

Gemeinde Oybin

Bebauungsplan
„Hochwaldblick“ Lückendorf

Umweltbericht

incl. Nachweis der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Fassung: 22. April 2024

Verfasser:

Freier Architekt Dipl.-Ing Frank Hellner,

Büro für Architektur und Wertermittlung, 02747 Herrnhut

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Beate Mücke, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Kurzdarstellung der Planungsziele und -inhalte	2
1.1	Anlass, Art und Umfang des Vorhabens.....	2
1.2	Angaben zum Standort und zum Bedarf an Grund und Boden	2
2	Untersuchungsrahmen, rechtliche und fachliche Grundlagen	3
2.1	Untersuchungsrahmen und methodische Grundlagen.....	3
	Rechtliche Grundlagen	4
	Fachliche Grundlagen	5
2.2	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, sonstige Schutzgebiete.....	7
3	Beschreibung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung.....	8
3.1	Bestandsaufnahme des Plangebiets	8
	Naturraum / Landschaftseinheit	8
	Fotoaufnahmen des Plangebiets	9
	Beschreibung des Plangebietes	10
	Flächeneinheiten im Plangebiet	11
	Beschreibung des Vorhabens	11
3.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der Auswirkungen des Vorhabens	12
	Schutzgut Mensch (Gesundheit, Emissionen, Immissionen).....	13
	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz	13
	Schutzgut Boden.....	20
	Schutzgut Fläche	23
	Schutzgut Wasser	24
	Schutzgut Klima und Luft.....	26
	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung	27
	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	31
	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	31
3.3	Zusammenfassende Bewertung des Ausgangszustandes und der Auswirkungen.....	31
4	Geprüfte Planungsalternativen; Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	31
4.1	Geprüfte Alternativen	31
4.2	Grundsatz der Vermeidung und Verminderung.....	32
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen	32
5	Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).....	33
5.1	Grundsatz.....	33
5.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	33
6	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (Anlage U1)	38
6.1	Flächenbilanz.....	38
6.2	Erläuterungen zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.....	38
7	Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung	39
7.1	Methodische Ansätze; Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Unterlagen	39
7.2	Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	39
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39

Anlagen

Artenschutzfachbeitrag mit Anlagen (FFH-Vorprüfung, SPA-Vorprüfung) vom 20.02.24

1 Kurzdarstellung der Planungsziele und -inhalte

1.1 Anlass, Art und Umfang des Vorhabens

Die vorliegende Planung dient der Vorbereitung der baulichen Revitalisierung incl. Erweiterung einer vorhandenen Baufläche im Außenbereich. Das Plangebiet hat eine Gesamtausdehnung von rund 0,78 ha.

Der Standort befindet sich in städtebaulich und landschaftlich exponierter Lage und war bis 2019 als traditioneller Beherbergungsbetrieb (Hotel „Zum Hochwaldblick“) in Nutzung. Der nun vorhandene Leerstand von Gebäude und Grundstück entwickelt sich zu einem Störfaktor für das Orts- und Landschaftsbild der touristisch geprägten Gemeinde Oybin im Naturpark „Zittauer Gebirge“. Um eine Wiedernutzung in geordneter städtebaulicher Form vorzubereiten und die Rahmenbedingungen für mögliche Erweiterungen abzuklären, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 BauGB (vor Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Erhaltung und Revitalisierung des Hotelstandortes dient den Zielen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK) der Gemeinde Oybin. Die Entwicklung des Standortes als „Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung“ entspricht somit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde.

Die Wiedernutzung der vorhandenen Bausubstanz wird unter dem Ansatz einer zeitgemäßen touristischen Nutzung, der gemäß INSEK angestrebten Qualitätsverbesserung von Beherbergungsbetrieben sowie wirtschaftlichen Aspekten geprüft. Zumindest für Teilbereiche ist nach dem jetzigen Kenntnisstand von einer Neubebauung incl. Erweiterung auszugehen. Der Bebauungsplan soll durch geeignete Festsetzungen sichern, dass sich geplante Bebauungen und Nutzungen in die attraktive landschaftliche Lage einfügen und dass den gegebenen Schutzanforderungen am Standort entsprochen wird.

1.2 Angaben zum Standort und zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Hotelstandort „Zum Hochwaldblick“ auf den Flurstücken 540/1 und 540/2 sowie westlich und südlich angrenzende Teile des Flurstücks 537/13 der Gemarkung Lückendorf in der Gemeinde Oybin. Die Flächen befinden sich in Privateigentum.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot) in Bezug zur Siedlungsstruktur von Oybin (links), westlich des Ortsteiles Lückendorf (rechts); Quelle Kartengrundlage: GeoSN 2023

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Lückendorf und ist verkehrsmäßig von der sich nördlich anschließenden Kammstraße (Staatsstraße S 133) erschlossen. Östlich grenzt ein Wohngrundstück direkt an. Weitere Wohn- und Wochenendgrundstücke sind im nordwestlichen und nordöstlichen Nahbereich entlang der Kammstraße vorhanden. Im Norden ist

das Gebiet von Wald und im Süden und Südwesten von Wiesenflächen umgeben. Das Gebiet befindet sich in Grenznähe zur Tschechischen Republik (ca. 250 m in südwestlicher und 650 m in südlicher Richtung). Geprägt wird der Standort von der Anfang des 20. Jahrhunderts entstandenen Bebauung des Hotels „Zum Hochwaldblick“ an der Kammstraße einschließlich des südlich davon Ende der 1990er Jahre errichteten mehrgeschossigen Bettenhauses.

Das Plangebiet liegt auf einer vom Berg Oybin nach Süden abfallenden Hangfläche und weist im Mittel eine Größe von ca. 80 m Nord-Süd-Ausdehnung und 100 m Ost-West-Ausdehnung auf. Durch seine solitäre Lage bietet es einmalige Blickmöglichkeiten in die angrenzende Landschaft mit dem südlichen Zittauer Gebirge bis hin zum Riesengebirge. Der Standort liegt einschließlich der umliegenden Bebauung vollflächig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Zittauer Gebirge“. Weitere Schutzanforderungen, z.B. zum Natur- und Artenschutz (angrenzende Schutzgebiete von europäischer Bedeutung) sind in der Planung zu beachten.

Von den ca. 7.800 m² Plangebietsfläche ist mehr als die Hälfte bereits durch bauliche Nutzungen incl. Nebenanlagen (z.B. Parkplatz) geprägt. Rund 2.900 m² sind derzeit als Grünland intensiv bewirtschaftet. Nennenswerter Gehölzbestand nimmt derzeit ca. 750 m² der Fläche ein.

Geplant sind bauliche Nutzungen auf insgesamt ca. 4.700 m² Fläche, so dass rund 3.100 m² (ca. 40% der Gebietsfläche) für die Gestaltung als Grünflächen sowie für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

2 Untersuchungsrahmen, rechtliche und fachliche Grundlagen der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsrahmen und methodische Grundlagen



Abb. 2: Luftbildaufnahme der Landschaft im Nahbereich des Plangebiets (links), Untersuchungsraum (rechts); Quelle Luftbild: GeoSN 2023

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Außenbereich, in landschaftlich exponierter Lage sowie der Lage im LSG und der sonstigen Schutzanforderungen sind Auswirkungen über die Plangebietsgrenze hinaus möglich. Für die Betrachtungen des Umweltberichtes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem Umgriff von ca. 50 m herangezogen. Für die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist zusätzlich die Fernwirkung des Vorhabens zu beachten.

Zur Bewertung und Bilanzierung des Ausgangszustands und der Eingriffsfolgen sowie zur Ableitung des Kompensationsbedarfs des Vorhabens wird die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (im Folgenden kurz „Handlungsempfehlung“) angewandt. Zur Sicherung der Umsetzung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen werden diese als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Betroffenheit von Werten und Funktionen besonderer Bedeutung wurde nach Handlungsempfehlung geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass diese nicht ausgeschlossen werden kann:

- Lebensraumfunktion: Nahbereich von Natura-2000-Gebieten
- Ästhetische Funktion, Rekreative Funktion: Besondere Eigenart und Schönheit sowie Erholungseignung der Landschaft im Nahbereich

Somit sind zusätzlich zur Erfassung der Biotoptypen auch alle relevanten Naturhaushaltsfunktionen zu untersuchen.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Danach sind vor allem folgende Belange zu beachten und die Auswirkungen der Planung auf diese sogenannten Schutzgüter darzustellen:

- Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt
- Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
- Fläche und Boden
- Wasser, Luft und Klima
- Landschaft, Kultur- und Sachgüter
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Des Weiteren sind die Vermeidung von Emissionen, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie incl. der Nutzung erneuerbarer Energien wichtige zu beachtende Umweltschutzbelange.

Weiter formuliert § 1a BauGB folgende Vorschriften bzw. Grundsätze zum Umweltschutz in der Bauleitplanung:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; insbesondere sollen
 - die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden,
 - Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden,
 - landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- Voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden oder auszugleichen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch geeignete Maßnahmen Rechnung getragen werden.

Die Pflicht zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes regelt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Bebauungsplan als Vorhaben stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG bzw. § 9 SächsNatSchG dar, kann jedoch der planerischen und rechtlichen Vorbereitung eines solchen Eingriffs dienen und besitzt demnach auch vorbereitenden Charakter für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Um die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung zu sichern, ist laut § 2 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. In deren Rahmen sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht darzustellen; der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Ergebnis der Umweltprüfung sowie die Beachtung der Vorschriften zum Umweltschutz sind in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Weitere rechtliche Grundlagen

Für den Umweltschutz in der Bebauungsplanung sind des Weiteren insbesondere folgende gesetzliche Grundlagen relevant:

- Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Artenschutzverordnung (BArtSchV)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)
- Entsiegelungserlass des SMUL
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Fachliche Grundlagen

Fachliche Grundlagen sind in erster Linie die Raumordnungspläne für das Gebiet des Freistaates Sachsen, d.h. der **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)** und der **Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (RP)**. Diese definieren die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Durch öffentliche Träger sind Ziele der Raumordnung zu beachten und Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die zugrunde liegenden fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im **Landschaftsprogramm** (Ebene LEP) sowie im **Landschaftsrahmenplan** (Ebene RP) definiert.

Landesentwicklungsplan mit Landschaftsprogramm Sachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen liegt in der Fassung der Fortschreibung vom 12.07.2013 vor. Allgemein relevante Grundsätze und Ziele sind:

- Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke
- Dauerhafte Erhaltung der heimischen Tiere, Pflanzen und Pilze sowie ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften und Verbesserung der artspezifischen Lebensbedingungen für gefährdete oder im Rückgang befindliche Pflanzen-, Pilz- und Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften
- Schutz, Pflege und Entwicklung der naturräumlich geprägten, historisch gewachsenen Kulturlandschaft in ihrer regionalen Ausprägung und Differenzierung

Der Gemeinde Oybin ist im **Einzugsbereich des Mittelzentrums Zittau** gelegen. Aufgrund ihres überdurchschnittlichen Anteils an Siedlungs- und Verkehrsfläche wird ihr die Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ zugeordnet. Solche Bereiche sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. (Grundsatz G 1.2.4).

Der Standort ist Teil eines **unzerschnittenen verkehrarmen Raumes**, dem aufgrund der Lage im Naturpark Zittauer Gebirge und im LSG „Zittauer Gebirge“ eine besonders hohe Wertigkeit zukommt. Diese Bereiche sollen in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, den Biotopverbund, den Wasserhaushalt, die landschaftsbezogene Erholung sowie als klimatischer Ausgleichsraum erhalten und vor Zerschneidung bewahrt werden (Grundsatz G 4.1.1.1).

Weiterhin liegt der Standort im **grenznahen Raum** zur Tschechischen Republik und zur Republik Polen. Diese Räume sollen auf Grundlage ihrer regionsspezifischen Potenziale weiterentwickelt werden (Ziel Z 2.1.3.4). Regionsspezifische Potenziale bestehen am Standort vor allem im grenzüberschreitenden Schutzgebiet Naturpark Zittauer Gebirge als Freizeit-, Erholungs- und Fremdenverkehrsraum (mit besonderen naturschutzfachlichen Potenzialen und besonderer verkehrlicher Erschließung) sowie der gemeinsamen landschaftsprägenden Umgebendebauweise.

Das Plangebiet ist Teil der **Kulturlandschaftseinheit Zittauer Gebirge** und im Landschaftsprogramm als Bereich mit sehr hoher Prägung durch historische Kulturlandschaftselemente ausgewiesen. Diese Landschaftselemente sollen entsprechend ihrer räumlichen, geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge entwickelt werden. Dabei sollen Relikte historischer Kulturlandschaftselemente erhalten, gepflegt oder saniert und neue Elemente unter Bewahrung der historischen Strukturen und der Eigenart der Kulturlandschaftsteile eingefügt werden.

Regionalplanung Oberlausitz-Niederschlesien mit Landschaftsrahmenplan:

Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien liegt in der rechtskräftigen Fassung der zweiten Gesamtfortschreibung vom 26.10.2023 vor.

Das Plangebiet liegt abseits überregionaler und regionaler Verbindungs- und Entwicklungsachsen. Die Raumnutzungskarte weist das Gebiet aufgrund der hohen Prägung durch historische Kulturlandschaftselemente (hier insbesondere Kuppen und Höhenzüge) als **Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz** aus (= regionalplanerisches Ziel).

Die Gemeinde Oybin wird als **Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“** festgelegt. Dieses regionalplanerische Ziel stellt darauf ab, dass der Tourismus in der Gemeinde eine raumstrukturelle Wirkung deutlich über die gemeindlichen Grenzen hinaus entfaltet. Entsprechende Entwicklungsmaßnahmen (z. B. die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten oder Kulturangeboten für Touristen) sind somit über den Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus zulässig. Damit „wird die regionale touristische Bedeutung des Gebietes klargestellt, die an das Vorhandensein von touristischer Infrastruktur (z. B. Übernachtungsmöglichkeiten) gebunden ist“.

Die folgenden fachplanerischen Inhalte des Landschaftsrahmenplanes sind in der Karte „Integriertes Entwicklungskonzept“ als Anlage zum Regionalplan zusammengefasst:

- Erhaltung des Bereichs als unzerschnittener verkehrsarmer Raum sowie Schaffung von Verbindungsflächen des Biotopverbundes als besondere Anforderungen an Schutz und Entwicklung von Arten, Lebensgemeinschaften und Lebensräumen
- Erhaltung von Räumen mit hohem Freiflächensicherungsbedarf als besondere Anforderung an Schutz und Verbesserung von Klima und Luft
- Schutz vor Winderosion als besondere Anforderung an Schutz und Entwicklung des Bodens
- Erhaltung von Räumen mit hoher und sehr hoher Bedeutung des Landschaftsbildes sowie von landschaftsprägenden Kuppen und Höhenzügen als besondere Anforderungen an Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes
- Sicherung und Erhaltung des hohen Erholungswertes der Landschaft und Entwicklung von Räumen für die landschaftsbezogene Erholung als besondere Anforderungen an Schutz und Entwicklung des Erholungspotentials

Sonstige übergeordnete Planungen: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK)

Das 2022 beschlossene INSEK der Gemeinde Oybin weist den Standort als potentielle Entwicklungsfläche für eine touristische Nutzung aus. Die Entwicklung des Hotelstandortes „Hochwaldblick“ ist hier als eine Maßnahme zur Zielerreichung des INSEK festgelegt.

Weitere Ausführungen zu fachlichen Grundlagen und übergeordneten Planungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

2.2 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, sonstige Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete, Fauna-Flora-Habitatgebiete (FFH-Gebiete)

Um dem anhaltenden Rückgang von wild lebenden Arten und natürlichen Lebensräumen in der EU entgegenzuwirken und die biologische Vielfalt zu erhalten, wurde 1979 die Europäische Vogelschutzrichtlinie und 1992 die Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) erlassen. Beide Richtlinien dienen der Schaffung eines EU-weiten Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" für bestimmte bedrohte Arten und Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse. Das Vorhaben liegt im engen Nahbereich entsprechender Schutzgebiete.



Abb. 3: Lage des Plangebietes (rot) innerhalb Europäischer Schutzgebiete (schraffierte Flächen): links Europäisches Vogelschutzgebiet Zittauer Gebirge, rechts FFH-Gebiet „Hochlagen des Zittauer Gebirges“; Quelle Kartengrundlage: GeoSN 2023

Wie Abb. 3 zeigt, grenzen das **Europäische Vogelschutzgebiet** (SPA-Gebiet / Special Protection Area) „**Hochlagen des Zittauer Gebirges**“ sowie das **FFH-Gebiet** „**Zittauer Gebirge**“ mit den Teilflächen „Töpfer und Felsengasse“ (nördlich des Gebietes) und „Grünland westlich Lückendorf“ (östlich des Gebietes) fast unmittelbar an. Damit kann grundsätzlich eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von Natura 200-Gebieten nicht von vornherein ausgeschlossen werden und es waren entsprechende Vorprüfungen durchzuführen.

Die durchgeführten Vorprüfungen kommen zum Ergebnis, dass **keine Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete** bezogen auf ihre Erhaltungsziele und die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile durch das Vorhaben festzustellen sind. Die Durchführung weiterer Prüfungen (Verträglichkeitsprüfungen) ist damit nicht erforderlich (sh. auch Schutzgut Pflanzen und Tiere).

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollflächig im **Landschaftsschutzgebiet „Zittauer Gebirge“**. In Landschaftsschutzgebieten sind Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Naturparke

Die Gemeinde Oybin und somit das Vorhabengebiet ist Bestandteil des **Naturparks „Zittauer Gebirge“**. Schutzzweck ist laut Naturpark-Verordnung die dauerhafte Bewahrung der landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung, die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Entwicklung der Erholungsnutzung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der kulturellen Eigenarten des Gebietes.

Geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG bzw. § 30 BNatSchG liegen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vor. Aufgrund der Lage, Entfernung und Charakteristik der nächstgelegenen Schutzflächen ist davon auszugehen, dass geschützte Biotope nicht von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen sind.

Sonstige Schutzgebiete und Schutzanforderungen

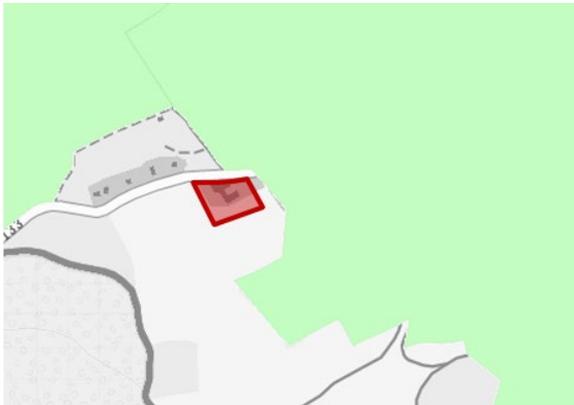


Abb. 4: Lage des Plangebietes (rot) im Nahbereich des Trinkwasserschutzgebietes Lückendorf (grüne Fläche); Quelle Kartengrundlage: GeoSN 2023

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in Randlage zur Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Lückendorf. Die Schutzzone dient dem Schutz des Grundwassers im Wassereinzugs- und Grundwasserneubildungsgebiet der Wasserwerke Eichgraben und Lückendorf und somit der Trinkwasserversorgung von Lückendorf und Teilen des Stadtgebietes Zittau.

Waldflächen im Nahbereich

Bei den Waldflächen nördlich der an das Plangebiet anschließenden Kammstraße handelt es sich um Waldflächen nach dem Sächsischen Waldgesetz. Nördliche Gebietsteile liegen innerhalb des in § 25 Waldgesetz geforderten Schutzabstandes von 30m zu Gebäuden und Anlagen mit Feuerstätten.

Weitere Schutzgebiete (z.B. Naturschutzgebiete, Flächennaturdenkmäler) sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden und vom Vorhaben nicht betroffen.

3 Beschreibung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung

3.1 Bestandsaufnahme des Plangebiets

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter wurde die Ausgangssituation der zu betrachtenden Schutzgüter durch Vorortbegehungen und Datenrecherchen erhoben.

Folgende weitergehende Untersuchungen wurden in die Betrachtungen einbezogen:

- Artenschutzfachbeitrag mit Anlagen (FFH-Vorprüfung, SPA-Vorprüfung) vom 20.02.24

Naturraum / Landschaftseinheit

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur sächsischen Naturregion „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“ und wird innerhalb dieser der Untereinheit Lausitzer Gebirge bzw. der Teileinheit Zittauer Gebirge zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) verwendet den Begriff der **Landschaftseinheit** Zittauer Gebirge als räumliche Planungsgrundlage. Damit wird neben den naturräumlichen Ausprägungen auch das Einwirken des Menschen, z.B. in Form der Landnutzung, in die Charakterisierungen

einbezogen. Hinsichtlich der Prägung von **Kulturlandschaftsgebieten** durch historische Kulturlandschaftselemente ist das Plangebiet Teil der Oberlausitzer Umgebendelandschaft.

Potentielle Natürliche Vegetation

Die Potentielle Natürliche Vegetation bildet hypothetisch den Zustand der Vegetation unter der Prämisse ab, dass alle Eingriffe durch den Menschen ausbleiben würden. Dieses Modell ist eine Möglichkeit zur Abschätzung des menschlichen Einflusses und zur Maßnahmenentwicklung. Im Plangebiet ist von einem typischen Hainsimsen- (Tannen-Fichten-) Buchenwald auszugehen.

Fotoaufnahmen des Plangebiets (Aufnahmen Planverfasser vom 17.06.2023)

Die Fotoaufnahmen sollen einen Eindruck vom derzeitigen Zustand der Flächen im Plangebiet sowie von seiner Einbettung in die umgebende Landschaft vermitteln.



Abb. 5.1: Blick auf das Plangebiet von Westen



Abb. 5.2: Typische Umgebung des Plangebietes



Abb. 5.3: Grünflächen / Gehölzaufwuchs im Plangebiet



Abb. 5.4: Vorhandener Parkplatz im Plangebiet, links Teile der historischen Bebauung „Zum Hochwaldblick“



Abb. 5.5: Blick auf das Plangebiet von Süden, links das in den 1990er Jahren errichtete ca. 30 m lange Bettchenhaus



Abb. 5.6: Blick vom Plangebiet zum Hochwald

Beschreibung des Plangebietes



Abb. 6: Luftbild Plangebiet mit Eintragung des Geltungsbereiches; Quelle Luftbild: GeoSN 2023

Der Standort liegt landschaftlich exponiert im Grenzbereich zwischen dem Waldkomplex des Lückendorfer Sandsteingebietes nördlich der Kammstraße und einer grünlandgeprägten sanften Kuppe, die von der Kammstraße in Richtung Süden mit mäßiger Neigung (13-15%) abfällt. Der Standort bildet im Verlauf der Kammstraße den höchsten Geländepunkt. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich daher an der Straße ein beliebter und viel besuchter, öffentlich zugänglicher Aussichtspunkt, der mit Pkw-Parkmöglichkeiten und Sitzmöbeln ausgestattet ist. Von hier aus sind attraktive Blickmöglichkeiten in die vielgestaltige Gebirgslandschaft gegeben, so in Richtung Westen zum markanten Hochwaldmassiv und nach Süden über Grünlandflächen mit Gehölzgruppen bis zu den waldbestandenen Erhebungen des angrenzenden Böhmisches Gebirges (sh. Abb. 5.2 und 5.6).

Das Gebiet wird durch den leerstehenden Gebäudekomplex des ehemaligen Hotels „Zum Hochwaldblick“ einschließlich dessen Freiflächen geprägt. Die vorhandene Bebauung ist im Verhältnis zu den benachbarten bebauten Grundstücken relativ großformatig. Prägende Gebäude sind das zur Kammstraße orientierte mehrgeschossige historische Hauptgebäude des ehemaligen Hotelkomplexes sowie das längsseitig zur offenen Landschaft orientierte, nach 1980 errichtete Bettenhaus. Vor allem das Bettenhaus wirkt durch seine Größe und Lage weit in die umgebende Landschaft hinein. Punktuell fehlt hier eine Eingrünung durch Gehölze, vermutlich um den Nutzern des Gebäudes den weiten Blick in die umgebende Landschaft zu ermöglichen (sh. Abb. 5.5).

Demgegenüber ist der Komplex nach Westen und Osten durch Großgehölzbestand eingegrünt und somit in das Landschaftsbild eingebunden. Insbesondere die Eingrünung nach Osten weist wertvollen Altgehölzbestand auf, deren potenzieller Verlust als nicht ausgleichbar eingeschätzt wird.

Die innerhalb des Standortes vorhandenen Grünflächen dienen der Erholungsnutzung und weisen ebenfalls teilweise Gehölzbestand auf. Hier handelt es sich überwiegend um typischen Ziergehölzbestand; umfangreicherer Naturaufwuchs von Gehölzen wurde durch Pflegemaßnahmen unterbunden.

Direkt westlich am Gebäudekomplex befindet sich der zugehörige Parkplatz als teilversiegelte und durch die fehlende Nutzung inzwischen relativ stark durchgrünte Betonpflasterfläche.

Südlich des Bettenhauses schließen größere Grünlandflächen an, welche nach Augenschein intensiv bewirtschaftet werden. Ein ca. 30 m breiter Streifen davon ist Bestandteil des Plangebietes.

Flächeneinheiten im Plangebiet

Die Bestandssituation hinsichtlich der Biotopausstattung wurde durch eine Vorortbegehung im Juni 2023 erhoben und mit den verfügbaren Daten der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) Sachsen abgeglichen. Im Ergebnis weicht der tatsächliche Bestand an Biotoptypen teilweise ab, so dass eine Konkretisierung erfolgte.

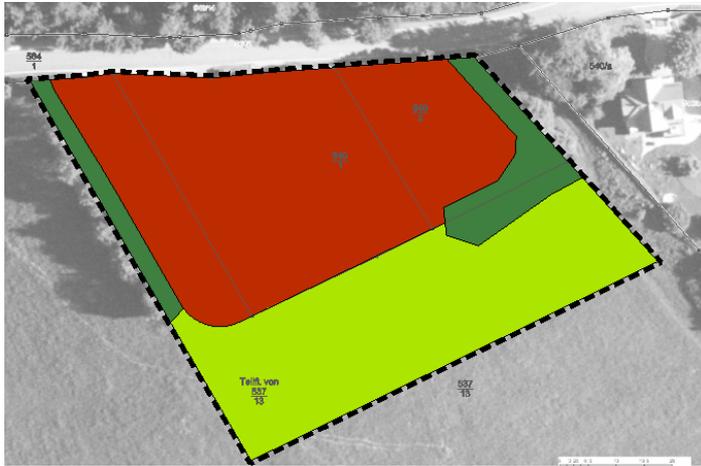


Abb. 7: Flächeneinheiten im Plangebiet; Quelle Luftbild: GeoSN 2023

Legende	Flächeneinheit (FE) Nr.	Biototyp
	FE 1	Einzelanwesen leerstehend, ehemals Sondernutzung Hotel
	FE 2	Sonstiger wertvoller Gehölzbestand
	FE 3	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte

Bei der in der BTLNK als Industrie- / Gewerbegebiet ausgewiesenen FE 1 handelt es sich um einen bereits seit längerem leer stehenden Hotelstandort. Die Bebauung ist zwar im Vergleich zu angrenzender Bebauung relativ großformatig, aber der Standort ist durchgrünt, der Überbauungsgrad liegt mit ca. 0,5 wesentlich unter gewerbetypischen Ausprägungen und die nutzungstypischen Emissionen sind eher gering. Aus diesen Gründen erfolgt hier eine Kartierung als Einzelanwesen (Biotopwert 7 Werteinheiten / ha).

In den Randbereichen nach Osten, Westen und teilweise Süden hat sich Großgehölzbestand verschiedener Ausprägung entwickelt. Dieser wird separat kartiert (FE 2; Sonstiger wertvoller Gehölzbestand, 22 Werteinheiten / ha).

Die Kartierung der südlich anschließenden Grünlandfläche (FE 3) folgt den Ergebnissen der BTLNK (intensiv bewirtschaftetes artenarmes Grünland; 12 Werteinheiten / ha).

Beschreibung des Vorhabens

Die Fläche ist verkehrsseitig erschlossen, so dass keine Neuerschließung erforderlich ist, sondern vorhandene Erschließungsanlagen besser ausgenutzt werden können. Mit dem Vorhaben erfolgt eine Wiedernutzung der brachgefallenen Baufläche. Damit ist gemäß Planentwurf eine geringe Erhöhung des Überbauungsgrades (geplante Grundflächenzahl / GRZ = 0,6) verbunden. Innerhalb der bebauten Flächen vorhandener wertvoller Gehölzbestand wird durch entsprechende Festsetzungen erhalten.

Zusätzlich ist eine geringfügige Erweiterung der bebaubaren Fläche in Richtung Süden (ca. 20 m breiter Streifen) vorgesehen, wodurch bisher unversiegelte Flächen im Außenbereich in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden sollen. Hier ist jedoch eine deutliche Abstufung des Maßes

der baulichen Nutzung vorgesehen. In der Erweiterungsfläche wird mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 ein wesentlich geringerer Überbauungsgrad festgesetzt und es sind nur Gebäude mit maximaler Höhe bis 3 m zulässig (=eingeschossige Bebauung). Ein Teil der geplanten Erweiterungsfläche im Süden soll außerdem nur Nebennutzungen dienen (nicht überbaubare Fläche). Die Erweiterungsflächen erhalten somit einen lockeren, durchgrüneten Charakter und dienen einer abgestuften Einbindung des Standortes in die Landschaft.

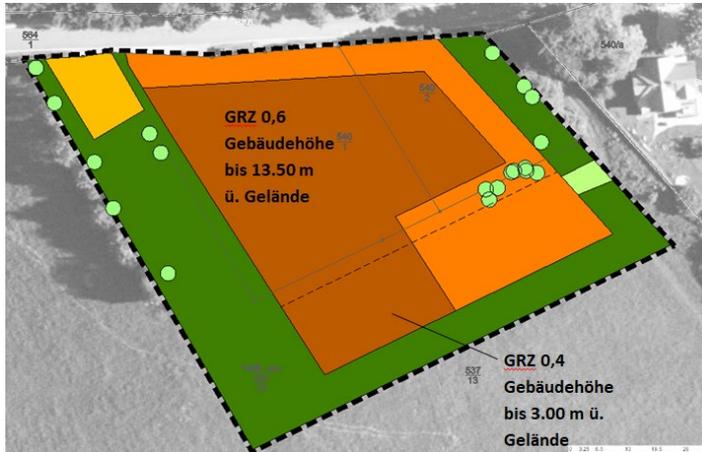


Abb. 8: Geplante Nutzungen im Plangebiet; Quelle Luftbild: GeoSN 2023

Legende Geplante Nutzung

- Sondergebietsfläche „Fremdenbeherbergung“, nicht überbaubare Flächen
- Sondergebietsfläche „Fremdenbeherbergung“, überbaubare Flächen
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (hier Grundflächenzahl, Gebäudehöhe)
- Fläche Löschwasservorsorge
- Grünflächen / Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
- Sonstige Grünflächen
- Erhaltung von wertvollem Gehölzbestand

Für das Vorhaben sind Anlagen zur Löschwasservorsorge erforderlich. Diese werden auf einer straßenseitigen Teilfläche des ehemaligen Parkplatzes realisiert. Die Restfläche des Parkplatzes wird entsiegelt und begrünt. Insgesamt soll der Standort abschließend eine gute Eingrünung nach Westen, Süden und Osten aufweisen.

Für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden ausreichende Flächen innerhalb des Gebietes vorgesehen.

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt besteht zusammengefasst im Wesentlichen in folgenden dauerhaften Veränderungen:

- Neuversiegelung von Flächen in geringem Umfang
- Erweiterung der Siedlungsfläche in den Außenbereich hinein
- Biotopwertminderungen durch Änderungen der Flächennutzung in geringem Umfang
- Veränderung / Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

3.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der Auswirkungen des Vorhabens

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB sind im Rahmen der Eingriffsregelung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge

zwischen ihnen, die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit und auf Kultur- und Sachgüter zu betrachten.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Derzeitiger Zustand und ggf. Vorbelastung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bebaute Fläche, die der menschlichen Erholung diene. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen zur Wiederaufnahme dieser Nutzungsart schaffen. Angrenzend befinden sich Einzelgrundstücke mit Wohn- und teilweise Erholungsnutzung.

Für das Vorhaben wird die in Form der nördlich angrenzenden Staatsstraße S133 vorhandene Verkehrserschließung genutzt. Die Straße stellt die Verbindung der Ortsteile Lückendorf und Oybin sowie deren Anbindung an die Bundesstraße B96 in Zittau her. Die Emissionen aus dem Durchgangsverkehr und dem Zielverkehr zum benachbarten Aussichtspunkt „Hochwaldblick“ sind als Vorbelastung des Standortes zu berücksichtigen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde weiterer Verfall des Gebäudebestands einsetzen. Damit wäre die Entstehung eines öffentlichen Gefahrenpunktes (Einsturzgefahr) verbunden. Mittel- bis langfristig würde dies zur endgültigen Aufgabe der touristischen Nutzung an diesem Standort führen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut sind durch eine Zunahme des Erschließungsverkehrs gegeben, welche aufgrund der Größe und geplanten Nutzung jedoch als geringfügig bzw. untergeordnet gegenüber der vorhandenen Vorbelastung einzuschätzen ist.

Weitere negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind von dem Vorhaben nicht zu erwarten.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut

Bei Umsetzung des Vorhabens sind zum jetzigen Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz

Derzeitiger Zustand und ggf. Vorbelastung

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan weist das Gebiet als Teil eines zu erhaltenden unzerschnittenen verkehrsfreien Raumes aus. Diese Räume sind u.a. als Lebensräume bestimmter Tierarten unverzichtbar und dienen somit dem Schutz der biologischen Vielfalt.

In diesem Zusammenhang ist auch die Erhaltung und Weiterentwicklung des Biotopverbundsystems ein wichtiges landschaftsplanerisches Ziel. Neben der Vermeidung weiterer Zerschneidungen (z.B. durch Verkehrsachsen) ist daher auch die Schaffung von Verbindungsflächen („Trittsteinen“ innerhalb des Biotopverbundsystems und die Verminderung von Isolationswirkungen anzustreben.

Schutzflächen für Biotop- und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine ausgewiesenen Schutzflächen gemäß Naturschutzrecht vorhanden.

Der Standort befindet sich im Nahbereich von Flächen des EU-weiten Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ (siehe Abb. 3). Die demzufolge durchgeführten Vorprüfungen (FFH-Vorprüfung „Hochlagen

des Zittauer Gebirges“ und SPA-Vorprüfung „Zittauer Gebirge“) kommen zu der Aussage, dass von dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete bezogen auf ihre Erhaltungsziele und für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile zu erwarten sind.

Festgestellte Lebensraumtypen, die gemäß FFH-Richtlinie zu erhalten sind (naturnaher Misch- und Laubwald, Flachland-Mähwiese), weisen einen jeweils ausreichenden Abstand zum Gebiet auf und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die für die beiden Schutzgebiete relevanten „Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse“ (Luchs, Mopsfledermaus, Großes Mausohr sowie mehrere Europäische Vogelarten) wurden im Rahmen der Erfassungen zu den Vorprüfungen nicht nachgewiesen und vom Vorhaben geht keine Beeinträchtigung für ihren Erhaltungszustand aus.

Im Nahbereich des Vorhabens befinden sich mehrere nach §30 Bundesnaturschutzgesetz und §21 Sächsisches Naturschutzgesetz geschützte Biotop (Abb. 9). Dabei handelt es sich um bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Ihre Kartierung und Festlegung beruht auf der fachlichen Zuordnung zu bestimmten Biotoptypen aufgrund ihrer tatsächlichen Merkmale und Ausprägungen. Gemäß Naturschutzrecht sind Handlungen, die zu ihrer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.



Abb. 9: Nächstgelegene gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz aufgrund ihrer besonderen Bedeutung geschützte Biotop; Quelle Kartengrundlage: GeoSN 2023

Bei den nächstgelegenen geschützten Biotopen handelt es sich um:

- offene Felsbildungen (Natürlicher basenarmer Silikatfels "Große Felsengasse", Oybin), ca. 170 m entfernt Richtung Norden
- Biotopkomplex aus verschiedenen Gehölz- und Grünlandtypen nördlich der Birkwiese, ca. 360 m entfernt Richtung Süden / Südosten
- Ahorn-Eschen-Wald an der Niederaue, ca. 670 m nach Osten

Aufgrund der Entfernungen und auch aufgrund der herrschenden naturräumlichen und topografischen Gegebenheiten ist eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotop durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Biotopausstattung im Plangebiet (vgl. Abb. 7)

Die Potentielle Natürliche Vegetation im Plangebiet wird als typischer Hainsimsen- (Tannen-Fichten-) Buchenwald angegeben. Aktuell sind solche Standorte üblicherweise meist als Wald- bzw. Forstfläche oder als Grünland genutzt.

Biotoptypen mit nachrangiger Bedeutung für den Naturhaushalt (7-12 Werteinheiten / ha)

Der oben beschriebene **bebaute Bereich** ist gegenüber der angrenzenden lockeren und kleinteiligen Bebauung durch eher großformatige Baukörper gekennzeichnet. Die unbebauten Flächen sind teilweise versiegelt, teilweise als Grünflächen angelegt. Im Rahmen der Bestandserfassung vor Ort wurde ein Überbauungsgrad (Grundflächenzahl) von ca. 0,5 ermittelt. Die Gebäude fungieren aufgrund des langjährigen Leerstands teilweise als Ersatzbiotope für bestimmte Tierarten (Vögel, Fledermäuse). Hierzu wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfungen vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Der Pflanzenbestand entspricht dem typischer Gärten bzw. gebäudenaher Freiflächen und ist durch eher geringe Naturnähe (geringer Anteil standortheimischer Arten) gekennzeichnet.

Die an den Gebäudebestand südlich angrenzenden **Grünlandflächen** sind durch intensive Bewirtschaftung und relative Artenarmut gekennzeichnet. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine besonders und streng geschützten Pflanzenarten und auch keine Besiedlung durch artenschutzrechtlich relevante Tierarten festgestellt. Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt ist ebenfalls als nachrangig einzuschätzen, wobei aufgrund der Lage und der Naturraumvoraussetzungen ein hohes Biotopentwicklungspotential besteht.

Biotoptypen mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt (19-24 Werteinheiten / ha)

Die den Gebäudekomplex westlich, östlich und teilweise südlich umschließenden **Gehölzflächen** werden in der Gesamtheit als Sonstiger wertvoller Gehölzbestand kartiert. Die Artenzusammensetzung besteht vorwiegend aus Laubholzarten und ist inhomogen. Auf der Westseite sind fast ausschließlich typische Ziergehölze anzutreffen, während auf der Ost- und Südseite auch ältere Exemplare standortheimischer Arten (wie Spitz- und Bergahorn, Stieleiche) vorkommen. Die Kammstraße wird durch eine Reihe von Winterlinden begleitet, die an das Gebiet anschließt. Aufgrund des arten- und altersgemischten Bestandes und der Lage stellen diese Flächen wichtige Bausteine des Biotopverbundes dar und besitzen erhebliches Biotopentwicklungspotential. Insbesondere im östlichen Bereich ist das Vorhaben so zu planen, dass der ältere Gehölzbestand möglichst erhalten bleibt, da ein möglicher Gehölzverlust bei einem Bestandsalter von > 25 Jahren als nicht ausgleichbar einzustufen ist.

Eine Besonderheit des Standortes besteht in der Randlage zwischen ausgedehnten Waldflächen und Grünlandflächen. Die zusammenhängenden Gehölzstrukturen im Plangebiet sind damit als wichtige „Trittsteine“ im Biotopverbund zwischen Waldgebiet und Offenland zu charakterisieren. Dieser Funktion wird in der Biotopwertbilanz Rechnung getragen durch den Ansatz als „Sonstiger wertvoller Gehölzbestand“ unabhängig von der Naturnähe der Artenzusammensetzung.

Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten

Grundlagen (artenschutzfachliche Untersuchungen)

Zu artenschutzrechtlichen Belangen im Gebiet wurde ein Artenschutzfachbeitrag durch das Büro GLI-PLAN GmbH, Bischofswerda erstellt (sh. Anlage). Die zugrundeliegenden faunistischen Untersuchungen und Erfassungen fanden im Zeitraum von April bis August 2023 statt.

Grundlage des Artenschutzfachbeitrags sind insbesondere die für besonders oder streng geschützte Arten geltenden Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Tötungs- und Störungsverbot, Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Entnahmeverbot). Dazu wurde geprüft, welche dieser Arten von möglichen Auswirkungen des Vorhabens betroffen sein können. Darüber hinaus wurde geprüft, ob durch das Vorhaben Lebensräume streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zerstört werden können.

In Auswertung der Ergebnisse wurden erforderliche Vermeidungs-, Verminderungs- und

Ausgleichsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) formuliert. Diese dienen der Wahrung der kontinuierlichen Funktionalität der Lebensräume, so dass Verbotstatbestände vermieden werden.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen nicht mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen oder einer dauerhaften Gefährdung lokaler relevanter Artvorkommen zu rechnen ist.

Diese Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Lebensräume für Tierarten

Vorhandene Siedlungsfläche (FE 1): Gebäude können für geschützte Tierarten wichtige Ersatzlebensräume darstellen. Dies gilt insbesondere für Arten, die in der Natur im Bereich von Felsen oder in Naturhöhlen vorkommen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde in bzw. an den leer stehenden Gebäuden insbesondere die Besiedlung durch verschiedene Fledermausarten und Vögel festgestellt. In den Gebüsch und Grünflächen innerhalb des Grundstückes wurde keine Besiedlung durch relevante Tierarten festgestellt.

Sonstiger wertvoller Gehölzbestand (FE 2): Dieser Bereich ist insbesondere als Lebensraum für verschiedene Vogelarten interessant. Im Rahmen der Erfassungen wurden vor allem für ländliche Ortslagen typische Arten festgestellt (z.B. Amsel, Buchfink, Blaumeise, Gartenrotschwanz u.a.). Diese Gehölzbestände werden im Rahmen der Planung erhalten.

Dauergrünland (FE 3): Im Rahmen der faunistischen Erfassungen wurde keine Besiedlung durch europäische Vogelarten in einem Korridor von ca. 100 m festgestellt. Die Wiesenflächen sind hier eher artenarm und infolge der intensiven Bewirtschaftung auch arm an Kleinstrukturen, wie z.B. Ameisenhöhlen, Erdlöchern, aufgeworfenen Bodenstellen, verdichteten Staudenstellen oder offenen Bodenstellen. Somit ist von einer erhöhten Lebensraumbedeutung dieser Flächen für seltenere und geschützte Arten (Vögel, Kleinsäuger, Reptilien, Amphibien, Wirbellose) nicht auszugehen.

Relevante Artengruppen

Die Schwerpunkte wurden gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde wie folgt festgelegt:

- Gebäudebewohnende Tierarten: europäische Vogelarten, Fledermäuse, Bilche
- Tierarten mit Auswirkungen auf die EU-Schutzgebiete: europäische Vogelarten (insbesondere im Bereich der angrenzenden Bergwiesen), gebäudebewohnende Fledermausarten

In folgenden Artengruppen schließt der Artenschutzfachbeitrag die Betroffenheit streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie durch das Vorhaben und deren Vorkommen im Plangebiet aus:

- Pflanzen, Reptilien, Amphibien und Wirbellose.

Die Prüfung dieser Artengruppen ist daher im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages nicht erfolgt.

Vorkommen nach Artengruppen

Europäische Vogelarten

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz zählen alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten. Lebensräume für Vögel im Gebiet sind vorwiegend im Bereich der zusammenhängenden Gehölzstrukturen (westliche und östliche Gebietsgrenze) vorhanden. Hier sind für ländliche Ortslagen typische bzw. häufige Brutvogelarten verbreitet, welche an die Nähe des Menschen gewöhnt sind. Kartiert wurden Vorkommen von insgesamt 18 Arten, darunter eine Art mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung (Gartenrotschwanz). Diese Lebensräume bleiben erhalten.

In den nördlich angrenzenden Gehölzbeständen bzw. Forstflächen wurden bis in eine Tiefe von ca.

100 m weitere häufige Brutvogelarten und dabei mit dem Schwarzspecht und der Waldschnepfe zwei weitere Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung festgestellt. Diese Lebensräume sind nicht von Veränderungen aufgrund des Vorhabens betroffen.

Die südlich angrenzende Grünlandfläche wurde auf das Vorkommen von Brutvogelarten untersucht, da diese Fläche vom Vorhaben betroffen ist. Insbesondere wurde hinsichtlich des Vorkommens typischer Arten des Offenlandes mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung untersucht (z.B. Feldlerche, Schafstelze u.a.). Es wurden jedoch keine Brutvorkommen festgestellt, so dass aktuell nicht von einer Betroffenheit von Vogelarten auszugehen ist.

Im Nahbereich der durch das Vorhaben betroffenen Altbausubstanz wurden Brutvorkommen der häufigen Brutvogelarten Blaumeise und Hausrotschwanz kartiert.

Fledermäuse

Innerhalb des Gebietes wurde das Vorkommen mehrerer gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützter Fledermausarten festgestellt, von denen einige in dem leerstehenden Gebäudekomplex ihren Lebensraum haben. Festgestellt wurde vor allem Besiedlungen im Bereich der Ober- und Dachgeschosse sowie Dacheindeckungen, in den Kellerräumen und weiteren zugänglichen Innenräumen. Die Gebäudefassaden und angrenzender Gehölzaufwuchs dienen den Tieren als Jagdhabitate.

Natürliche Quartiere der Fledermausarten (z.B. an Felsen der Umgebung) sind laufenden Veränderungen unterworfen und nehmen aufgrund der Bewirtschaftung und anderer Einflüsse wie z.B. Trockenheit, Windwurf, Brand tendenziell ab.

Der Gebäudekomplex in Verbindung mit den angrenzenden Gehölzstrukturen wird aktuell als ein wichtiger „Trittstein“ zwischen weiteren Lebensräumen der Arten in der Umgebung eingeschätzt.

Festgestellt wurden Vorkommen des Braunen Langohrs sowie der Rauhaut-, Mücken- und Zwergfledermaus, die Gebäudeteile als Quartiere nutzen. Am häufigsten vertreten war dabei die Zwergfledermaus. Zumindest als „Nahrungsgäste“ wurden im Gebiet auch Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus und Kleine Hufeisennase festgestellt.

Bilche

Im Rahmen der Untersuchungen im Bereich der Gebäude wurden keine Vorkommen oder Hinweise auf Vorkommen dieser Artengruppe festgestellt.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde zunehmender Verfall des Gebäudebestands einsetzen. Damit würden sich Änderungen in den Lebensraumvoraussetzungen für Tier- und Pflanzenarten und damit in der Artenzusammensetzung ergeben; eine dauerhafte Besiedlung ist aber anzunehmen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Mit negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete ist laut Artenschutzfachbeitrag nicht zu rechnen.

Erhaltung unzerschnittener verkehrsarmer Räume (Regionalplan)

Das Vorhaben hat keine zerschneidende Wirkung und führt nicht zu weiterer Verinselung von Lebensräumen, da vorhandene Verkehrsinfrastruktur genutzt wird und nur eine relativ geringe Erweiterung vorhandener Siedlungsflächen in den Landschaftsraum hinein erfolgt. Die Funktionsfähigkeit des unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes für den Artenschutz bleibt als Ganzes erhalten. Die

Funktion als Teil des Biotopverbundes kann im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen gestärkt werden.

Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen

Die naturschutzfachlich höherwertigen Lebensräume (Gehölzbiotope) im Gebiet werden erhalten. Durch Erhöhung des Überbauungsgrades verbunden mit der Möglichkeit von Neuversiegelungen und durch Erweiterung von Siedlungsflächen kommt es zu Minderungen der Lebensraumqualität in geringem Umfang.

Waldabstand

An die nördlich vorbeiführende Erschließungsstraße grenzen Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz an (Zittauer Stadtwald). Gemäß Sächsischem Waldgesetz (§ 25) müssen Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 m zu Waldflächen einhalten. Dieser Abstand ist im Bestand nicht gegeben (geringster Abstand ca. 12 m). Die Festsetzungen für zukünftig mögliche Bebauung nehmen Bezug auf diesen Bestand.

Im Rahmen von Vorabstimmungen mit dem Waldeigentümer und der Forstbehörde wurde die Möglichkeit einer diesbezüglichen Ausnahme in Aussicht gestellt. Voraussetzung dafür ist der Nachweis der tatsächlichen Notwendigkeit sowie der Haftungsausschluss für den Waldeigentümer.

Auswirkungen auf relevante Tierarten

Vögel

Da die Großgehölzstrukturen als wichtigste Lebensräume von Vogelarten im Plangebiet erhalten bleiben, werden hier keine Lebensräume zerstört oder anderweitige Verbotstatbestände verursacht. Die Erhaltung der Großgehölze ist u.a. auch aufgrund ihrer Verbindungsfunktionen im Biotopverbund wichtig. Sie stellen für Vögel Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate dar.

Die angrenzende Wiesenfläche wird in einer Breite von ca. 30 m in den Bauzusammenhang einbezogen. Hier wurden keine Brutvogelarten kartiert, so dass nicht von einer Betroffenheit der Artengruppe auszugehen ist.

Da im Nahbereich des zukünftig abzubrechenden Gebäudebestands zwei Brutvogelarten (Blau-meise, Hausrotschwanz) festgestellt wurden, kann für diese ein Eintreten der Verbotstatbestände nicht von vornherein ausgeschlossen werden. So werden z.B. durch den Gebäudeabbruch Brutbereiche entfernt. Im Ergebnis der Prüfung sind für beide Arten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Nisthilfen) erforderlich.

Fledermäuse

Die Sicherung bekannter Quartiere geschützter Fledermausarten ist mit Blick auf die Abnahme natürlicher Lebensräume naturschutzfachlich von Bedeutung.

Der Abbruch der als Lebensraum genutzten Gebäude bzw. auch Sanierung oder Umbau bedeuten einen Eingriff, der Lebensräume mehrerer geschützter Fledermausarten zerstören würde. Dominierende Art ist hier die Zwergfledermaus. Außerdem sind Individuenverluste aufgrund der Bauarbeiten nicht auszuschließen. Somit könnte es zum Eintritt von Verbotstatbeständen kommen.

Des Weiteren ist nicht auszuschließen, dass ein dauerhafter Verlust des Standortes als Lebensraum aufgrund seiner Bedeutung im Biotopverbund zum Bestandsrückgang und damit zur Beeinträchtigung des lokalen Gesamtbestandes der Fledermausarten führen könnte.

Diesen Sachständen ist durch geeignete Gegenmaßnahmen Rechnung zu tragen, welche die wichtige lokale Bedeutung des Standortes als Lebensraum für Fledermäuse langfristig erhalten. Diese

bestehen in Vermeidungsmaßnahmen (Ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelung, Individuenkontrolle während der Bauzeit) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Installation von Ersatzquartieren und Einrichtung von Quartirräumen).

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Verminderung von Lebensraumverlusten, Vermeidung des Eingriffs in Flächen von hohem naturschutzfachlichen Wert, Aufwertung von Lebensräumen

Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Lebensraumverlusten werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Festsetzung eines geringeren Überbauungsgrades gegenüber den laut BauNVO zulässigen Höchstwerten (Orientierung am Bestand, Abstufung zum Ortsrand)
- Festsetzungen zur Minstdurchgrünung des Gebiets, damit Erhalt oder Neuschaffung von Lebensraumstrukturen innerhalb des bebauten Flächen
- Festsetzung des Erhalts von Flächen mit hohem naturschutzfachlichen Wert (Gehölzbestand)

Als Ausgleichsmaßnahmen für die dennoch eintretenden Lebensraumverluste werden Flächen mit geringerem Biotopwert durch festgesetzte Pflanz- und Pflegemaßnahmen wie folgt aufgewertet:

- Erhaltung und Stärkung der Gehölzstrukturen an der östlichen und westlichen Gebietsgrenze
- Erhöhung der Lebensraumqualität des Grünlandsaums an der südlichen Plangebietsgrenze durch extensive Pflege und Pflanzung von Strauchgruppen (Maßnahme M2)

Damit kann eine Aufwertung der Lebensraumvielfalt am Standort insgesamt und eine Stärkung seiner Funktion innerhalb des Biotopverbundes erreicht werden.

Vermeidung von Auswirkungen auf relevante Tierarten (Artenschutzmaßnahmen)

Die im Artenschutzfachbeitrag herausgearbeiteten Schutzmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist nicht mit dem Eintritt naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen (V = Vermeidungsmaßnahme; A_{CEF} = Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

<i>Maßnahme</i>	<i>Zielarten</i>	<i>Inhalt / Funktionen</i>
▫ Ökologische Baubegleitung (Maßnahme V 1)	▫ alle genannten Arten	▫ Abstimmung und Überwachung der Einzelmaßnahmen im Rahmen der Bauzeitenregelung und Individuenkontrolle
▫ Bauzeitenregelung (Maßnahme V 2)	▫ alle genannten Arten	▫ Festlegung von geeigneten Zeitfenstern für bauliche Tätigkeiten außerhalb der Brutzeiten (Vögel) und unter Beachtung der Lebenszyklen (Fledermäuse)
▫ Individuenkontrolle während der Bauzeit (Maßnahme V 3)	▫ alle genannten Fledermausarten	▫ Verhinderung der möglichen baubedingten Tötung von Individuen streng geschützter Arten
▫ Installation von Nisthilfen für Vögel (A _{CEF} 1, A _{CEF} 2)	▫ Blaumeise, Hausrotschwanz	▫ Anbringen von jeweils 2 Nistkästen für die betroffenen Arten
▫ Installation von Elementen als Ersatzquartiere	▫ Fledermausarten	▫ Anbringen von Fassaden-Quartierkästen, Fassaden-Spaltenkästen und

▫ Schutz vor Winderosion

Die Böden im Plangebiet und im Nahbereich werden als Podsole klassifiziert. Dabei handelt es sich um saure und nährstoffarme Bodentypen, die üblicherweise meist mit Nadelwäldern bestanden sind. Die Bodenzahl wird mit 31-40 angegeben; die Bodenart ist vorwiegend Sand, teilweise mit Lehmantteilen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit weiterem Verfall des Gebäudebestands zu rechnen. Mittel- bis langfristig wäre dies möglicherweise mit der endgültigen Aufgabe der baulichen Nutzung verbunden; Entsiegelung und Wiederbegrünung wären am konkreten Standort möglich.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich befindet sich das Vorhaben im Einklang mit der sogenannten Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB), nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen sind, da die Wiedernutzbarmachung von Flächen wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist. Zusätzlich wird eine angrenzende Teilfläche in den Standort einbezogen.

Neuversiegelung

Der südliche Teil des teilversiegelten Parkplatzes incl. Randbereiche wird zurückgebaut und begrünt. Die vorhandenen bebauten Flächen werden für Neubebauung vorgesehen. Dabei ist gegenüber dem Bestand eine etwas höhere bauliche Ausnutzung der Flächen möglich (Grundflächenzahl 0,6 gegenüber 0,5 im Bestand). Des Weiteren soll eine bauliche Nutzung und damit Versiegelung / Teilversiegelung von Flächen in geringem Ausmaß auf der Grünlandfläche südlich der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden.

In der Gesamtbilanz führt das Vorhaben somit zu einer Neuversiegelung. Die geplante baulich nutzbare Gesamtfläche einschl. möglicher Nebenanlagen beträgt 4.687 m². Bei einem festgesetzten Überbauungsgrad (Grundflächenzahl) von 0,6 bzw. 0,4 im Sondergebiet SO3 ist somit eine Gesamtgröße versiegelter Flächen im Gebiet von maximal rund 3.500 m² zulässig. Bei dieser Angabe ist die gem. § 19 BauNVO Abs. 4 mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen berücksichtigt.

In Summe ist gegenüber dem Bestand eine Neuversiegelung von bis zu 1.400 m² möglich.

Auf diesen Flächen gehen grundsätzlich die natürlichen Bodenfunktionen und -potenziale (u.a. landwirtschaftliches Ertragspotential, Filter- und Pufferfunktion, Wasserspeichervermögen) dauerhaft verloren und können an dieser Stelle nicht wiederhergestellt werden. Aufgrund der dargestellten eher nachrangigen Wertigkeit der Böden hinsichtlich ihrer Funktion für den Naturhaushalt und der verhältnismäßig geringen Größenordnung von Gesamtstandort und Neuversiegelung ergeben sich hier keine über das durchschnittliche Maß hinausgehenden Anforderungen an Bodenschutz und entsprechende Kompensationsmaßnahmen.

Anderweitige dauerhafte Veränderung der natürlichen Bodenverhältnisse

Zur Durchführung der Baumaßnahmen sind Bodenbewegungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) erforderlich. Aufgrund der gegebenen Hanglage sind bei geplanten größerformatigen Gebäudekubaturen Veränderungen der Topografie (z.B. Terrassierungen) erforderlich.

Temporäre Auswirkungen

Temporäre Eingriffe in das Schutzgut Boden können im Rahmen von Baumaßnahmen erfolgen, u.a. durch:

- Bodenverdichtung durch Einsatz schwerer Erdbaugeräte
- Umlagerung von Mutterboden
- Eindringen von Schadstoffen in den Boden

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen; Ersatzmaßnahmen

Erhaltung eines angemessenen unversiegelten und begrünten Flächenanteils im Plangebiet

Durch grünordnerische Festsetzungen werden rund 40% der Flächen des Plangebietes als begrünte und unversiegelte Flächen erhalten und damit die mögliche Versiegelung eingeschränkt. Auf diesen, als zusammenhängende Grünbereiche konzipierten Flächen erfolgen auch Aufwertungen von Einzelfunktionen des Schutzguts Bodens, z.B. durch dauerhafte Vegetationsbedeckung mit höherwachsenden Pflanzen (z.B. verbesserter Schutz gegen Erosion durch Wind und Wasser).

Geplantes Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichern einen weiteren Mindestanteil an unversiegelter Fläche im Vorhabengebiet. Dabei bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 bzw. 0,4 deutlich unter der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenze für Sonstige Sondergebiete von 0,8. Diese Festsetzung orientiert sich weitgehend am Bestand. Damit wird innerhalb der Baugebiete ein höherer Anteil unversiegelter Fläche erhalten.

Gestaffelte Höhenfestsetzungen, Bauweise

Um großflächige Abtragungen und Aufschüttungen von Boden zu verhindern, werden gestaffelte Höhenfestsetzungen für die geplante Bebauung getroffen. Die Festsetzung zur offenen Bauweise mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 30 m dient auch der Minimierung erforderlicher Eingriffe in die topografische Situation.

Vermeidung von Auswirkungen bei temporären Eingriffen

Temporäre Eingriffe in das Schutzgut Boden sind durch Einhalten der entsprechenden gesetzlichen Regelungen weitgehend zu vermeiden. Dazu gehören insbesondere:

- Schutz nicht unmittelbar betroffener Böden vor Verdichtung
- sorgsamer Umgang mit Oberboden
- Schutz und möglichst schichtgerechter Wiedereinbau von Aushubmaterial
- Lagerung von Aushub und Baumaterial im Bereich zukünftiger Bauflächen, um den Bodenaufbau auf nicht zu überbauenden Flächen zu erhalten.

Entsiegelungsmaßnahmen

Potentiale zur Entsiegelung bestehen innerhalb des Gebietes im Bereich des vorhandenen Parkplatzes. Der südliche Teil incl. Randbereiche in einer Größenordnung von ca. 890 m² wird zurückgebaut und begrünt. Die Fläche ist in der oben erläuterten Entsiegelungsbilanz bereits berücksichtigt. Damit verbleibt eine Neuversiegelungsbilanz für das Vorhaben von bis zu rund 0,14 ha. Entsprechend der Grundsätze zum Boden- und Flächenschutz (§1a BauGB Abs. 2 BauGB, Sächsischer Entsiegelungserlass, Handlungsempfehlung) besteht dafür grundsätzlich ein Bedarf an potentiellen Entsiegelungsflächen in vergleichbarer Höhe.

Im Rahmen des vorliegenden Planungsstandes wurden daher externe Entsiegelungspotentiale geprüft. Im Bezugsraum (Gemeinde Oybin) stehen im Ergebnis dessen kurz- und mittelfristig keine Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung. Ein gleichartiger Ausgleich zur Flächenversiegelung ist somit nicht erreichbar.

Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen stellen eine wertgleiche Kompensation der verbleibenden Eingriffsfolgen dar. Da ein gleichartiger Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden, konkret in Bezug auf die geplante Neuversiegelung, durch Ausgleichsmaßnahmen nicht erreichbar ist, besteht Bedarf an Ersatzmaßnahmen.

Die Ersatzmaßnahme besteht in der Aufwertung der Lebensraumfunktion und von Teilfunktionen des Schutzgutes Boden (z.B. verbessertes Wasserrückhaltevermögen, Erosionsschutz) innerhalb Maßnahme M1 durch Anpflanzung von Gehölzen auf der entsiegelten Fläche.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der Vorhabengröße als nachrangig zu werten. Der potentiellen Empfindlichkeit des Standorts gegenüber Winderosion wird im Rahmen der geplanten Standorteingrünung, v.a. durch Gehölzpflanzungen, Rechnung getragen.

Es verbleibt eine geplante Neuversiegelung von rund 0,14 ha. Eine gleichartige Kompensation würde den Ausgleich durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis von 1:1 gegenüber der Neuversiegelung erfordern.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut begrenzen. Verbleibende Beeinträchtigungen werden im Rahmen von Ersatzmaßnahmen wertgleich ausgeglichen.

Bei Umsetzung des Vorhabens einschließlich der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Fläche

Derzeitiger Zustand und ggf. Vorbelastung

Das Schutzgut Fläche hat als integratives Schutzgut Auswirkungen auf fast alle anderen Schutzgüter. Zu entsprechenden Auswirkungen und Kompensationsmaßnahmen sind somit auch die Ausführungen bei den anderen Schutzgütern zu beachten.

Ca. 63% des Plangebietes sind aktuell Bestandteil der Siedlungsfläche. Südlich angrenzend an den derzeit ungenutzten Altstandort soll ein ca. 30 m breiter landwirtschaftlich genutzter Streifen (ca. 2.900 m² / 37% der Gesamtfläche) in den Siedlungsraum einbezogen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt derzeit als Grünlandbewirtschaftung auf eher nährstoffarmen Sandböden.

Die Grenze zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum verschiebt sich damit um ca. 30 m in den Außenbereich hinein.

Laut § 1a BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Maß und im begründeten Fall umgenutzt werden. Dabei sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung (u.a. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) in die Erwägungen einzubeziehen. Dies ist hier erfolgt, da das Vorhaben überwiegend der Wiedernutzung einer Brachfläche dient.

Würden Alternativstandorte für das Vorhaben in Erwägung gezogen, so wäre dies möglicherweise mit einer kompletten Neuerschließung von Flächen und einem gegenüber der vorliegenden Planung wesentlich erhöhten Flächenverbrauch verbunden.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die Einbeziehung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in den Siedlungsraum an diesem Standort unterbleiben.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Neuinanspruchnahme von Flächen

Das Vorhaben sieht die Einbeziehung von ca. 0,29 ha Landschaftsraum in den Siedlungszusammenhang vor. Auf ca. 30% dieser Fläche (ca. 0,09 ha) ist die dauerhafte Versiegelung von Böden möglich. Versiegelte Böden verlieren neben ihren vielfältigen natürlichen Funktionen auch ihre landwirtschaftliche Produktionsfunktion.

Insgesamt handelt es sich um eine untergeordnete Flächengröße und um Flächen mit nachrangigem Wert für die Landwirtschaft.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Inhalts- und wertgleiche Ausgleichsmaßnahmen würden die Auflassung von Siedlungsflächen an anderen Standorten erfordern. Dafür ist im Bezugsraum derzeit kein Potential gegeben.

Die beim Schutzgut Boden genannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können zum großen Teil sinnentsprechend auch dem Schutzgut Fläche zugeordnet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung bestehen in der Reduzierung des Vorhabens auf den Umfang, der tatsächlich erforderlich ist, um die Wiedernutzung des Altstandortes unter modernen Ansprüchen wirtschaftlich abzusichern. Dazu wird u.a. auf der östlichen Teilfläche der Neuinanspruchnahme nur die Realisierung von Nebenanlagen zugelassen.

Die zur freien Landschaft orientierten Grundstücksteile werden landschaftsgerecht begrünt. Die Fläche für Neubebauung wird dadurch auf eine Breite von ca. 20 m begrenzt.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut

Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche ist einzuschätzen, dass landwirtschaftliche Flächen von größerer Bedeutung hinsichtlich Flächengröße und Wertigkeit durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen werden und dass durch die planerische Optimierung und Wiedernutzung von Innenbereichsflächen Flächenverbrauch bzw. Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden.

Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand und ggf. Vorbelastung

Das Plangebiet gehört zum Hauptwassereinzugsgebiet Untere Elbe und Eger. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und im Nahbereich nicht vorhanden. Somit sind keine Oberflächengewässer von der Planung betroffen. Die derzeit unversiegelten und unbebauten Teilflächen entwässern gemäß ihres natürlichen Gefälles nach Süden bzw. Südosten.

Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Nahbereich nicht kartiert oder festgesetzt. Die Karte „Abflussregulation und Hochwasserentstehung“ des Landschaftsrahmenplanes bewertet die Flächen im Plangebiet wie folgt:

Eigenschaften für die Abflussregulation: □ ungünstig

Art des Abflusses: □ Schneller Zwischenabfluss

Flächen mit schnellem Zwischenabfluss sind potentiell für die Hochwasserentstehung relevant. Bei landwirtschaftlicher Nutzung weisen derartige Flächen außerdem eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion auf, die hier durch die vorhandene Dauergrünlandnutzung gemindert ist.

Der Regionalplan (Raumnutzungskarte) legt im Zittauer Gebirge ein großflächiges Vorranggebiet Wasserversorgung fest. Hintergrund ist die gutachterliche Bewertung der Bereiche Lückendorf,

Oybin und Jonsdorf als ein weiträumiger zusammenhängender Grundwasserleiter. Die Deckschichtenverhältnisse im Vorhaben- und Nahbereich werden im Landschaftsrahmenplan als ungünstig angegeben (geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers).

Das Trinkwasserschutzgebiet Lückendorf liegt im Nahbereich des Vorhabens (vgl. Abb. 4). Dies betrifft Flächenanteile der Schutzzone III, welche unmittelbar östlich bzw. nordöstlich und in einiger Entfernung (ca. 120-130 m) nördlich und südlich der Plangebietsgrenze angrenzen. Das Gebiet dient der Trinkwasserversorgung für Lückendorf und Teilgebiete bzw. Ortsteile der Stadt Zittau. Der flächenhafte Schutz des Wassergewinnungsgebietes vor potentiellen Beeinträchtigungen ist somit im Interesse des Allgemeinwohles unabdingbar.

Die Schutzzone III (weitere Schutzzone) umfasst das Wassereinzugs- bzw. Grundwasserneubildungsgebiet der Grundwasserentnahmebereiche für die Wasserwerke Eichgraben und Lückendorf. Zum Schutz der Wasserqualität sind in der Verordnung des Landkreises Görlitz zur Festsetzung des Gebietes verschiedene Verbote und Nutzungsbeschränkungen erlassen. Diese betreffen in der Schutzzone III insbesondere Beschränkungen bezüglich

- der landwirtschaftlichen Nutzung (z.B. Düngung / Pflanzenschutz, Lagerung von Stoffen, Nutztierhaltung, Nutzungsumwandlungen, Erdaufschlüsse)
- des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen
- der Errichtung von Brunnen oder Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme.

Des Weiteren ist in der Schutzzone III das Versickern von Niederschlagswasser in den Untergrund oder das Grundwasser nur unter folgenden Voraussetzungen gestattet:

- breitflächiges Versickern von gering belastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht
- Versickern von Niederschlagswasser mit wasserrechtlicher Erlaubnis
- Versickerung nur außerhalb von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen.

Aufgrund der Lage im Vorranggebiet Wasserversorgung und des sehr geringen Abstandes zur Schutzzone III sollten diese Anforderungen Maßstab zur Realisierung des Vorhabens, insbesondere für das Entwässerungskonzept sein, auch wenn das Schutzgebiet nicht direkt vom Vorhaben betroffen ist.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung des Vorhabens wäre nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Bestand sind die Böden im Plangebiet nur eingeschränkt in der Lage, das anfallende Oberflächenwasser zu speichern und in den Untergrund abzuführen. Die beim Schutzgut Boden beschriebene Neuversiegelung führt zur weiteren Einschränkung des Versickerungspotentials in geringem Umfang. Niederschlagswasser fällt auf versiegelten Flächen grundsätzlich konzentriert an und erfordert Maßnahmen zu seiner schadlosen Beseitigung (Entwässerungskonzept). Diesbezügliche Untersuchungen und konkrete Aussagen liegen bisher nicht vor.

Da das Vorhaben keine landwirtschaftlichen Nutzungen bzw. keinen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorsieht, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es keine Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzziele begründet.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die unter diesem Punkt beim Schutzgut Boden beschriebenen Maßnahmen besitzen vergleichbare Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichswirkung auch auf das Schutzgut Wasser.

Der angesprochenen potentiellen Wassererosionsgefahr wird durch dauerhafte Vegetationsbedeckung der nicht bebauten Flächen begegnet.

Für nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswässer wird die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone festgesetzt. Zusätzlich wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme M2 eine Retentionsfläche angelegt, die zumindest teilweise das anfallende Niederschlagswasser aufnimmt und damit zu einer verringerten bzw. verzögerten Abgabe in den Vorfluter bzw. Untergrund beiträgt.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut

Natürliche Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Vorhaben verursacht keine erheblichen Veränderungen des Wasserhaushalts und der Grundwasserqualität. Bei seiner Realisierung verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft

Derzeitiger Zustand und Vorbelastung

Das Klima im Vorhabenbereich ist gegenüber den sächsischen Durchschnittswerten geprägt durch höhere mittlere Jahresniederschläge (langjähriges Mittel 826,6 mm, Station Jonsdorf), größere Jahresschwankungen der mittleren Temperaturen – d.h. wärmere Sommer und kältere Winter – und niedrigere Jahresmitteltemperaturen insgesamt. Bioklimatisch weist das Gebiet – typisch für die Naturregion Mittelgebirgsschwelle - hohe Kältereize (gemessen an der Anzahl der als „kalt“ empfundenen Tage im Jahr) bei mittlerer bis relativ hoher Wärmebelastung auf (lt. Landschaftsrahmenplan).

Das Plangebiet ist Teil eines kleinen Siedlungssplitters, der durch lockere Bebauung in Form von Einzelanwesen geprägt ist. Dieser liegt im Randbereich eines grünlandgeprägten Berghanges mit einzelnen Gehölzgruppen. Insofern kann das Gebiet als Teil eines vegetationsgeprägten zusammenhängenden Freiraums (Offenland) über 10 ha Größe gesehen werden. Solche Räume besitzen grundsätzlich eine potenzielle Eignung als klimatische Ausgleichsräume, da sie die Entstehung und Verteilung von Kaltluft maßgeblich beeinflussen. Die beschriebene Offenlandfläche ist nicht auf einen sogenannten klimatologischen Wirkungsraum (Belastungsraum mit klimatischem Ausgleichsbedarf, z.B. stärker wärmebelastete, dichter bebaute Gebiete) ausgerichtet, so dass ihr aktuell keine tatsächliche Ausgleichsfunktion zukommt.

Aufgrund der beschriebenen Eigenschaften wird der Bereich im Landschaftsrahmenplan als Gebiet mit hohem Freiflächensicherungsbedarf aus klimatologischer Sicht ausgewiesen. Ein regionalplanerisches Ziel (z.B. Erhaltung als klimatisch bedeutsamer Grünzug) wurde jedoch nicht abgeleitet.

Negative Vorbelastungen der Luftqualität sind am Standort, mit Ausnahme der Emissionen aus dem Straßenverkehr, nicht zu verzeichnen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung des Vorhabens wäre nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft verbunden.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit dem Vorhaben erfolgt eine Inanspruchnahme von angrenzenden Offenlandflächen und Einbeziehung dieser in das Siedlungsklima. Die Erhöhung des Anteils versiegelter Fläche im Bestandsgebiet ist als gering einzuschätzen.

Ausgehend von der geringen Flächengröße, dem geplanten Überbauungsgrad und den

grünordnerischen Festsetzungen sind klimatische Auswirkungen durch erhöhte Aufheizung sowie fehlende Wasserrückhaltung und Verdunstung neu versiegelter Flächen als gering einzuschätzen. Das Potenzial der Offenlandfläche als klimatischer Ausgleichsraum bleibt erhalten.

Die bei Wiederaufnahme der Standortnutzung für Fremdenbeherbergung zu erwartenden Emissionen und damit möglichen Beeinträchtigungen der Luftqualität entstehen im Wesentlichen aus An- und Abfahrts- sowie Lieferverkehr und sind gegenüber der vorhandenen entsprechenden Belastung durch die anliegende Straße als untergeordnet einzuschätzen.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die bei den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser benannten Maßnahmen werden auch bezüglich des Schutzgutes Klima und Luft als Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirksam. So zielt z.B. die Begrenzung des Überbauungsgrades sowie die Mindestdurchgrünung und Eingrünung des Gebietes auch aus klimatologischer Sicht auf die Minimierung möglicher Eingriffsfolgen ab.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut

Die mit der geplanten Neubebauung bzw. -versiegelung von ca. 0,09 ha Offenlandfläche verbundenen Veränderungen des Mikroklimas sind als geringfügig einzuschätzen. Ein Ausgleich erfolgt insbesondere durch Realisierung der festgesetzten Gehölzpflanzungen, welche auch Wirksamkeit auf das Lokalklima besitzen (Wasserrückhaltung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Temperatenausgleich, Bindung von Staub und Schadstoffen).

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität aufgrund des Vorhabens ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sowie Erholung

Derzeitiger Zustand und ggf. Vorbelastung

Das Zittauer Gebirge wird im Landschaftsrahmenplan als Gebiet mit bestehender landesweiter Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung bezeichnet. Dem Landschaftsbildraum Zittauer Gebirge wird hier die höchste Wertstufe im sächsischen Maßstab zugeordnet. Die Eigenschaft als unzerschnittener verkehrsarmer Raum (sh. auch Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt) fördert ebenfalls das Natur- und Landschaftserleben durch den Menschen und steigert durch geringe Lärmbelastung und gute lufthygienische Bedingungen die Erholungsqualität.



Abb. 10.1: Vielgestaltiges Landschaftsbild am Standort



Abb. 10.2: Fernwirkung des vorhandenen Bettenhauses (Blick vom Wirtschaftsweg südöstlich des Plangebietes)

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Zittauer Gebirge“, des länderübergreifenden touristischen Großgebietes Umgebendlandschaft und des überregional bedeutsamen Erholungs- und Tourismusgebietes „Naturpark Zittauer Gebirge“.

Der Standort liegt im Grenzbereich zwischen ausgedehnten Waldflächen des Zittauer Gebirges und einem grünlandgeprägten Berghang mit einzelnen Gehölzgruppen. Es ist Teil eines landschaftsprägenden Höhenzuges und liegt exponiert als Einzelstandort im Bereich eines kleinen Siedlungssplitters im Außenbereich. Der Nahbereich des Standortes ist hinsichtlich des Reliefs und der vorhandenen Landschaftselemente kleinteilig gegliedert und vielgestaltig. Prägende Sichtbeziehungen zu umgebenden Landschaftsmarken zeichnen ihn aus. Eine Besonderheit des Standortes liegt in seiner Lage auf der Südseite des Zittauer Gebirges oberhalb von sonnenbegünstigten Grünlandflächen.

Baulich wird der Standort durch den leerstehenden Gebäudekomplex des ehemaligen Hotels „Zum Hochwaldblick“ mit relativ großformatiger Bebauung geprägt. Gestalterisch wirksam sind vor allem die beiden Hauptbaukörper, der straßenseitige mehrgeschossige Altbau sowie das zur Landschaft gerichtete ca. 30 m lange und mehrgeschossige Bettenhaus. Die Gebäude sind durch Anbauten und Zwischenbauten miteinander verbunden, so dass sich Gebäudelängen von bis zu 50 m ergeben; durch starke Gliederungen (Vor- und Rücksprünge, Höhenunterschiede, Geländestaffelung etc.) treten diese Gesamtausmaße jedoch weniger in Erscheinung. Die umgebende Bebauung ist gestalterisch sehr inhomogen, mit Gebäudeabmessungen bis ca. 15 m.

Mit dem bestehenden mehrgeschossigen Bettenhaus hat der Standort gegenüber der angrenzenden kleinteiligeren Bebauung eine ausgeprägte, wenig harmonische Fernwirkung (Abb. 10.2).

Anforderungen und Ziele laut Regionalplan / Landschaftsrahmenplan

Aus der vorstehenden Gesamteinschätzung ergibt sich die erhöhte Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung für den Standort. Die übergeordnete Planung (Regionalplan / Landschaftsrahmenplan) weist hierzu für das Schutzgut relevante und zu beachtende Anforderungen und Entwicklungsziele aus (sh. Punkt 2.1, Fachliche Grundlagen). Diese werden für das Zittauer Gebirge und damit auch für das Plangebiet wie folgt konkretisiert:

- Erhaltung, Pflege und Entwicklung der räumlichen Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz
- Bewahrung des typischen Siedlungs- und Landschaftsbildes in seiner Vielfalt kulturgeprägter und naturnaher Landschaftsausschnitte; Erhaltung historischer Kulturlandschaftselemente (hier Kuppen und Höhenzüge) bzw. Einfügen neuer Elemente unter Bewahrung historischer Strukturen und Eigenarten
- Vermeiden und Vermindern von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens
- Bewahrung der ökologisch wertvollen Bereiche
- Erhaltung und Weiterentwicklung der Erholungsmöglichkeiten, u.a. vorrangige Wiedernutzung brachliegender Erholungsflächen für Freizeit- / Erholungszwecke
- Erhaltung und Entwicklung der touristischen Erschließung als Wandergebiet
- Erhaltung und umweltgerechte Bewirtschaftung der Grünlandflächen im Bereich Lückendorf

Die Festsetzung als Vorranggebiet für den Kulturlandschaftsschutz (=regionalplanerisches Ziel) dient der raumordnerischen Sicherung der Belange von Natur und Landschaft, wobei ein enger Zusammenhang mit dem Arten- und Biotopschutz besteht.

Anforderungen aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Zittauer Gebirge“

Landschaftsschutzgebiete dienen der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie der Erholungseignung von Kulturlandschaften und gestalten somit die Festsetzung als Vorranggebiet Kulturlandschaft weiter aus.

Anforderungen und Ziele aufgrund der Lage im Naturpark „Zittauer Gebirge“

Ziele des Naturparks sind die Förderung der landschaftsbezogenen Erholung und einer nachhaltigen Tourismuswirtschaft bei umweltverträglicher Nutzung der natürlichen Ressourcen.

Dabei sollen die Grünlandflächen im Nahbereich des Plangebiets neben der Landwirtschaft vor allem der naturverträglichen Erholung in freier Landschaft dienen und die bebauten Flächen in landschaftsverträglicher Weise für die Siedlungs- und Erholungsnutzung entwickelt werden.

Touristische Erschließung

Innerhalb des Gebietes sind keine ausgewiesenen Wanderwege vorhanden. Der Oberlausitzer Bergweg führt als zertifizierter Fernwanderweg ca. 60 m nördlich der Kammstraße am Gebiet vorbei und ist vom Standort aus fußläufig angebunden. In Lückendorf befinden sich mehrere kleinere Ferienunterkünfte, aber kein Hotel bzw. keine Gruppenunterkünfte.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit weiterem Verfall des Gebäudebestands zu rechnen. Damit wäre kurz- bis mittelfristig eine zunehmende Störwirkung auf das Ort- und Landschaftsbild verbunden. Mittel- bis langfristig würde diese Entwicklung zur endgültigen Aufgabe der touristischen Nutzung an diesem Standort führen. Dies entspricht nicht den vorgenannten Zielen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das Vorhaben erfolgt die Wiedernutzung eines leer stehenden bzw. brachgefallenen Erholungsstandortes im Sinne des sektoralen Zielkonzeptes (E 6) des Landschaftsrahmenplanes. Mit Realisierung einer Hotelnutzung in unmittelbarer Nähe wird auch das Qualitätsangebot an Unterkünften entlang des Oberlausitzer Bergweges gestärkt.

Zur Umsetzung eines zeitgemäßen Gesamtkonzeptes soll dafür ein ca. 30 m breiter Bereich des südlich angrenzenden Landschaftsraumes in die Bebauung und Nutzung einbezogen werden. Damit verschiebt sich die Grenze zwischen Siedlung und Landschaft in den Landschaftsraum hinein.

Die Bebauung des vorhandenen Erholungsstandortes wird städtebaulich und gestalterisch neu geordnet. Aufgrund der Hanglage können damit auch Eingriffe in die topografische Situation mit Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden sein.

Die vorhandenen Großgehölzstrukturen bleiben erhalten und behalten ihre landschaftsgliedernde Wirkung.

Insgesamt verursacht das Vorhaben eine kleinräumige Veränderung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes. Hier ist insbesondere die Fernwirkung des Standortes (in südlicher Richtung) zu beachten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen; Ersatzmaßnahmen

Vermeidung, Minderung, Ausgleich

Grundsätzlich dient das Vorhaben aufgrund der Wiedernutzung einer Brachfläche auch dazu, die Neuerschließung eines entsprechenden Standortes für den Nutzungszweck an anderer Stelle zu vermeiden. Das dominante mehrgeschossige Bettenhaus soll abgebrochen und durch eine der Situation besser angepasste Bebauung ersetzt werden.

Die Neugestaltung des Landschaftsbildes beinhaltet folgende Grundansätze, um das Vorhaben mit den dargestellten Anforderungen der übergeordneten Planung in Einklang zu bringen:

- Erhaltung des Großgehölzbestandes unter strukturellen und ökologischen Gesichtspunkten
- Festsetzung einer höhengestaffelten Bebauung entsprechend der Topografie

- Minimierung und Staffelung des geplanten zulässigen Überbauungsgrades, um einen weichen Übergang zur Landschaft zu gestalten
- Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung des Standortes mit dem Ziel seiner landschaftsge- rechten Gestaltung hinsichtlich Innenwirkung und Außenwirkung
- Festsetzung zu offener Bauweise mit einer maximalen gestalterisch wirksamen Gebäudelänge von 30 m
- Festsetzungen von Mindestanforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und Einfriedungen (Gliederung, Dachformen, Materialien, Farben); begrünte Ausführung von Flachdächern
- Stärkung der Gehölzeingrünung auf der Westseite des Standortes (Maßnahme M1)

Durch die Festsetzung einer höhengestaffelten Bauweise und einer maximalen Gebäudelänge sol- len sowohl die Eingriffe in die Topografie wie auch die Außenwirkung und Fernwirkung der Bebau- ung landschaftsbildverträglich gestaltet werden. Die Bebauungshöhen orientieren sich am Bestand bzw. gehen über dessen Höhen nicht hinaus. Die Festsetzungen zu Gebäudelänge und –gliederung nehmen teilweise die Typik des Altbestandes auf, wirken aber stärker einschränkend, so dass ein kleinteiligeres Gesamtbild der Bebauung erreicht wird.

Der neu zu erschließende Bereich an der Südgrenze des Plangebiets bleibt mit einer zulässigen Ge- bäudehöhe von 3,0 m deutlich unter den möglichen Höhen des Altstandortes. Die hier entstehen- den Baukörper ordnen sich der Bebauung des Altstandortes somit unter. Die zulässige Grundflä- chenzahl ist gegenüber den Hauptbauflächen deutlich gemindert, um am Ortsrand eine stärkere Durchgrünung zu erreichen.

Die Gliederung und landschaftliche Einbettung des Standortes soll durch Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung vorhandener Großgehölze (Maßnahme M1) und zur Neupflanzung innerhalb des Gebietes gesichert werden. Diese Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minderung der Auswir- kungen auf die Topografie und auf das Orts- und Landschaftsbild insgesamt.

Ersatz

Durch die Einbeziehung angrenzender Landschaftsflächen in den Standort verbleiben Auswirkun- gen auf das Schutzgut, die zu ersetzen sind. Dazu wird folgende Maßnahme festgesetzt:

- Gestaltung eines stufenweisen Überganges in die offene Landschaft nach Süden (innerhalb von Maßnahme M2)

Die neu zu erschließenden Bauflächen am Südrand werden durch extensiv zu bewirtschaftende Grünlandflächen mit Strauchgruppen in das umgebende Offenland eingebunden. Zusätzlich erfolgt eine Bodenmodellierung als naturnah modellierte Retentionsfläche. Damit soll zum einen eine hö- hengestufte Einbindung in die Gesamtsituation unterstützt, zum anderen auch die Arten- und Struk- turvielfalt am Standort erhöht werden (siehe auch Schutzgut Tiere und Pflanzen).

Diese Maßnahmen dienen somit auch den übergeordneten landschaftsplanerischen Zielen, indem ökologisch wertvolle, reich strukturierte Lebensräume gefördert und somit die Möglichkeiten für Naturerleben und landschaftsgebundene Erholung gestärkt werden.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut

Aufgrund der besonderen Qualität des Landschaftsbildes und der Bedeutung des Standortes für die Erholungsnutzung bestehen an das Schutzgut erhöhte Anforderungen. Die Einhaltung der Anfor- derungen und Zielstellungen der übergeordneten Landschaftsplanung wurde hinsichtlich der voraus- sichtlichen Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Mit dem Vorhaben wird eine ungenutzte Erholungsfläche wieder in Nutzung gebracht. Dabei ist mit einer lokalen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Übergangsbereich von Wald- zu

Offenlandflächen zu rechnen.

Es sind Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs in die topografische Situation sowie Maßnahmen zur landschaftsgerechten und naturnahen Einbindung des Standortes vorgesehen.

Die Erholungseignung der Landschaft wird durch Umsetzung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen gestärkt. Diese Maßnahmen dienen dazu, das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu zu gestalten, so dass nach ihrer Umsetzung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes verbleibt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung und Bewertung

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologisch relevante Bereiche im Plangebiet sind zum jetzigen Planungsstand nicht bekannt.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der vorhandene Zustand bestehen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Zum jetzigen Planungsstand ist nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut

Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind zum jetzigen Planungsstand nicht ersichtlich.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Relevante, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind nicht bekannt.

3.3 Zusammenfassende Bewertung des Ausgangszustandes und der Auswirkungen

Das Vorhaben besteht in der Wiedernutzung von leer stehender Bausubstanz im Außenbereich an einem landschaftlich exponierten Standort für eine Erholungsnutzung (ca. 0,49 ha) und beinhaltet eine geringfügige Erweiterung in den Außenbereich hinein (ca. 0,29 ha intensiv bewirtschafteter Grünlandfläche). Die Verkehrsanbindung ist vorhanden.

Hinsichtlich des Schutzes besonders und streng geschützter Arten wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, deren Auswertung in den Umweltbericht eingeflossen ist. Mögliche Auswirkungen auf weitere Schutzgebietsfunktionen wurden im Rahmen der Untersuchung der Schutzgüter geprüft.

Im Ergebnis der Untersuchungen sind Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Da für eine inhaltsgleiche Kompensation der erfolgenden Neuversiegelung und Neuinanspruchnahme einer Offenlandfläche derzeit keine Potentiale zur Verfügung stehen, sind Ersatzmaßnahmen umzusetzen.

Die Kompensationsmaßnahmen (Vermeidung, Verminderung, Ausgleich, Ersatz) werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen rechtlich gesichert.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

4 Geprüfte Planungsalternativen; Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

4.1 Geprüfte Alternativen

Der Gemeinde Oybin wird im Regionalplan die besondere Gemeindefunktion „Tourismus“

zugeordnet. Die mit dem Vorhaben beabsichtigte Neuschaffung von Übernachtungsmöglichkeiten dient der Erweiterung von touristischen Qualitätsangeboten im Naturpark Zittauer Gebirge und in der Gemeinde Oybin.

Die aufgrund des Vorhabens geplante Wiedernutzung derzeit nicht genutzter Bauflächen entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Gemäß Landschaftsrahmenplan Oberlausitz-Niederschlesien sollen brachliegende Erholungsflächen vorrangig für Freizeit- und Erholungszwecke wiedergenutzt werden.

Die Entwicklung eines vergleichbaren Vorhabens an einem Alternativstandort würde in der Regel die Neuerschließung von Siedlungsflächen erfordern. Die durch das Vorhaben vorbereitete Siedlungsflächenerweiterung ist demgegenüber als untergeordnet einzuschätzen.

4.2 Grundsatz der Vermeidung und Verminderung

Laut § 13 und § 15 BNatSchG gelten folgende Grundsätze zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft:

- Erhebliche Beeinträchtigungen sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden
- Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen

Die Vermeidung bedeutet, an erster Stelle zumutbare Alternativen zu prüfen und umzusetzen, welche den Zweck des Vorhabens ohne (Vermeidungsmaßnahmen) oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verminderungsmaßnahmen) erreichen.

Die Vermeidung vermeidbarer Eingriffe und die Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe sind direkt geltendes Recht und unterliegen im Grundsatz nicht der Abwägung.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens werden bei den Schutzgütern (Punkt 3.2) näher beschrieben und sind hier nochmals kurz zusammengefasst:

Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahme	Angestrebte Wirkungen auf den Naturhaushalt
<ul style="list-style-type: none">▫ Wiedernutzung eines bereits baulich geprägten Standortes	<ul style="list-style-type: none">▫ Verminderung der Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none">▫ Erhaltung eines angemessenen unversiegelten und begrünten Flächenanteils im Plangebiet	<ul style="list-style-type: none">▫ Verminderung von Lebensraumverlusten (Schutzgut Tiere und Pflanzen)▫ Verminderung der geplanten Neuversiegelung (Schutzgut Boden, Wasser)▫ Verminderung des Verlustes an klimatischen Ausgleichsflächen (Schutzgut Klima)▫ Reduzierung negativer gestalterischer Auswirkungen (Schutzgut Landschaftsbild)
<ul style="list-style-type: none">▫ Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, Staffelung der GRZ (geringerer Überbauungsgrad am Ortsrand)	<ul style="list-style-type: none">▫ Verminderung der geplanten Neuversiegelung (Schutzgut Boden) und in Folge der Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima▫ Reduzierung negativer gestalterischer

- Gestaffelte Festsetzungen von Gelände- und Gebäudehöhen
 - Erhalt des vorhandenen wertvollen Gehölzbestandes
 - Festsetzung zu wasserdurchlässigen Flächenbelägen
 - Artenschutzmaßnahmen (u.a. ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelung, Einrichtung von Nisthilfen und Ersatzquartieren)
- Außenwirkungen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Vermeidung / Verminderung großflächiger Bodenbewegungen
 - Reduzierung negativer gestalterischer Außenwirkungen (Schutzgut Landschaftsbild)
 - Verminderung von Lebensraumverlusten
 - Vermeidung eines nicht ausgleichbaren Verlustes von Lebensräumen mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt
 - Verminderung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
 - Verminderung der geplanten Neuversiegelung (Schutzgut Boden) und in Folge der Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima
 - Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen laut Naturschutzrecht

Temporäre Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt z.B. durch Verdichtung oder Stoffeinträge sind dadurch zu vermeiden, dass der Abtrag von Vegetationsdecken und Boden sowie Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baumaschinen auf den baubedingt erforderlichen Umfang und Zeitraum begrenzt wird. Baulich temporär in Anspruch genommene Flächen sind zeitnah wieder zu begrünen.

5 Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

5.1 Grundsatz

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß §15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss somit den funktionalen und (natur-)räumlichen Zusammenhang zum Eingriff berücksichtigen.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Entsiegelungsmaßnahmen

Gemäß Entsiegelungserlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft ist zur Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen stets prioritär die Möglichkeit von

Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zu prüfen. Laut Handlungsempfehlung sollen Beeinträchtigungen durch die Versiegelung von Böden stets durch Entsiegelungen im selben Umfang (1:1) ausgeglichen werden. Damit wäre die beeinträchtigte Funktion in gleichartiger Weise wiederhergestellt (siehe Grundsatz).

Es bestehen geringe Potentiale zur Entsiegelung innerhalb des Gebietes, indem der südliche Teil des vorhandenen Parkplatzes (ca. 890 m²) zurückgebaut und begrünt wird.

Nach Abzug dieser Flächengröße verbleibt eine Neuversiegelungsbilanz für das Vorhaben von bis zu 0,14 ha.

Allgemeine Festsetzungen mit Kompensationscharakter

Verwendung gebietsheimischer Arten

Für alle gemäß grünordnerischer Festsetzungen auszuführenden Pflanzungen sind gebietsheimische Gehölze entsprechend der Artenlisten zu verwenden. Aufgrund der Siedlungsnähe ist auch die Verwendung hochstämmiger Obstbäume möglich.

Diese Festsetzung dient allgemein der Erhaltung der biologischen Vielfalt. Zum einen wird dadurch die Verwendung der von Natur aus regional vorkommenden Arten gestärkt, welche in besonderem Maß an die regionale Umweltbedingungen angepasst sind, und der Einsatz gebietsfremder Arten eingeschränkt. Regional vorkommende Arten bieten zudem einheimischen Tierarten Lebensraum und fördern auf diese Weise die Erhaltung der biologischen Vielfalt.

Die Verwendung gebietseigener Gehölze als Pflanzmaterial stellt außerdem sicher, dass verwendetes Pflanzenmaterial seinen genetischen Ursprung in dem Gebiet hat, in welchem die Pflanzung vorgenommen wird. Damit wird die Verwendung von standortangepasstem Pflanzenmaterial gesichert, welches seine Funktion im Ökosystem optimal wahrnehmen kann. Diese Festlegung setzt geltendes Naturschutzrecht um (§40 Abs. 1 BNatSchG).

Grünordnungsmaßnahmen auf Baugrundstücken

Vorhandener wertvoller Gehölzbestand ist gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzungen dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Gemäß §8 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen. Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung der Bauflächen werden Mindestfestsetzungen zu deren Bepflanzung getroffen.

Niederschlagswasser ist, sofern die konkreten Standortverhältnisse dies zulassen, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern und einer innerhalb der Maßnahmenfläche M2 anzulegenden Retentionsfläche (Entwässerungsmulde) zuzuleiten.

Festgesetzte Kompensationsflächen

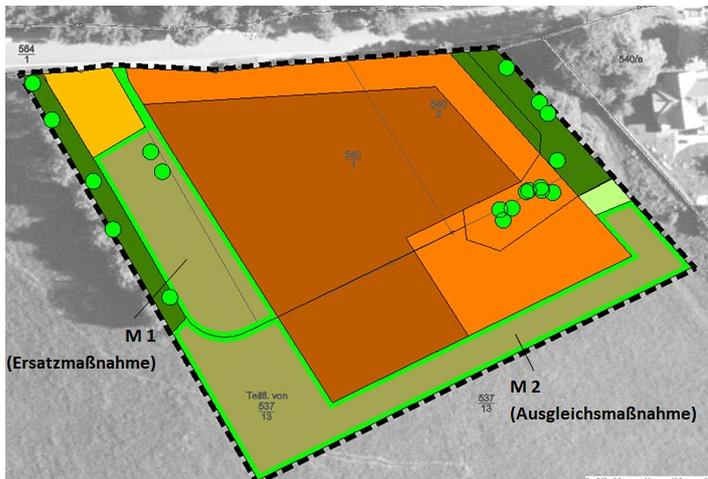
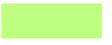
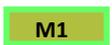


Abb. 11: Übersicht über die festgesetzten Kompensationsflächen; Luftbild: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

	Sondergebietsfläche „Fremdenbeherbergung“
	Fläche Löschwasservorsorge
	Erhaltung von Gehölzbestand
	Sonstige Grünflächen
	Festgesetzte Kompensationsflächen

Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme M2 – siehe textliche Festsetzungen

Im Ausgangszustand liegt auf der ca. 1.460 m² großen Fläche artenarmes Wirtschaftsgrünland vor. Die Fläche soll zu einer artenreichen Bergwiese entwickelt werden.

Dazu wird die Fläche zweimal jährlich gemäht und das Mähgut beräumt. Damit wird die Aushagerung des Standortes gefördert, was die Voraussetzungen für die Entwicklung eines artenreichen Wiesenbestandes verbessert.

Die standortgerechte Artenvielfalt wird zusätzlich gefördert durch Ausbringen einer entsprechenden Saatgutmischung oder durch Mahdgutübertragung. Bei dieser Methode wird Heumulch oder Heudrusch von artenreichen Wiesen der Umgebung aufgebracht. Zuvor muss auf den Zielflächen eine teilweise Entfernung bzw. ein Aufbruch der Grasnarbe erfolgen. Diese Maßnahme sichert am besten das gezielte Entstehen einer standortgerechten Artenzusammensetzung innerhalb eines überschaubaren Zeitraums.

Innerhalb der Fläche wird am südlichen Rand eine Retentionsmulde mit flachen Seitenwänden naturnah modelliert. Diese soll der Aufnahme, Rückhaltung und verzögerten Abgabe von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser dienen und damit die Belastung der Entwässerungsanlagen reduzieren. An der südlichen Grenze erfolgt auf einer Fläche von ca. 300 m² (20% der Gesamtfläche) eine Strauchbepflanzung mit standortheimischen Arten in Form von Gehölzgruppen oder –streifen. Diese Maßnahmen dienen auch der Erhöhung der Strukturvielfalt.

Die Maßnahme zielt insbesondere auf folgende Ausgleichswirkungen ab:

- Lebensraumaufwertung als Ausgleich zur Umwandlung von Grünland- in Siedlungsfläche (biotopbezogener Ausgleich), vor allem durch:
 - Förderung der Artenvielfalt

- Verbesserung der Strukturvielfalt (z.B. Kleinrelief, unterschiedliche Wuchshöhen von Pflanzen)
- Sammlung und flächiger Rückhalt von anfallendem Niederschlagswasser mit verzögerter Abgabe in den Vorfluter bzw. in den Untergrund
- Aufwertung von Wasserhaushalt und Bodenfunktionen durch dauerhafte Vegetationsbedeckung und verbesserten Wasserrückhalt
- Gestalterische Einbindung des exponierten Standortes in den Landschaftsraum

Ersatzmaßnahme

Maßnahme M1 – siehe textliche Festsetzungen

Die Maßnahme betrifft den südlichen Teil des ehemaligen Parkplatzes. Hier werden auf ca. 890 m² die Versiegelungen entfernt und eine Grünfläche neu angelegt. Vorhandener standortheimischer Gehölzaufwuchs ist dabei zu schonen.

Zusätzlich wird die Fläche mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft extensiv gepflegt.

Die Maßnahme dient in erster Linie der allgemeinen Lebensraumaufwertung. In der quantifizierenden Gesamtbetrachtung wird sie wirksam als Ersatz für den Funktionsverlust durch Neuversiegelung sowie den Eingriff ins Landschaftsbild und hat daher den Charakter einer Ersatzmaßnahme (=wertgleicher Ersatz, da gleichartiger Ausgleich nicht ausreicht).

Die Maßnahme zielt daneben auf folgende Ausgleichswirkungen ab:

- Aufwertung von Wasserhaushalt und Bodenfunktionen durch dauerhafte Vegetationsbedeckung, verbesserten Wasserrückhalt und vermehrte Verdunstungsleistung
- Gestalterische Einbindung des exponierten Standortes in den Landschaftsraum und Verbesserung der Funktion als „Trittstein“ im Biotopverbund

Artenschutzmaßnahmen

Die hier beschriebenen Maßnahmen wurden im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages als notwendige Maßnahmen abgeleitet, um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach Naturschutzrecht zu vermeiden. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen und den Beschreibungen im Umweltbericht sind die Ausführungen und Festlegungen des Artenschutzfachbeitrages zu beachten.

Dies gilt insbesondere für die dort gegebenen Hinweise zu Größe, Ausführung und Ausstattung von Ersatzquartieren und Quartierräumen für Fledermäuse.

Vermeidungsmaßnahmen

Ökologische Baubegleitung (Maßnahme V 1)

Inhalt der Maßnahme ist die Abstimmung, Kontrolle und Dokumentation der weiteren festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. der Schutz weiterer vorkommender Tierarten während der Bauzeit, u.a. durch:

- Bauzeitenregelungen für Bauvorbereitungen inkl. Gerüstbau, Abriss- und Sanierungsarbeiten
- Abstimmung des Bauablaufs, ggf. Durchführung von Individuensicherung und bedarfsweise Vergrämnungsmaßnahmen
- Abstimmung, Umsetzung und Abnahme des Einbaus / Installation von Nisthilfen und Quartierangeboten

Bauzeitenregelung Maßnahme V 2)

Zum Schutz der Brutvögel und der Fledermausarten sind alle Vorbereitungs- und Baumaßnahmen vor Ort zumindest abschnittsweise außerhalb der Brutzeiten bzw. unter Berücksichtigung der Aktivitäts- und Quartiernutzungszeiten zu planen und umzusetzen.

Individuenkontrolle während der Bauzeit (Maßnahme V 3)

Bei allen Vorbereitungs- und Baumaßnahmen vor Ort ist das Vorhandensein bekannter und potenzieller Fledermausquartiere zu beachten. Vor entsprechenden Eingriffen ist in Abstimmung mit dem Fachgutachter (Maßnahme V 1) eine Prüfung auf Besatz durch Tiere durchzuführen. Notwendige Maßnahmen wie Vergrämung oder Umsiedlung sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen und zu protokollieren.

Artbezogene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Installation von Nisthilfen für Brutvögel (Maßnahme A_{CEF} 1 und A_{CEF} 2)

In unbeeinträchtigten Gehölzen (Zielart Blaumeise) und am verbleibenden Gebäude (Zielart Hausrotschwanz) werden jeweils zwei Nistkästen angebracht. Die genauen Standorte werden im Zusammenhang mit Maßnahme V 1 abgestimmt. Es ist darauf zu achten, dass die Nisthilfen in der ersten Brutsaison ab dem Eingriff zur Verfügung stehen.

Installation von Ersatzquartieren für Fledermausarten (Maßnahme A_{CEF} 3, A_{CEF} 4, A_{CEF} 5)

Für die Zielarten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Rauhaufledermaus werden Sommerquartiere geschaffen, indem vier Fassaden-Quartierkästen, davon je zwei an der West- und Südseite des verbleibenden Gebäudes, ausgebracht werden.

Für die Zielarten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus und Kleine Bartfledermaus werden Sommerquartiere geschaffen, indem zwei Fassaden-Spaltenkästen, davon je einer an der Ost- und Südseite des verbleibenden Gebäudes, sowie zwölf Fledermaus-Dachziegel auf dem Dach des verbleibenden Gebäudes installiert werden.

Die genauen Standorte und geeigneten Zeitpunkte werden mit dem Fachgutachter (Maßnahme V 1) abgestimmt. Dabei ist darauf zu achten, dass die Ersatzquartiere in der ersten Saison der Sommerquartiernutzung ab dem Eingriff zur Verfügung stehen.

Einrichtung eines Sommer-Quartierraums im Dachboden (Maßnahme A_{CEF} 6)

Im Dachboden des verbleibenden Gebäudes wird ein für die Zielarten Braunes Langohr und Kleine Hufeisennase geeigneter Quartierraum eingerichtet.

Details werden mit dem Fachgutachter (Maßnahme V 1) abgestimmt. Dabei ist darauf zu achten, dass die Ersatzquartiere in der ersten Saison der Sommerquartiernutzung ab dem Eingriff zur Verfügung stehen.

Einrichtung eines Winter-Quartierraums im Keller (Maßnahme A_{CEF} 7)

Im Keller des verbleibenden Gebäudes wird ein für die Zielart Kleine Hufeisennase geeigneter Quartierraum incl. Ausstattung (mit Hohlblocksteinen und Spaltenkästen; Ausrüstung Zugangstür mit Fledermausöffnung) eingerichtet. Details werden mit dem Fachgutachter (Maßnahme V 1) abgestimmt. Es ist darauf zu achten, dass das Ersatzquartier in der ersten Saison der Winterquartiernutzung ab dem Eingriff zur Verfügung steht.

6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (Anlage U1)

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet: 7.837 m²	Bestand	Planung
Bebaute Fläche (leerstehender Hotelkomplex / Einzelanwesen)	4.198 m ²	-
Baugebiet (Sondergebiet Fremdenbeherbergung)	-	4.687 m ²
Sonstiges Grün	-	48 m ²
Intensiv bewirtschaftetes Grünland	2.892 m ²	-
Extensiv genutztes Grünland, mit Gehölzbestand	-	1.461 m ²
Sonstiger wertvoller Gehölzbestand	747 m ²	1.641 m ²

Die Flächen sind in Abb. 7 und 8 in Bestand und Planung zeichnerisch dargestellt. Aus der Flächenbilanz ergibt sich rechnerisch eine Neufestsetzung von Baugebietsfläche in einer Größe von rund 500 m².

6.2 Erläuterungen zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die quantifizierende Betrachtung in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist ein Modell zum Vergleich zwischen Ausgangs- und Planungszustand und stützt sich auf einheitliche Bezugsgrößen (Werteinheiten). Sie hat damit vor allem Bedeutung für die bilanzierende Gegenüberstellung und Nachvollziehbarkeit ungleichartiger, schwer vergleichbarer Maßnahmen. Gegenüber der fachlichen und planerischen Ableitung des Kompensationsbedarfs kommt ihr unterstützender Charakter zu.

Die rechnerische Ermittlung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erfolgt für das Gesamtvorhaben als Gesamtbilanz. Grundlage sind die zeichnerisch ermittelten Flächen gemäß Lage- und Vermessungsplan.

Ausgangswert und Wertminderung der Biotope (Tabelle F I)

In dieser Aufstellung wird der Ausgangszustand der betroffenen Lebensräume erfasst. Sie macht außerdem die zu erwartende Wertminderung durch das Vorhaben, bezogen auf die Lebensraumwerte der Einzelflächen, deutlich. Die Nummerierung der Flächeneinheiten (FE) ergibt sich aus der Biotopkartierung (siehe Abb. 7).

Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz (Tabelle F II)

Bei der Betrachtung von Funktionsminderungen ist vorab zu prüfen, ob Werte und Funktionen von besonderer Bedeutung betroffen sein können. Dies ist mit der Betroffenheit folgender Funktionen gegeben:

- Lebensraumfunktion im Nahbereich von Natura-2000-Gebieten: mögliche Auswirkungen wurden im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages abschließend untersucht; negative Auswirkungen konnten ausgeschlossen werden
- Natürliche Bodenfunktionen: Wegfall auf neu versiegelten Flächen
- Ästhetische Funktion, Rekreative Funktion: Veränderung des Landschaftsbildes durch Neuinanspruchnahme einer Offenlandfläche im Landschaftsschutzgebiet

Eine funktionsgerichtete Betrachtung ist daher erforderlich.

Die festgesetzten allgemeinen Maßnahmen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Baugestaltung und Mindestdurchgrünung besitzen ausgleichenden Charakter zum Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild und werden hier bilanziert.

Ein gleichartiger Ausgleich der geplanten Neuversiegelung durch Entsiegelungsmaßnahmen wird nicht erreicht. Dies gilt ebenso für die bauliche Neuinanspruchnahme einer Fläche, die Teil eines prägenden Landschaftselementes in einem aufgrund seiner besonderen Eigenart und Schönheit geschützten Landschaftsraum ist. Für diese Eingriffsfolgen werden Ersatzmaßnahmen festgesetzt (Maßnahme M1 und inhaltliche Maßnahmenbestandteile von M2).

Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich (Tabelle F III)

Die in Tabelle F I ermittelten Biotopwertverluste werden durch biotopbezogenen Ausgleich kompensiert (Maßnahme M2, Extensivierung von ca. 1.400 m² intensiv bewirtschaftetem Grünland).

Nicht ausgleichbare Wertminderungen und biotopbezogener Ersatz (Tabelle F IV)

Die Ergebnisse aus Tabelle F I bis F III werden hier zusammengefasst und gegenübergestellt. Zusammenfassend ist eine ausgeglichene quantitative Bilanz zu verzeichnen.

7 Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung

7.1 Methodische Ansätze; Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Unterlagen

Grundlage für Analyse und Bewertung bilden vorliegende Daten, Luftbilder, Internetrecherchen sowie Ortsbegehungen. Zusätzlich wurden die Ergebnisse der Artenschutzprüfung in die Darlegungen einbezogen. Die Bewertung erfolgte verbal argumentativ sowie durch vergleichende Darstellung der Biotopwerte im Ausgangs- und Planungszustand gemäß Handlungsempfehlung.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine wesentlichen Schwierigkeiten oder Daten-defizite auf.

7.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Die Umsetzung des Vorhabens hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Gemeinde zu überwachen (§ 4c BauGB in Verbindung mit fachgesetzlichen Verpflichtungen). Durchführung und Erfolg der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind zu kontrollieren. Dies betrifft insbesondere den Anwacherfolg von Neupflanzungen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Die langfristige Sicherung der festgesetzten Lebensraumtypen ist im Rahmen der Pflege und Bewirtschaftung der Kompensationsflächen zu überwachen und ggf. die Pflegemaßnahmen anzupassen. Diese Überwachung bedarf einer entsprechenden fachlichen Begleitung. Dies betrifft insbesondere den Erfolg der Nutzungsextensivierung der Grünlandfläche (Maßnahme M2).

Aufgrund der Komplexität der Lebensraumbedingungen besteht hinsichtlich der Artenschutzmaßnahmen das Risiko, dass einzelne Maßnahmen keine oder nur unzureichende Wirkungen entfalten. Daher sind hier mehrjährige Erfolgskontrollen durchzuführen und ggf. defizitäre Maßnahmen zu korrigieren.

Ein besonderer Überwachungsbedarf für erhebliche, möglicherweise von der Prognose abweichende oder nicht sicher vorhersehbare, umweltrelevante Auswirkungen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung dient der Vorbereitung der baulichen Revitalisierung incl. Erweiterung eines leer stehenden Hotelstandortes im Außenbereich der Gemeinde Oybin. Das Gebiet liegt am Waldrand westlich des Ortsteiles Lückendorf und hat eine Größe von rund 0,78 ha.

Die Revitalisierung des Standortes entspricht grundsätzlich den Zielen der übergeordneten Planung (Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept).

Das Plangebiet ist überwiegend bereits baulich geprägt und soll baulich neu geordnet werden. Südlich angrenzend an die vorhandenen Bauflächen soll eine Grünlandfläche von ca. 0,29 ha Größe in den Siedlungsraum einbezogen werden. Das Gebiet ist Teil des Naturparks Zittauer Gebirge und des Landschaftsschutzgebietes „Zittauer Gebirge“. Geplant ist eine bauliche Nutzung als Sondergebiet Fremdenbeherbergung.

Das Plangebiet liegt im Nahbereich europäischer Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Europäisches Vogelschutzgebiet). Im Rahmen entsprechender Vorprüfungen wurde festgestellt, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete hat.

Vorkommen und Betroffenheit besonders und streng geschützter Tierarten wurden im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Die im Ergebnis festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sichern die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die untersuchten Tierarten.

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt besteht im Wesentlichen in folgenden dauerhaften Veränderungen:

- Erweiterung der Siedlungsfläche um ca. 0,29 ha in den Außenbereich hinein
- Mögliche Neuversiegelung von Flächen bis zu 0,14 ha (Bilanz nach Abzug entsiegelter Fläche)
- Geringe Minderung der Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen durch Änderungen der Flächennutzung (Intensivierung der baulichen Nutzung, Umwandlung von Grünland in Siedlungsfläche)
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch bauliche Neuordnung des Standortes und Erweiterung in die Offenlandfläche hinein

Die Neuversiegelungsbilanz von maximal 0,14 ha ergibt sich aus der höheren festgesetzten baulichen Auslastung der bebauten Teilflächen und der Erweiterung der baulichen Nutzung in den Außenbereich hinein. Ein Ausgleich durch Entsiegelungsmaßnahmen wurde geprüft, ist aber mangels geeigneter Flächenpotenziale nicht umsetzbar.

Um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu kompensieren, werden u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Erhaltung der Flächen mit erhöhter Bedeutung für den Naturhaushalt (Großgehölzbestand)
- Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung des Standortes
- Anlage von strukturell wirksamen Gehölzpflanzungen
- Anlage einer Versickerungsmulde und Extensivierung einer Grünlandfläche

Die festgesetzten Kompensationsflächen sind Teil des Plangebietes, so dass keine externen Flächen beansprucht werden.

Nicht gleichartig ausgleichbare Auswirkungen des Vorhabens (v.a. Neuversiegelung) werden durch Maßnahmen zur Aufwertung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen wertgleich ersetzt, so dass im Ergebnis eine ausgeglichene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu verzeichnen ist.

F I Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW)	Fläche in ha	WE Wertminderung WE Mind	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind E)
FE1		Einzelwesen, GRZ 0,5	7		Sondergebiet Hotel, GRZ 0,6	5	2	0,3304	0,6608	A	0,6608	
FE3		Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	12		Sondergebiet Hotel, GRZ 0,6	5	7	0,0094	0,0658	A	0,0658	
					Summe			0,3398	0,7266		0,7266	0
WE Mind. E Gesamt											0,0000	

F II Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
Funktionsraum-Nr.	Funktion	Funktionsminderungsfaktor (FM)	Fläche	WE Mind Funkt. A bzw. E	Funktionsraum Kompensations Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche	WE Aufwert. Funkt. A	WE Aufwert. Funkt. E	WE Funktionsausgleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt. A	WE Funktionsersatzüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt. E	
AUSGLEICH				18 A									
	Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Neuordnung und Eingriff in die Höhenabwicklung des Standortes	1	0,4687	0,4687		Festsetzungen zur Staffelung hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Baugestalterische Festsetzungen zu Gebäudekubaturen, Gebäudegestaltung und Mindestdurchgrünung	1	0,4687	0,4687		0,0000		
Summe WE Mind. A				0,4687	Summe WE Aufwert. Funkt. A				0,4687	Summe WE Funkt. A		0,0000	
ERSATZ				18 E									
	Verbleibende Neuversiegelung (Gesamtbilanz)	2	0,1396	0,2792	M1	Anpflanzung von Großgehölzen auf entsiegelter Fläche	2	0,0894		0,1788		-0,1004	
	Veränderung des Landschaftsbildes durch Neuinanspruchnahme einer Offenlandfläche	2	0,2892	0,5784	M2	Gestaltung eines gestuften Übergangs zur Landschaft, Erhöhung der Strukturvielfalt durch Bodenmodellierung und Strauchpflanzungen	1,5	0,1461		0,2192		-0,3593	
Summe WE Mind. E				0,8576	Summe WE Aufwert. Funkt. E				0,3980	Summe WE Funkt. E		-0,4596	

F III Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE Mind. A	Maßn. Nr.	Code	Biotoptyp (vor / nach Eingriff)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche in ha	WE Ausgleich	WE Ausgleichs- überschuss (+) bzw. - defizit (-) WE Ausgleich Über./Def.
FE1		Einzelanwesen, GRZ 0,5	0,6608	M 2		Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	12		10	0,1461	1,4610	
FE3		Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	0,0658			Sonstige extensiv genutzte Frischwiese		22				
Summe WE Mind. A			0,7266	Summe WE Ausgleich							1,4610	0,7344
Summe WE Ausgleich Über/Def.											0,7344	

F IV Nicht ausgleichbare Wertminderungen und biotopbezogener Ersatz

40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
FE-Nr.	Code	Biotoptyp	Übertrag Summe WE Mind. E (Gesamt)	Maßn. Nr.	Code	Maßnahme	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche	WE Ersatz	Übertrag WE Funkt. A	Übertrag WE Funkt. E	Übertrag WE Ausgleich Über./Def.	WE Ersatz Gesamt
			0,0000								0,0000	0,0000	-0,4596	0,7344	0,2748
Summe WE Ersatz											-0,4596	Summe WE Ausgleich		0,7344	
			0,0000	Werte annähernd gleich groß											0,2748