folgt eingeordnet: „Ebenheiten mit Tafelbergen beiderseits des Elbtals in der zentralen Sächsischen Schweiz (Thürmsdorf – Weißiger Ebenheit mit Großem und Kleinem Bärenstein, Rauenstein und Königstein)“.

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein vom Februar 2000 wird die Ortslage Weißig wie folgt beschrieben:

„Das Dorf liegt in einem Halbkreis um einen Kessel, der am Fuße des Culm (240 m) in den Plattenrand der Hochfläche (Ebenheit, d. V.) eingreift.

Die Bauernhöfe und Anwesen stehen in zwei Bögen um den Kessel – oberhalb der Großgüter, unterhalb die kleineren Güter und Häusleranwesen. Von dort fällt das Gelände in Wiesen und Obsthängen zum Elbtal ab. In Anpassung an das Gelände entstand eine „individuelle“ Dorfform, die vermutlich aus einem kleinen Slawenweiler hervorging. Die obere Güterreihe breitet ihre Hufen fächerförmig über die Lehmfäche zwischen Culm und Eulenstein (260m), die untere Reihe hat die Terrassen in Richtung Elbe in Blöcke gegliedert. Es überwiegen Dreiseithöfe, kleinere Anwesen sind dreiseitig, zwei Anwesen sind Vierseithöfe.“

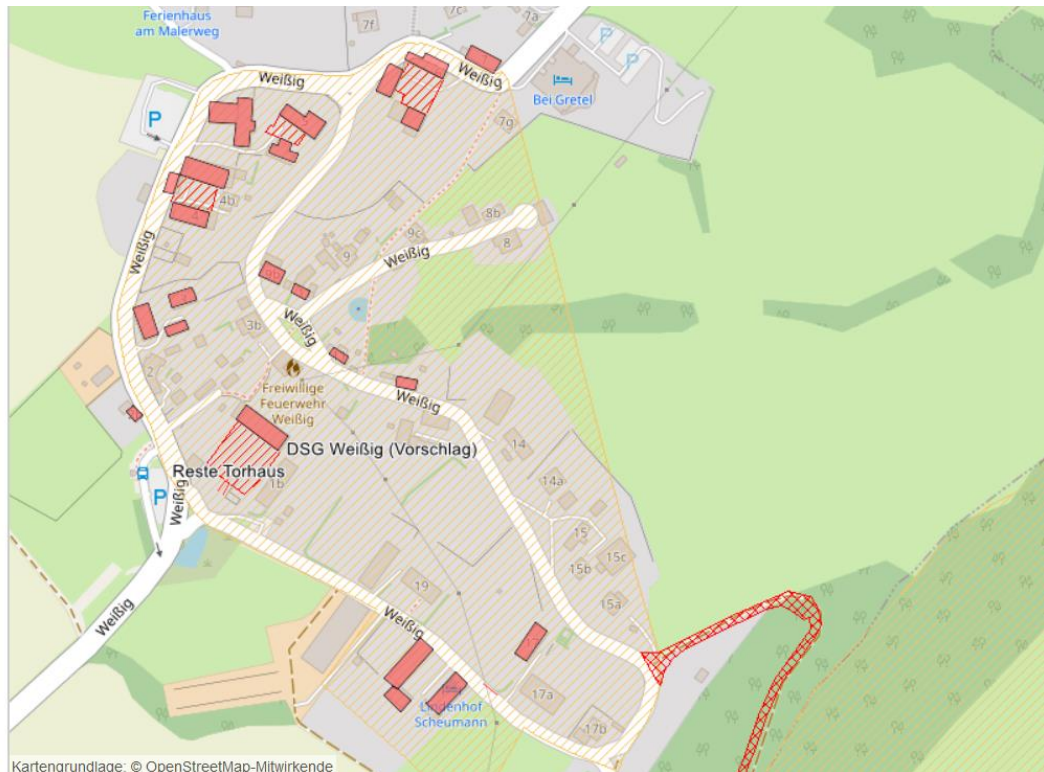
Auf Grund seiner Lage in der zentralen Sächsischen Schweiz ist die Ortslage von den benachbarten Felsformationen aus gut einsehbar.

Insgesamt ist dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild auf Grund der exponierten Lage des Vorhabens eine große Bedeutung beizumessen.

2.1.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Der Planbereich ist nahezu identisch mit einem festgestellten archäologischen Schutzgebiet.

Darüber hinaus sind **14** Gebäude bzw. Gebäudegruppen (Drei- und Vierseithöfe) **sowie die historische Wegeverbindung nach Strand** in der Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen, Stand Mai **2020** erfasst.



Quelle:

https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmarkarte_Sachsen.aspx?Hinweis=false, zugriff am 20.05.2020

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 mit Sicherheit 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) sowie konkrete textliche Festsetzungen 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.

Das Gutachten des Geoservice Bähr zum Altstandort Alte Tankstelle und Waschplatz Weißig (SALKA 87240004) vom 30.04.2012 /1/ ist als Anlage Bestandteil des Umweltberichts.

Der Bewertung des Gutachters /1/ zum Handlungsbedarf wird behördlicherseits gefolgt. Die Darstellungen sind weitestgehend plausibel. Die durchgeführten Untersuchungen sowie die Bewertungen und Schlussfolgerungen des Gutachters /1/ sind aus Sicht des Gewässerschutzes plausibel und werden von der unteren Wasserbehörde mitgetragen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen seine natürlichen Funktionen und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte weitestgehend erhalten bleiben.

Bei innerörtlichen Planungen ist davon auszugehen, dass neue Einwirkungen auf den Boden gemäß BBodeSchG mit eher geringer Erheblichkeit erfolgen.

Schutzgut Wasser

Der natürliche Niederschlagswassereintrag wird durch die geplante Versiegelung weiterer Flächen beeinträchtigt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden Vorkehrungen getroffen, die Flächenversiegelung zu minimieren (z. B. Begrünung von Flachdächern) und das Niederschlagswasser soweit als möglich örtlich zu versickern und darüber hinaus vegetativen Verdunstungsflächen zuzuführen.

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

Durch grünordnerische, zeichnerische und textliche Festsetzungen werden die vorhandenen Teiche einschließlich ihrer Ufervegetation im Bestand gesichert.

Darüber hinaus soll durch die Sammlung von Oberflächenwasser der ehemals verschüttete Teich zumindest in kleinerem Umfang und mit Sicherheit auch temporär wieder belebt werden und damit sukzessive einen neuen Biotoptrittstein bilden.

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

Schutzgut Luft und Klima

Durch das Vorhaben werden keine Entstehungsgebiete für Kaltluft betroffen und keine neuen Verriegelungen der Frischluftbahnen erzeugt. Die neue Bebauung und Bepflanzung wird so angelegt, dass noch ausreichend bemessene Kaltlufteintragsschneißeln in den Planbereich erhalten bleiben.

Im Bereich der Kaltluftabtragung werden keine planerischen Maßnahmen angeordnet, die die Kaltluftsammelbahn behindern können.

Insofern ist deshalb insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Planungen entstehen keine Bedingungen, die zu einer bemerkenswerten Verschlechterung des Bestands beitragen können.

Die ökologisch wertvollen Bereiche 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 kleine Standorte. Der Erholungswert des Planbereiches wird damit nicht eingeschränkt.

Durch die Festsetzung zu Bauflächen und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden Voraussetzungen geschaffen, die zu einer Verbesserung des Angebots für Erholungssuchende führen kann.

Durch Festsetzungen ist Sorge getragen, dass eine weitere proportionale Vergrößerung des Hotels *ehemals* „Rathener Hof“, *jetzt* „Bei.Gretel“ nicht möglich ist.

Insofern kann von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden.

Mit der Ausweisung von Teilbereichen der Ortslage als Mischbaufläche wird eine kleine Öffnung für nicht störende Gewerbebetriebe und auch weiteres Wohnen geschaffen.

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. Hin-

sichtlich des Durchgangsverkehrs kann der Bebauungsplan keinen Einfluss entwickeln.

Die zu erwartenden Schallemissionen des neu vorgesehenen Parkplatzes werden durch entsprechende Textliche Festsetzungen (Tagparkplatz) auf das zulässige Maß beschränkt.

Das trifft gleichermaßen auf mögliche Staub- und Geruchsimmissionen zu. Insofern kann auch hier von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen von Baugrenzen sowie anderen baurechtlichen Vorgaben (Geschossigkeit, Dachformen, Hauptfirstrichtungen, Bauweise, „Hofbaum“ etc.) soll Einfluss auf die Erhaltung der historisch gewachsenen und ortsbildprägenden Hofformen genommen werden.

Für die geplanten baulichen Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau *und Kleingewerbe* werden entsprechende Festsetzungen getroffen, dass sich die zu errichtenden Vorhaben nicht störend in das Ortsbild einordnen können.

Mit den Festsetzungen zur baurechtlichen Ordnung des *ehemaligen* Hotels „Rathener Hof“, *nach der Sanierung „Bei.Gretel“* wird Vorsorge getragen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände behoben werden können und die nachhaltige Nutzung des Standortes bauplanungsrechtlich gesichert werden kann.

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 wurden nachrichtlich in die Planung aufgenommen und teilweise (hier: ortsbildprägende Höfe) durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Es ist von einer eher geringen Erheblichkeit auszugehen.

Fazit:

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

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Auswirkungen der Planung vertretbar.

3.2 ENTWICKLUNG DER UMWELT BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung können folgende Konfliktpotenziale auftreten:

- Verfall der historisch wertvollen, denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Bausubstanz infolge fehlender baurechtlicher Planungssicherheit
- Weiterer Leerzug des Ortes durch fehlende baurechtliche Perspektiven für die Grundstückseigentümer und damit einhergehende negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Weiterer Auswuchs wilder Parkierungen insbesondere zu saisonalen Spitzenzeiten
- Schrittweiser Verlust des ökologisch wertvollen und Orts- und landschaftsbildprägenden Grüngürtels innerhalb der Ortslage
- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch fehlende Flächenbewirtschaftung im Ortseingangsbereich (ehemalige Stallanlage)
- Mögliche Aufgabe des Hotelstandortes bei gleichzeitigem Verfall der Anlage mit den daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

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 (Mutterboden) und Unterboden getrennt abzubauen und einer differenzier- ten, wirtschaftlichen und ökologischen Verwertung (möglichst am Ort) zu- zuführen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial außerhalb des Bau- vorhabens bzw. der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunfts- ort ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schad- stoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewert- et wurden. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Boden- und Tiefbauarbeiten am Altstandort sind entsprechend § 9 Abs. 2 i. V. mit § 18 BBodSchG von Sachverständigen beziehungsweise Untersuchungsstellen, die die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausrüs- tung verfügen, zu begleiten und zu dokumentieren. Maßnahmen sind mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzusprechen und die Ergebnisse unaufgefordert vorzulegen.

Bei Flächen, für die bodenähnliche Nachnutzungen geplant sind, ist zu beachten, dass aus abfall- und bodenschutzfachlicher Sicht zur Verfüllung grundsätzlich nur Bodenmaterial zu verwenden ist. Das Bodenma-

terial muss frei von makroskopisch erkennbaren Beimengungen von Fremdbestandteilen sein und nach Art, Menge und Schadstoffgehalt die Anforderungen nach § 12 Abs. 1, 4, 6 und 7 BBodSchG in Verbindung mit § 12 BBodSchV die Vorsorgewerte des Anhangs 2 Nr. 4 einhalten.

- Die Verwendung von Bauschuttrecycling ist nur in technischen Bauwerken möglich (z. B. Parkplatz)

Werden im Zuge der Bebauung Baugrundgutachten angefertigt, gilt

- die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- die Übergabepflicht für Ergebnisse von geologischen Untersuchungen durch Auftraggeber der öffentlichen Hand gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG.

In dem Geltungsbereich der durch Planzeichen 15.12 PlanzVO gekennzeichneten Teilfläche des Flurstücks Nr. 102/3 sind bei Tiefbauarbeiten der Bodenaushub sowie die entstehende Baugrube durch ein fachspezifisches Ingenieurbüro bauüberwachend zu beproben und zu begutachten, schadstoffspezifisch zu analysieren. Auch bei Auffinden organoleptisch auffälliger Areale außerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist ein Fachingenieurbüro zu benachrichtigen und in die weiteren Maßnahmen einzu beziehen.

Schutzgut Wasser:

Die Oberflächen von Verkehrsanlagen sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend auszubilden. Grundsätzlich sind Pflasterungen als Einzelsteinpflaster auszubilden. Verbundpflaster sind nicht zulässig. Wo es die Anforderungen an die Verkehrssicherheit gestatten, sind die sichtbaren Oberflächen von Straßen und Wegen als wasserdurchlässige Flächen zu gestalten (Wege, Stellplätze etc.)

Borde als Hochborde sind nur dort zulässig, wo es die Sicherung der Verkehrsführung erfordert. Sonst sind die nicht überdachten Verkehrsflächen oberflächengleich mit dem angrenzenden Gelände herzustellen, um einen größtmöglichen Niederschlagswassereintrag am Ort des Entstehens zu gewährleisten. Gegen die Verunreinigung des Grundwassers sind Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Schutzgut Luft und Klima:

Flachdachbegrünung

Die Begrünung der Flachdächer soll als Gras – Kräuter – Dach ausgeführt werden. Notwendige Dachdurchdringungen sollen nicht mit selbst leuchtenden, grellfarbigen oder reflektierenden Materialien bzw. Anstrichen zur Ausführung kommen.

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.

Schutzgut Mensch:

Keine speziellen Festsetzungen, ist als Grundsatz in die Planung aufgenommen

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

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

5. PLANUNGALTERNATIVEN

Die vorliegende Planung berücksichtigt unter Beachtung der planerischen Zielstellung weitestgehend die im Vorfeld geäußerten Bedenken und Hinweise von Trägern öffentlicher Belange und betroffenen Bürgern. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch und Orts- und Landschaftsbild.

Insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung der Baufläche auf dem ehemaligen Stallgelände, der Hotel*sanierung* und der Errichtung eines Auffangparkplatzes vor den Rauensteinen wurden im Vorfeld der Planung mehrere Varianten vor allem unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erörtert.

Insofern stellt die vorliegende Planung im Sinne der Minimierung von Umweltbelastungen eine qualitativ hochwertige Planungsalternative gegenüber den vorangegangenen Planungsvarianten dar.

Für den Bereich der ehemaligen Stallanlage wurde ein niedriger Bebauungsgrad gewählt um eine aufgelockerte, dörfliche Gestaltung zu ermöglichen.

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 baulich Erweiterungen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, wird erfahrungsgemäß individuell sehr differenziert betrachtet und ist häufig emotional überfrachtet.

Der Analyse zum Umweltbericht zugrunde liegt die Entwurfsplanung mit dem Planstand 05.10.2012, bestehend aus dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, dem Textteil und der Begründung zum Bebauungsplan, *des Büros Ulrike und Uwe Kunze* sowie die aktuellen Fassungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Königstein.

Diese wurden durch die Überarbeitung der Planung in der Fassung des 10. Entwurfs durch das Büro Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrh mit Stand vom 07.07.2020 überarbeitet und entsprechende ergänzt.

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 für die Gemeinde Struppen der Stadt Königstein *in Verbindung mit den Fachbehörden.*

Ein Jahr nach Fertigstellung geplanter Vorhaben und dann ca. alle 5 Jahre sollte durch die Stadt Königstein 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 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Wiederkehrende Überwachung

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

8. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Im Rahmen ihrer Planungshoheit regelt die Gemeinde Struppen die städtebaulichen und grünordnerischen Belange im Bereich der Ortslage Weißig durch einen Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan. Die Gemeinde trägt dem Vorhaben auch insofern Rechnung, indem sie parallel zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan für betroffene Teilbereiche ändert. Mit der Realisierung der Maßnahme werden unausweichlich teilweise Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft mit geringer Erheblichkeit erforderlich.

Zur Minimierung der Folgen des geplanten Eingriffs, 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	Wohnbauflächen, teilweise gewerbliche (Hotel-) Nutzung und landwirtschaftliche Nutzung Altlasten	Geringe Erheblichkeit Mittlere Erheblichkeit	Keine Keine bei fachgerechter Behandlung und Entsorgung
Fauna	keine	Geringe Erheblichkeit	Geringe Belastung durch Verlust an un-

			bebauten Flächen , Aufwertung beste- hender Räume
Flora	Grünland, Garten- land, landwirtschaft- liche Nutzflächen	Geringe Erheblich- keit	Teilweise Verlust von Pflanzenlebensraum, jedoch Sicherung des verbleib. Bestandes, teilweise Aufwertung bestehender Natur- räume
Biodiversität	Keine	Keine Bewertung	Geringe Belastung durch Verlust an na- turnahem Lebens- raum
Geologie und Boden	Keine	Geringe Erheblich- keit	Beeinträchtigung durch Aushub, Ent- sorgung, Bodenaus- tausch
Wasser	Keine	Geringe Erheblich- keit	Geringe Beeinträchti- gung durch Flächen- versiegelung
Klima und Luftreinheit	Keine	Geringe Erheblich- keit	Geringe Beeinträchti- gung durch Flächen- versiegelung,
Orts- und Landschafts- bild	Beeinträchtigung durch leer stehende Gebäude	Geringe Erheblich- keit	Beeinträchtigung durch die weiteren baulichen Vorhaben, jedoch Verbesserung durch Planungsfest- setzungen hinsicht- lich baulicher und grünordnerischer Maßnahmen
Kultur- und Sachgüter	keine	Keine Bewertung	Nicht erkennbar

Anlage

Orientierende Untersuchung des Geoservice Bähr vom 30.04.2012 zum Altlasten-
standort „Tankstelle Weißig“