

LANDESDIREKTION
SACHSEN



LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Kurort Oberwiesenthal
Markt 8
09484 Oberwiesenthal

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Bettina Seiferth

Durchwahl
Telefon +49 371 532-1547
Telefax +49 371 532-1929

bettina.seiferth@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
C34-2417/434/5

Chemnitz,
6. September 2021

nachrichtlich an:

- Planungsverband Region Chemnitz
- LRA Erzgebirgskreis – Stabsstelle Kreisentwicklung
- Büro für Städtebau

Erzgebirgskreis - Stadt Oberwiesenthal
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungs-
plan "Emil-Riedel-Straße / An den Teichen"
Stellungnahme der Raumordnungsbehörde
Schreiben des Planungsbüros vom 28. Juli 2021
unser Schreiben zu einer Planungsanfrage vom 10. Dezember 2019

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung/Stadtentwicklung im Verfahren nach § 4 BauGB. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der vorliegenden Planunterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:

Die Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, wenn den naturschutzfachlichen Belangen ausreichend Rechnung getragen wird.

Begründung:

1. Sachverhalt

Die Stadt Oberwiesenthal beabsichtigt der Nachfrage nach zeitgemäßen Urlaubs- und Ausflugsangeboten durch die Weiterentwicklung des Bereiches Emil-Riedel-Straße in der Tourismusregion Oberwiesenthal nachzukommen.

Es ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan geplant, der mittels eines Sondergebietes Baurecht für die Errichtung einer Ferienhaussiedlung schaffen soll. Es sollen ca. 6 - 8 qualitativ hochwertige Ferienhäuser in der Nähe der touristischen Angebote (Loipe, Gastronomie usw.) in lockerer Bauweise errichtet werden.

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Altchemnitzer Str. 41
09120 Chemnitz

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen

IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860

Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinien
5, C11 (Rößlerstraße)
Buslinie
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude. Für alle anderen Besucherparkplätze gilt: Bitte beim Pfortendienst klingeln.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

Die Fläche umfasst ca. 2,1 ha, wobei nur die nördliche Hälfte zur Bebauung vorgesehen ist. Sie wird zurzeit als Wiesenfläche. Der südliche Teil wird ertüchtigt und bleibt als Teichgebiet erhalten.

Die Stadt Oberwiesenthal verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem der betreffende Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist. Eine Änderung ist im Parallelverfahren laut Begründung Seite 10 geplant, liegt aber bei uns zur Beurteilung noch nicht vor.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- Regionalplan Region Chemnitz (in Aufstellung befindlich)

3. raumordnerische Bewertung

Die Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, wenn den naturschutzfachlichen Belangen ausreichend Rechnung getragen wird.

Die Stadt Oberwiesenthal wird im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge gemäß Z 2.4.3 i. V. m. Karte 3 als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ als überregionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt sowie auch im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz mit besondere Gemeindefunktion Tourismus eingestuft.

Das Vorhaben entspricht diesen Zielen.

Das Plangebiet befindet sich laut gültigem Regionalplan teilweise im Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft Arten- und Biotopschutz sowie vollständig im Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft Landschaftsbild/Landschaftserleben.

Laut Begründung S. 3 befindet sich innerhalb der überbaubaren Fläche das Biotop „Bergwiese“. Eine Auseinandersetzung dazu fehlt.

Weiterhin liegt der Bereich größtenteils in der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland. Ungeklärt ist aus unserer Sicht die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Fichtelberg“. Nach unserer Kenntnis ist derzeit eine Erweiterung geplant, die den gesamten Planbereich erfasst und somit einer Bebauung widersprechen würde. Diesbezüglich besteht dringender Klärungsbedarf.

Eine abschließende Beurteilung des Umweltberichtes zu diesen Sachverhalten steht noch aus. Es liegt lediglich eine Bestandsaufnahme vor.

Insofern besteht weiterer nachvollziehbarer Abstimmungsbedarf mit den Fachbehörden insbesondere zu dem Biotop Bergwiese sowie zur Lage in der geplanten Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes mit dem abschließenden Nachweis, dass diesen und allen anderen betroffenen geschützten Bereichen ausreichend Rechnung getragen wird.

4. Hinweise

Im digitalen Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen (DIGROK) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingetragen. Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPlG.

Aus Sicht der Abteilung 4 (Umweltschutz) ergeben folgende Hinweise:

Abfallwirtschaft/ Altlasten/ Bodenschutz, Frau Haderk, Tel.: 0371 532 1645

Eine Deponie oder Altlast in Zuständigkeit der oberen Bodenschutzbehörde ist nicht betroffen.

Die Landesdirektion Sachsen erstellt Bodenbelastungskarten in Gebieten mit Böden, in denen flächenhaft erhöhte Schadstoffgehalte zu vermuten bzw. nachgewiesen sind. Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung befindet sich in einem solchen Gebiet, in dem in den Böden sowie in dem unterlagernden Ausgangsgestein mit geogen, bezüglich des Bodens auch großflächig anthropogen erhöhten Hintergrundgehalten (z. B. Schwermetalle und/oder Arsen) zu rechnen ist. Sofern Eingriffe in den Boden notwendig werden und Bodenmaterial umgelagert werden muss, ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen.

Bitte wenden Sie sich bei Fragen zum Umgang mit dem Boden an die untere Bodenschutzbehörde im zuständigen Landratsamt oder an das Ref. 43 in der Dienststelle Chemnitz der Landesdirektion Sachsen.

Aus Sicht des Referates (Wirtschaftsförderung) ergeben folgende Hinweise:

Frau Sieble, Tel.: 0371/532 2311, E-Mail: barbara.sieble@lds.sachsen.de

Es erscheint für den Tourismus sinnvoll, dieses Areal für die Errichtung weiterer Beherbergungsstätten zu nutzen. Aufgrund der großen Resonanz, die Oberwiesenthal vor allem im Wintertourismus am Fichtelberg und dem benachbarten Skigebiet Keilberg auf tschechischer Seite hat, würde dies zu einer Erhöhung der Verweildauer der Touristen und der Übernachtungszahlen führen.

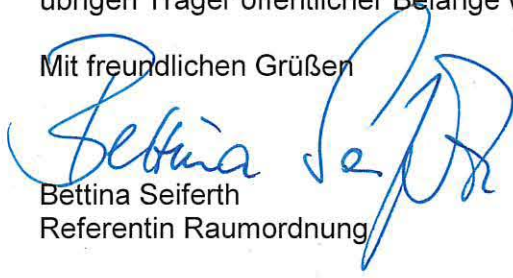
Wir bitten jedoch, im Vorfeld einer Genehmigung folgendes abzuklären:

- Naturschutzrechtliche Belange dürfen dem Vorhaben nicht entgegenstehen und eine eventuell genehmigte Bebauung sollte Kriterien der Nachhaltigkeit beachten.
- Im angrenzenden Areal befindet sich ein (befestigter, wasserdurchlässiger) Parkplatz, der Touristen für das Hotel und dem Lift E zur Verfügung steht. Eine mögliche Erweiterung ist bei Bedarf auf der sich anschließenden Wiesenfläche denkbar. Hier sollte eine gegenseitige Beeinträchtigung Parkplatz – Ferienbebauung untersucht werden. Auszuschließen wäre in jedem Fall ein „wildes Parken“ entlang der Zufahrtsstraßen, wenn es aufgrund von Beeinträchtigungen zu Einschränkungen im geordneten Park-bereich käme.
- Weiterhin sollte überprüft werden, ob die angrenzenden Teiche für Beschneigungszwecke mit mobilen Geräten genutzt werden und – sollte dies bejaht werden – wie sich die-

se Nutzung auf das geplante Sondergebiet auswirkt. Dazu gehören neben Lärmschutz, der Speisung der Teiche aus dem Bach-/Flusslauf etc. auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens und daraus resultierend auf die geplante Bauweise der Beherbergungsstätten.

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Mit freundlichen Grüßen


Bettina Seiferth
Referentin Raumordnung

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Kurort Oberwiesenthal
Markt 8
09484 Oberwiesenthal



Ihr/-e Ansprechpartner/-in

Durchwahl
Telefon +49 371 532-1547
Telefax +49 371 532-1929

@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
C34-2417/434/7

Chemnitz,
9. August 2022

nachrichtlich an:

- Planungsverband Region Chemnitz
- LRA Erzgebirgskreis – Stabsstelle Kreisentwicklung
- Büro für Städtebau

Erzgebirgskreis - Stadt Oberwiesenthal
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungs-
plan "Emil-Riedel-Straße / An den Teichen"
erneute Stellungnahme der Raumordnungsbehörde
Schreiben des Planungsbüros vom 1. Juli 2022, Planstand 5/2022
unser Schreiben vom 6. September 2021

MACH _____
WAS _____
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die erneute Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung/Stadtentwicklung im Verfahren nach § 4 BauGB. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der vorliegenden Planunterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab:

Der Planung stehen aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken entgegen.

Begründung:

1. Sachverhalt

Die Stadt Oberwiesenthal beabsichtigt der Nachfrage nach zeitgemäßen Urlaubs- und Ausflugsangeboten durch die Weiterentwicklung des Bereiches Emil-Riedel-Straße in der Tourismusregion Oberwiesenthal nachzukommen. Es ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan geplant, der mittels eines Sondergebietes Baurecht für die Errichtung einer Ferienhaussiedlung schaffen soll.

Zunächst sollten ca. 6 - 8 qualitativ hochwertige Ferienhäuser in der Nähe der touristischen Angebote (Loipe, Gastronomie usw.) in lockerer Bauweise errichtet werden.

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Altchemnitzer Str. 41
09120 Chemnitz

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen

IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinien
5, C11 (Rößlerstraße)
Buslinie
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude. Für alle anderen Besucherparkplätze gilt: Bitte beim Pfortendienst klingeln.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

Im Rahmen der zweiten Überarbeitung wurde die überbaubare Fläche um fast die Hälfte reduziert, so dass zukünftig nur noch drei Ferienhäuser zulässig sein sollen.

Der Umgriff umfasst weiterhin ca. 2,1 ha, wobei nunmehr die Bebauung nur noch straßenbegleitend im Norden vorgesehen ist. Der südliche Teil wird ertüchtigt und bleibt als Teichgebiet erhalten.

Die Stadt Oberwiesenthal verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem der betreffende Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist. Eine Änderung ist im Parallelverfahren geplant und liegt uns zeitgleich zur Beurteilung vor.

2. Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- Regionalplan Region Chemnitz (in Aufstellung befindlich)

3. raumordnerische Bewertung

Der Planung stehen aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken entgegen.

Die Stadt Oberwiesenthal wird im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge gemäß Z 2.4.3 i. V. m. Karte 3 als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ als überregionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt sowie auch im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz mit besondere Gemeindefunktion Tourismus eingestuft.

Das Vorhaben entspricht diesen Zielen.

Eine Reduzierung des Umfanges der überbaubaren Fläche wird zum Schutz des sensiblen Bereiches unsererseits begrüßt.

4. Hinweise

Im digitalen Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen (DIGROK) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 1210141 eingetragen. Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPlG.

Seitens der **Abteilung Umweltschutz** liegen Bedenken der Bereiche Oberflächenwasser/Hochwasserschutz und Hinweise aus dem Bereich Abfall/Altlasten/Bodenschutz vor.

Oberflächenwasser, Hochwasserschutz Frau Solbrig – Tel.: 0371/532-1661

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan (vBP) liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets nach § 72 SächsWG, jedoch innerhalb des nach § 76 SächsWG festgesetzten Hochwasserentstehungsgebietes „Zschopau – TG 1“. Die nach BP höchstzulässige Grundfläche

der Hauptgebäude einschließlich Nebenanlage „Garage“ ist mit 250 m² deutlich geringer, als das nach § 76 Abs. 3 Nr. 1 SächsWG festgelegte Mindestmaß genehmigungsbedürftiger Versiegelungsflächen von 1.000 m². Bei Umsetzung nach vBP ist entsprechend nicht von Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung nach §76 SächsWG auszugehen.

Wasserbau (Herr Brandt Tel.: 0371 532-2620)

Im südlichen als Grünflächen gekennzeichneten Bereich des vBP befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Im Hauptschluss des Gewässers existieren drei Stauhaltungsdämme, für die im vBP konkrete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft benannt werden. So soll gemäß Teil B Punkt 5 bauplanungsrechtlich festgelegt werden, dass die Teichdämme sich zum Biotoptyp Bergwiese entwickeln (4) und dass die Dammbauwerke der Teiche mit Gehölzen bepflanzt werden (5). Bezüglich dieser bauplanungsrechtlichen Festlegungen bestehen aus wasserbaulicher Sicht erhebliche Bedenken. Die im vBP bereits bautechnisch dargestellte Ertüchtigung der Teiche bedarf eines wasserrechtlichen Zulassungsverfahrens und ist nicht Gegenstand dieser Stellungnahme.

Grundsätzlich stellen Dammbauwerke bauliche Anlagen dar, für die die allgemeinen baurechtlichen Vorschriften nach § 3 SächsBO gelten:

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden; dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen.

Grundanforderungen an Bauwerke [Auszug: Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011]

1. Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

Das Bauwerk muss derart entworfen und ausgeführt sein, dass die während der Errichtung und Nutzung möglichen Einwirkungen keines der nachstehenden Ereignisse zur Folge haben:

- a) Einsturz des gesamten Bauwerks oder eines Teils,*
- b) größere Verformungen in unzulässigem Umfang,*
- c) Beschädigungen anderer Teile des Bauwerks oder Einrichtungen und Ausstattungen infolge zu großer Verformungen der tragenden Baukonstruktion,*
- d) Beschädigungen durch ein Ereignis in einem zur ursprünglichen Ursache unverhältnismäßig großen Ausmaß.*

Die Teiche liegen darüber hinaus im Anwendungs- und Geltungsbereich des SächsWG. Für die Dammbauwerke gilt demgemäß § 36 Abs. 2 WHG (Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern).

„Stauhaltungsdämme und Stauanlagen sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten; die Anforderungen an den Hochwasserschutz müssen gewahrt sein. Wer Stauanlagen und Stauhaltungsdämme betreibt, hat ihren ordnungsgemäßen Zustand und Betrieb auf eigene Kosten zu überwachen (Eigenüberwachung). Entsprechen vorhandene Stauanlagen oder Stauhaltungsdämme nicht den vorstehenden Anforderungen, so kann die

zuständige Behörde die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen innerhalb angemessener Fristen anordnen.“

Die a. a. R. d. T. für Stauanlagen sind in der Normenreihe DIN 19700 „Stauanlagen“ zusammengefasst. Das Merkblatt DWA-M 522 „Kleine Talsperren und kleine Hochwasserrückhaltebecken“ untersetzt die Regelungen der Fachnorm 19700-11 für Talsperren und 19700-12 für Hochwasserrückhaltebecken. Stauteiche, die keine Hochwasserfunktion besitzen, sind nach DIN 19700-11 als kleine Talsperren zu betrachten. DWA-M 522 enthält unter 6.7 technische Vorgaben zum Bewuchs auf Staudämmen.

Hinsichtlich der angedachten Entwicklung der Teichdämme zum Biototyp Bergwiese können die Bedenken ausgeräumt werden, wenn sichergestellt ist, dass die Biotopentwicklung keine Beeinträchtigung der Zuverlässigkeit des Dammbauwerks bewirkt und der erforderliche Unterhaltungsumfang der Anlage durch den Biotopcharakter nicht eingeschränkt ist.

Die angedachte Bepflanzung der Dammbauwerke mit Gehölzen steht im Widerspruch zu bautechnischen Vorschriften. Gehölze auf Dammbauwerken können durch den Eintrag von Windlasten in den Dammkörper deren strukturelle Versagenswahrscheinlichkeit erheblich erhöhen, fördern entlang ihrer Wurzeln die Gefahr von Suffosion im Dammkörper und beeinträchtigen die Ausbildung einer geschlossenen und widerstandsfähigen Grasnarbe. U.a. aus vorgenannten Gründen sind Gehölze auf kleinen Staudämmen nicht zulässig. Aus wasserbaulicher Sicht ist die betreffende Festlegung im vBP zu streichen.

Abfall/Altlasten/Bodenschutz Frau Jung – Tel.: 0371/532-1683

Die Landesdirektion Sachsen erstellt Bodenbelastungskarten in Gebieten mit Böden, in denen flächenhaft erhöhte Schadstoffgehalte zu vermuten bzw. nachgewiesen sind. Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung befindet sich in einem solchen Gebiet, in dem in den Böden sowie in dem unterlagernden Ausgangsgestein mit geogen, bezüglich des Bodens auch großflächig anthropogen erhöhten Hintergrundgehalten (z. B. Schwermetalle und/oder Arsen) zu rechnen ist. Sofern Eingriffe in den Boden notwendig werden und Bodenmaterial umgelagert werden muss, ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen.

Bitte wenden Sie sich bei Fragen zum Umgang mit dem Boden an die Untere Bodenschutzbehörde im zuständigen Landratsamt oder an das Ref. 43 in der Dienststelle Chemnitz der Landesdirektion Sachsen.

Diese Stellungnahme ergeht aus Sicht der Raumordnung. Den Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Mit freundlichen Grüßen



Bettina Seifert
Referentin Raumordnung

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 540137 | 01311 Dresden

Büro für Städtebau GmbH
Leipziger Str. 207
09114 Chemnitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Emil-Riedel-Straße / An den Teichen“, Stadt Kurort Oberwiesenthal - Vorentwurf in der Fassung 06/2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

- [1] Schreiben des Büros für Städtebau GmbH Chemnitz (Herr Fahnert) vom 28.07.2021 zu o.g. Vorhaben mit digitalen Unterlagen [2]
- [2] Stadt Kurort Oberwiesenthal, Erzgebirgskreis: Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Emil-Riedel-Straße/ An den Teichen“ bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, erstellt durch das Büro für Städtebau GmbH Chemnitz, 06/2021
- [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Geologisches Archiv- und Kartenmaterial der Abteilung Geologie mit Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse
- [4] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: digitale Geologische Karte GK50-Erzgebirge-Vogtland, Blatt L5542 Aue, Maßstab 1 : 50 000 und GK25 Blatt Oberwiesenthal Nr. 5543,

Ihr/-e Ansprechpartner/-in

Durchwahl

Telefon +4935126122110

Telefax +4935126122099

smul.sachsen.de

Ihr Zeichen

Fa

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen

(bitte bei Antwort angeben)

21-2511/584/1

Dresden, 07.09.2021

*Täglich für
ein gutes Leben.*

www.lfulg.sachsen.de

Hausanschrift:

Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
Abteilung 2
August-Böckstiegel-Str. 3,
01326 Dresden

www.sachsen.de

Verkehrsverbindung:

Buslinie 63, 83 und Linie P Halte-
stelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Haus August-
Böckstiegel-Straße 1



2021/129581

Maßstab 1 : 25.000

- [5] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [6] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.
- [7] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.
- [8] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Seitens des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Gegenwärtig [5] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten (siehe Punkt 2).

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [5] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [6] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder

Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [8] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [6] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet [8] liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV [7] durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

2.2 Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz

Das Strahlenschutzgesetz [6] verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden.

Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.

Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgt sein.

Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

Alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de bzw. <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innenraeumen->

[30730.html](#) nachzulesen. Des Weiteren informiert ein Faltblatt Arbeitsplatzverantwortliche über die Pflichten zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen in Innenräumen und welches Vorgehen dabei zu beachten ist (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105>).

Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)

Referat 54: Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz:

- Söbrieger Straße 3a, 01326 Dresden Pillnitz
- Telefon: (0351) 2612-5414
- Telefax: (0351) 2612-5399
- E-Mail: jeanette.honolka@smul.sachsen.de
- Internet: www.lfulg.sachsen.de

2.3 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

3 Geologie

3.1 Hinweise

3.1.1 Geologisch-hydrogeologische Verhältnisse

Aus geologischer Sicht sind nach [4] im südlichen Plangebiet um die Teiche herum oberflächlich weichselkaltzeitliche Solifluktsdecken aus Gehängelehm und Hangschutt zu erwarten. Im Bachtälchen, welches die Teiche verbindet, kam es laut geologischer Karte noch nicht zur Ablagerung von Bachauensedimenten. Diese setzen im weiteren Bachverlauf südöstlich außerhalb des Plangebietes ein. Das natürliche geologische Profil wird zuoberst durch Mutterboden abgeschlossen.

Unterhalb dieser Quartärbildungen und oberflächennah im nördlichen Plangebiet ste-

hen Zweiglimmerparagneise aus der Zeit des Paläozoikum an. Im Gneis sind geologische Störungszonen mit WNW-OSO- und ONO-WSW-Verlauf bekannt. Die Gneise liegen an ihrer Oberfläche sowie in Störungsbereichen verwittert bis zersetzt vor und weisen hier Lockergesteinseigenschaften auf.

Die Talaue wirkt aus hydrogeologischer Sicht als lokale Druckentlastungszone. Hier kommt es in den rolligen fluviatilen Sedimenten zur Ausbildung eines lokalen (Poren-) Grundwasserleiters, in dem ein zusammenhängender Grundwasserhorizont zu erwarten ist. In Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen, Tauperioden bzw. der Wasserführung im Vorfluter, ist im Talgrundwasserleiter mit temporär wechselhaften, häufig flurnahen oder flurgleichen Grundwasserständen sowie je nach Niederschlagssituation mit einem verstärkten Grundwasserzustrom zu rechnen. Zudem sind bei flächenhafter lehmiger Überdeckung gespannte Grundwasserverhältnisse möglich.

Nördlich der Teiche ist oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss im Hangschutt bzw. in der rolligen Verwitterungszone des Gneises zu erwarten. Der Zwischenabfluss folgt der Geländemorphologie in Richtung natürlicher Vorfluter. Das Talgrundwasser und der oberflächennahe Grundwasserabfluss (Zwischenabfluss) unterliegen jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Perioden zu erwarten.

Das unverwitterte Festgestein stellt einen Kluftgrundwasserleiter dar, in welchem Grundwasser diskret auf hydraulisch wirksamen Kluft- und Störungsbereichen zirkuliert.

3.1.2 Baugrunderkundung

Für Neubaumaßnahmen werden der Bauherrschaft zu einer sicheren Planung und zur Reduzierung des Baugrundrisikos standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplanten Neubaumaßnahmen sollten nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

3.1.3 Regelungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG)

Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind dem LfULG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (vgl. § 8 GeolDG). Für diese Anzeigen empfehlen wir, das Online-Portal ELBA.SAX zu nutzen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (vgl. § 9, 10 GeolDG).

3.1.4 Erosionsabflussbahn

In der weiteren Planung empfehlen wir die Lage einer lokal begrenzten Oberflächenwasserabflussbahn zu berücksichtigen, die als erosionsgefährdet gilt. Diese entsteht östlich des großen Teiches, ist nach in Ost gerichtet und überlagert sich mit dem Bachlauf. Bei starken oder langanhaltenden Niederschlägen besteht für diesen kartierten Bereich eine potenzielle Gefährdung durch Abtrag oder Umlagerung von Lockermas-

sen. Dieser Bereich kann unter der URL
www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm recherchiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Doreen Brandl
Sachbearbeiterin Grundsatzangelegenheiten

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

**Stellungnahme zum Bauvorhaben
Gemarkung nterwiesenthal Gde. urort berwiesenthal Erzgebirgs-
kreis Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße/An den eichen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Das Landesamt für Archäologie bittet in seiner Eigenschaft als Fachbehörde um die Aufnahme der nachstehenden Auflagen, Gründe und Hinweise.

Auflagen:

Das Landesamt für Archäologie ist vom **e akten Baubeginn** (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) **mindestens drei ochen** vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt

. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. **Bauverz gerungen sind dadurch nicht auszuschließen.** Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Gründe:

1. Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
2. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.
3. Im direkten Umfeld des Bebauungsplans sind vereinzelte Bergbauspuren und Meilerstandorte im DGM erkennbar - siehe Kartierung (Kartierung Montane Relikte.jpeg).

Dieses Schreiben stellt keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung dar. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Christiane Hemker
Referatsleiterin Südwestsachsen

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.
D/UD Erz

Ihr Ansprechpartner

Durchwahl

Telefon +493518926673
Telefax +493518926999

e- ail

@
lfa.sachsen.de

Ihr Zeichen

Fa

Ihre Nachricht vom

28.07.2021

Aktenzeichen

(bitte bei Antwort angeben)

2-7051/67/527-2021/22723

Dresden

10.08.2021



Hausanschrift:

Landesamt für Archäologie
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:

Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
Deutsche Bundesbank
IBAN:
DE06 8600 0000 0086 0015 19
BIC: MARK DEF1 860

Verkehrsverbindung:

Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 - Industriepark
Klotzsche
Buslinie 70 - Hugo-Junkers-Ring

Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.

Sächsisches Oberbergamt
Postfach 13 64 | 09583 Freiberg

Büro für Städtebau GmbH
Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Ihr/e Ansprechpartner/-in

Durchwahl
Telefon: +49 3731 372-3110
Telefax: +49 3731 372-1009

██████████@oba.sachsen.de *

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
28.07.2021

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
31-4146/4919/94-2021/24946

Freiberg,
4. August 2021

**Bebauungsplan "Emil-Riedel-Straße/An den Teichen"
Gemarkung Unterwiesenthal, Kurort Oberwiesenthal,
Landkreis Erzgebirgskreis (lt. Lageplan)**

**Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange
2021/1492**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 28. Juli 2021 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

Dazu erhalten Sie folgende Stellungnahme:

Bergbauberechtigung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Altbergbau, Hohlraumgebiete

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen

Hausanschrift:
Sächsisches Oberbergamt
Kirchgasse 11
09599 Freiberg

Lieferanschrift:
Brennhausgasse 8
09599 Freiberg

www.oba.sachsen.de

Bereitschaftsdienst
außerhalb der Dienstzeiten:
+49 151 16133177

Besuchszeiten:
nach Vereinbarung

Parkmöglichkeiten für
Besucher
können gebührenpflichtig auf dem
Untermarkt und im Parkhaus an der
Beethovenstraße genutzt werden.

*Informationen zum Zugang für
verschlüsselte / signierte E-Mails /
elektronische Dokumente sowie De-Mail
unter <http://www.oba.sachsen.de/258.htm>.



sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung – SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Carola Dörr
Bürosachbearbeiterin

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.

**Betrieb Freiburger
Mulde / Zschopau**

LANDESTALSPERRENVERWALTUNG DES FREISTAATES SACHSEN
Am Roten Turm 1 | 09496 Marienberg

Büro für Stadtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

vorab per E-Mail: [REDACTED]@staedtebau-chemnitz.de

Ihre Ansprechpartnerin
[REDACTED]

Durchwahl
Telefon: +49 37367 310-157
Telefax: +49 37367 310-130

[REDACTED]@
ltv.sachsen.de*

Ihr Zeichen
Fah

Ihre Nachricht vom
30.09.2021
(28.07.2021)

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
B30-3203/506/28
Vg. 21-32754 PB

Marienberg,
19.10.2021



Vorgang: 21-32754/Talsperre Cranzahl

Stadt Kurort Oberwiesenthal - frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

3. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP) nach § 204 BauGB der Gemeinde Sehmatal, VG Bärenstein und der Stadt Kurort Oberwiesenthal, Vorentwurf 08/2021

Sehr geehrter [REDACTED]
sehr geehrte Damen und Herren,

in der oben bezeichneten Angelegenheit und in Beantwortung Ihrer Anfrage vom 30.09.2020 teilen wir Ihnen Folgendes mit:

aus liegenschaftlicher Sicht:

Vom Plangebiet sind keine Gewässer I. Ordnung, keine wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie keine Grundstücke des Freistaates Sachsen betroffen, welche in Verwaltung der LTV stehen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzzonen der Talsperre Cranzahl.

aus Sicht der Gewässerunterhaltung:

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Möglichkeiten zum Wasserrückhalt ausgeschöpft werden sollten, um die überregionale Hochwassergefahr nicht zusätzlich zu erhöhen (z.B. Teilversiegelung von Parkplatzflächen, Anlegen von Regenwasserzisternen, Regenrückhaltebecken etc.).

Das heißt, es muss sichergestellt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser weiterhin frei und vollständig versickern kann. Ist das nicht möglich, ist ein entsprechender Regenrückhalt sicherzustellen. Das kann z.B. in Form einer Regenwasserzisterne erfolgen, die mit Teilfüllung gleichzeitig ein Löschwasserreservoir darstellen kann. Weitere Alternativen sind Stauraumkanal, Regenrückhaltebecken (geschlossen oder offen als Teich) etc. Das direkte Einleiten von Niederschlagswasser in eine Vorflut oder einen Kanal sollte unbedingt vermieden werden.

Bei Prüfung Ihrer Anfrage ist uns zudem aufgefallen, dass auch Ihre Anfrage vom 28.07.2021 zum **Bebauungsplan „Emil-Riedel-Straße/An den Teichen“, Stadt Kurort Oberwiesenthal (Vorentwurf 06/2021)**, der das gleiche Gebiet betrifft, noch offen ist. Die Frist ist hier bereits abgelaufen.

Landestalsperrenverwaltung
des Freistaates Sachsen
Betrieb Freiburger Mulde/
Zschopau
Am Roten Turm 1
09496 Marienberg

www.sachsen.de

Bankverbindung:
HypoVereinsbank
IBAN
DE70850200860004407857
BIC HYVEDE33HAN
UST-ID-Nr. DE199521669

* Kein Zugang für elektronisch
signierte sowie für verschlüsselte
elektronische Dokumente



Der guten Ordnung halber sei jedoch erwähnt, dass vorgenannte Stellungnahme hierfür gleichlautend gilt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

K. Richter

Dipl.-Ing. K. Richter
stellv. Betriebsleiter
Betrieb Freiburger Mulde/Zschopau

Frank Hunger, M. Sc.
Betriebsleiter



PLANUNGSVERBAND
REGION CHEMNITZ
K O P I E

Planungsverband Region Chemnitz • Verbandsgeschäftsstelle • Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Stadtverwaltung Kurort Oberwiesenthal
Markt 8
09484 Kurort Oberwiesenthal

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 24. August 2021
Bearbeiter: [REDACTED]
Telefon: (0375) 289 405 23
E-Mail: [REDACTED]@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Emil-Riedel-Straße/An den Teichen“ der Stadt Kurort Oberwiesenthal

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Dem Schreiben der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz vom 28. Juli 2021 lagen folgende Unterlagen bei:

- Vorentwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom Juni 2021
- Begründung des Vorentwurfs mit Umweltbericht vom Juni 2020 mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Emil-Riedel-Straße/An den Teichen“ der Stadt Kurort Oberwiesenthal gebeten.

Sachverhalt

Die Stadt Kurort Oberwiesenthal plant die Erschließung eines Sondergebietes Erholung für eine Ferienhaus- und Appartementanlage auf den Flurstücken 401/6 tw., 401/7, 401/8, 401/9, 401/10 und 401/11 tw. der Gemarkung Unterwiesenthal. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,1 ha, wovon nur der nördliche Teil bebaut werden soll. Im südlichen Teil ist geplant, die bestehenden Gewässer und Grünflächen zu erhalten. Der Investor plant die Anlage einer Erschließungsstraße, um zwei Reihen Bebauung parallel zur Emil-Riedel-Straße zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich südlich der Emil-Riedel-Straße 50 gegenüber des Jens Weißflog Hotel.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Sehmatal, Bärenstein, Königswalde und der Stadt Kurort Oberwiesenthal werden innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist geplant, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

2019 erfolgte eine Voranfrage der Stadt Kurort Oberwiesenthal zur geplanten Bebauung als Wohngebiet oder als Ferienhausgebiet. Zur Überplanung des Geltungsbereiches als Wohngebiet im beschleunigten Verfahren wurden seitens des Planungsverbandes Region Chemnitz Bedenken geäußert. Die Nutzung als Ferienhausgebiet wurde aufgrund der für den Kurort festgelegten besonderen Gemeindefunktion „Tourismus“ nicht ausgeschlossen, sofern die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege geklärt werden können.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABl Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung

Regionale Vorsorgestandorte (SächsABI Nr. 44/2004 vom 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (SächsABI Nr. 42/2005 vom 20. Oktober 2005).

Weitere Beurteilungsgrundlagen sind der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 1. Juli 2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und § 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Bisher ist keine abschließende regionalplanerische Stellungnahme zum Vorhaben möglich, da die Klärung naturschutzfachlicher Aspekte basierend auf der Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz vom 29. November 2019 bisher nicht erfolgte bzw. diese nicht dokumentiert wurde. Zudem ist aus den zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich, inwiefern bereits Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Erschließung eines Sondergebietes Erholung zur Errichtung einer Ferienhaus- und Appartementanlage, der regionalplanerisch der für den Kurort Oberwiesenthal festgelegten besonderen Gemeindefunktion „Tourismus“ entsprechen würde, sind im Planungsprozess folgende Konflikte auszuschließen:

Der östliche Teil des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches liegt gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Natur- und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) und gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz im Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz. Hierbei handelt es sich insbesondere um Pufferflächen des gemäß Karte 1.1 „Raumnutzung“ des Regionalplangentwurfes südlich angrenzenden Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz. Des Weiteren wurden innerhalb des Vorbehaltsgebietes das Biotop „Schindelbachtal nördlich Oberwiesenthal“ (ID 5543U068-) kartiert.

In Karte 12 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz ist das „Fichtelberggebiet und Umgebung“ als ein überregional bedeutsamer Wald-Lebensraum festgelegt. Ein auf die Bestandsdarstellung reduzierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Prüfung der Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz liegt der Planung bei. Ein abschließender Bericht ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde u. E. noch zu erarbeiten.

Der gesamte zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge zudem innerhalb eines festgelegten Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft (Landschaftsschutz/Landschaftserleben). In Karte 1.1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz wurde in diesem Bereich ein Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz „Wiesenlandschaft um Oberwiesenthal“ festgelegt. Die charakteristischen Bergwiesen des Erzgebirges fungierten gemäß des Steckbriefes Nr. 13 der „Historischen Kulturlandschaften besonderer Eigenart“, welcher als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt ist, als charakteristische Landschaftselemente. Es ist zu beachten, dass diese charakteristischen Bergwiesen durch die Anlage der Ferienhaussiedlung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. In der Begründung wird dokumentiert, dass in dem zur Bebauung

vorgesehenen Teil des Bebauungsplanes eine Bergwiese kartiert wurde. Wie mit diesem Sachverhalt umgegangen wird, kann der Planung bisher nicht entnommen werden. Da die charakteristischen Bergwiesen als Ausweisungskriterium des Vorranggebiets Kulturlandschaftsschutz fungieren, besteht möglicherweise ein Konflikt mit dem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung. Eine Beeinträchtigung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuschließen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die äußere Gestaltung der Anlage sind im Bebauungsplan so festzusetzen, dass sich die Siedlung harmonisch in die Landschaft einfügt. In diesem Zusammenhang sollte die bisher nur textlich formulierte Firsttrichtung in der Planzeichnung eingetragen werden.

Resümierend wird festgestellt, dass die regionalplanerischen Belange in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar genannt, die hier offensichtlich bestehenden Konflikte jedoch nicht erkannt wurden und diese auch bisher argumentativ nicht entkräftet werden konnten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der geplanten Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes „Fichtelberg“. Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde sind diesbezüglich erforderlich.

Zudem ist in der Tabelle 2 der Begründung zu korrigieren, dass lediglich der zur Bebauung vorgesehene Bereich innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland liegt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplanes i. V. m. dem Sondergebiet Erholung die Gelegenheit zur Bereinigung weiterer Darstellungen des Flächennutzungsplanes in direkter Nachbarschaft erfolgen sollte, für die derzeit bereits eine abweichende Nutzung besteht oder geplant ist (Beschneigungsteich) bzw. die benachbarte Sonderbaufläche nicht mehr zur baulichen Nutzung vorgesehen ist (Parkplatz), wie in der Begründung der zur Beurteilung vorgelegten Planung dargelegt wird. Es wird um gleichzeitige Änderung der entsprechenden Flächendarstellungen gebeten.

Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop

Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34

LRA Erzgebirgskreis

Büro für Städtebau GmbH

Stadtverwaltung Kurort Oberwiesenthal
Markt 8
09484 Kurort Oberwiesenthal

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 25. Juli 2022
Bearbeiter: Fr. Peters
Telefon: (0375) 289 405 23
E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Emil-Riedel-Straße/An den Teichen“ der Stadt Kurort Oberwiesenthal

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Dem Schreiben der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz vom 1. Juli 2022 lagen folgende Unterlagen bei:

- Entwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom Mai 2022
- Begründung des Entwurfs vom Mai 2022
- Umweltbericht vom 5. Mai 2022 mit 3 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Emil-Riedel-Straße/An den Teichen“ der Stadt Kurort Oberwiesenthal gebeten.

Sachverhalt

Die Stadt Kurort Oberwiesenthal plant die Erschließung eines Sondergebietes Erholung für eine Ferienhaus- und Appartementanlage auf den Flurstücken 401/6 tw., 401/7, 401/8, 401/9, 401/10 und 401/11 tw. der Gemarkung Unterwiesenthal. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,1 ha, wovon nur der nördliche Teil bebaut werden soll. Im südlichen Teil ist geplant, die bestehenden Gewässer und Grünflächen zu erhalten. Nachdem im Vorentwurf noch eine zweireihige Bebauung mit innerer Erschließung geplant war, wird jetzt im Entwurf auf die zweite Reihe verzichtet und die Bebauung soll nur noch in einer Reihe entlang der Emil-Riedel-Straße erfolgen. Das Plangebiet befindet sich südlich der Emil-Riedel-Straße 50 gegenüber des Jens Weißflog Hotel. Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Sehmatal, Bärenstein, Königswalde und der Stadt Kurort Oberwiesenthal werden innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist geplant, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

2019 erfolgte eine Voranfrage der Stadt Kurort Oberwiesenthal zur geplanten Bebauung als Wohngebiet oder als Ferienhausgebiet. Zur Überplanung des Geltungsbereiches als Wohngebiet im beschleunigten Verfahren wurden seitens des Planungsverbandes Region Chemnitz Bedenken geäußert. Die Nutzung als Ferienhausgebiet wurde aufgrund der für den Kurort festgelegten besonderen Gemeindefunktion „Tourismus“ nicht ausgeschlossen, sofern die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege geklärt werden können.

Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Stand: Juni 2021) konnte aufgrund der noch ungeklärten naturschutzfachlichen Aspekte, basierend auf der Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz vom 29. November 2019 zur Voranfrage, noch keine abschließende regionalplanerische Stellungnahme abgegeben werden.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABI Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (SächsABI Nr. 44/2004 vom 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (SächsABI Nr. 42/2005 vom 20. Oktober 2005).

Weitere Beurteilungsgrundlagen sind der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 1. Juli 2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und § 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung **keine Bedenken**.

Resümierend kann festgestellt werden, dass mit der Entwurfsfassung nunmehr die Belange der Regionalplanung hinsichtlich der naturschutzfachlichen Aspekte hinreichend Berücksichtigung finden.

Alle alternativ geplanten Ausgleichsflächen stehen nicht im Widerspruch mit regionalplanerischen Festlegungen. Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde sind bezüglich der Auswahl und Verwirklichung der verschiedenen Handlungsoptionen erforderlich.

Folgende **Hinweise** zu redaktionellen Korrekturen der Begründung werden gegeben:

In Tabelle 2 der Begründung ist zu korrigieren, dass lediglich der zur Bebauung vorgesehene Bereich innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland liegt, nicht jedoch der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Unter Ziffer 3.2 auf Seite 12 der Begründung wird bzgl. der Festlegung des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) gemäß Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge bzw. des gemäß Karte 1.1 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz fälschlicherweise „der westliche Teil des Plangebietes“ benannt. Es handelt sich dabei jedoch um den östlichen Teil des Plangebietes.

Hinsichtlich der Ausführungen unter Ziffer 3.2 auf Seite 12 der Begründung zu Karte 12 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“ des RPL-E-RC ist die Kartenummer zu ergänzen.

Die Ausführungen zu Karte 8 „Kulturlandschaftsschutz“ des RPL-E-RC sind unter Ziffer 3.2 auf Seite 12 der Begründung hinsichtlich der Regional bedeutsamen landschaftsbildprägenden Erhebung der Rücken/Riedel/Höhezug „Hochlagen am Fichtelberg mit Eisenberg“ zu ergänzen.

Auf die gesonderte Stellungnahme zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hingewiesen.

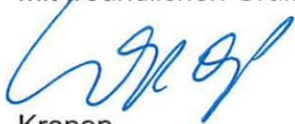
Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop

Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34
LRA Erzgebirgskreis
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz



**Abteilung 3 Umwelt, Verkehr und Sicherheit
Stabsstelle Kreisentwicklung**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Bearbeiter/in: [REDACTED]
Dienstgebäude: Paulus-Jenisius-Straße 24
09456 Annaberg-Buchholz
Zimmer-Nr.: A1.35
Telefon: 03733 831-1048
Telefax: 03733 831-1057
E-Mail: [REDACTED]@kreis-erz.de
Ihre Zeichen: Fa
Ihre Nachricht: 28.07.2021
Unsere Zeichen: 614.522-21(242)-30010(vl)
Datum: 06.09.2021

Stadt Kurort Oberwiesenthal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Emil-Riedel-Straße / An den Teichen"

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf
hier: Abgabe einer Stellungnahme

Bezug: - Anschreiben des beauftragten Planungsbüros vom 28.07.2021
- Planzeichnung und Begründung – Stand: 06/2021
- Planunterlagen in digitaler Form

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Oberwiesenthal hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 die Aufstellung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Zur Ergänzung des Beherbergungsangebotes sollen im Rahmen von zwei Sondergebieten, die im Flächennutzungsplan derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen sind, qualitativ hochwertige und barrierearme Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen errichtet werden. Im südlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wo sich die Teiche befinden, soll eine private Grünfläche ausgewiesen werden.

Vorhabenträger ist die Familie Anke, Sven, Katie und Eric Ehmer aus Oberwiesenthal. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Mit Schreiben vom 28.07.2021 des beauftragten Planungsbüros wurde das Landratsamt Erzgebirgskreis um Stellungnahme gebeten.

Das Landratsamt Erzgebirgskreis gibt als beteiligte Behörde zum o. g. Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahme ab und bittet um Beachtung im weiteren Verfahren:



Baurecht**Bearbeiter:** [REDACTED]**Tel.: 03733 831-4173**

Die Stadt Kurort Oberwiesenthal beabsichtigt die Flurstücke 401/6, 401/7, 401/8, 401/9, 401/10 und 401/11 der Gemarkung Unterwiesenthal als Sondergebiet Erholung zu entwickeln. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach § 3 bzw. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Durch die Planung wird eine insgesamt 2,1 ha große, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, überplant.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche bzw. die Teiche als Wasserfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden.

Die Anforderungen des § 12 BauGB an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind ausnahmslos zu erfüllen. Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach § 12 Abs. 1 BauGB verpflichten (Durchführungsvertrag). Neben dem Nachweis über die Verfügbarkeit der Planungsflächen muss der Investor auch seine finanzielle Leistungsfähigkeit zur Realisierung des Vorhabens gegenüber der Stadt belegen.

Der vorliegende Vorentwurf wurde als bebauungsplanähnliche Form erstellt und folgt somit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung sowie der Planzeichenverordnung. Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Traufhöhe sollten aus städtebaulicher Sicht, insbesondere in Hinblick auf die exponierte und landschaftlich sensible Lage, überdacht werden. Dies gilt ebenso für die Festsetzung zur Grundflächenzahl auch unter dem Aspekt einer naturverträglichen Erholungsnutzung und im Verhältnis zu einer Wohnnutzung.

Die verwendeten Rechtsgrundlagen sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in der aktuellen Fassung anzugeben.

Denkmalschutz**Bearbeiter:** [REDACTED]**Tel.: 03733 831-4160**

Zum o. g. Vorhaben bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Das geplante Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzbereich mit der vom Landesamt für Archäologie Sachsen registrierten Nummer: D-11260-03 (Einzelsiedlung 17.Jh - Rotes Vorwerk).

Im Zuge von Erdarbeiten ergibt sich für das geplante Vorhaben eine denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht nach § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).

Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis.

Flurneuordnung**Bearbeiter:** [REDACTED]**Tel.: 03735 601-6272**

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

Vermessung**Bearbeiter:** [REDACTED]**Tel.: 03733 831-4234**

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

Die Bezeichnungen der Flurstücke im Plangebiet und ihre Darstellung entsprechen dem aktuellen Katasterstand.

Es soll folgender Verfahrensvermerk verwendet werden:

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom bestätigt.

Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt

Erzgebirgskreis

Annaberg-Buchholz, den

Siegel

.....
Referatsleiter/in

Immissionsschutz**Bearbeiter:** [REDACTED]**Tel.: 03735 601-6127****03735 601-6129**

Aus fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan für eine Ferienhaus- und Apartmentanlage.

Das geplante Sondergebiet für Erholung schließt sich den bestehenden gleichartigen Sondergebieten im Norden und Westen an. Somit bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonflikte.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind beim künftigen Betrieb der Ferienhaus- und Apartmentanlage nicht zu erwarten.

Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz**Bearbeiter:** [REDACTED]**Tel.: 03735 601-6130**

Es sind folgende Hinweise zu beachten:

Auf eine potentielle Bodenerosionsgefährdung durch Wasser wurde bereits hingewiesen. Diesem Umstand ist planungsseitig Rechnung zu tragen. Eine Gefährdung ist grundsätzlich nicht nur für Ackerflächen gegeben. Auf den Schutz von unterliegenden Grundstücken vor Ab- und Ausspülungen ist zu achten.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden.

Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Nach Prüfung der derzeitigen Aktenlage sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der beplanten Fläche im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tiefbaumaßnahme organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.

Forst

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03735 601-6300

Aus forstrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan.

Das Baufeld für die geplanten Gebäude befindet sich in ausreichend großem Abstand zu den nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Wäldern, so dass die Bestimmungen des § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz zum gesetzlich geforderten Mindestwaldabstand eingehalten werden.

Naturschutz

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03735 601-6201

Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Entwicklungszone des Naturparkes „Erzgebirge/Vogtland“ (am Rand zur Schutzzone II). Das Landschaftsschutzgebiet „Fichtelberg“ beginnt westlich in ca. 150 m Entfernung. Weitere dem Naturschutzrecht unterliegende Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Ferner befinden sich im geplanten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende gesetzlich geschützte Biotope:

- Weiden-, Moor- und Sumpfgebüsch (§ 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Naturnahes, ausdauerndes Kleingewässer (§ 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Verlandungsbereich stehender Gewässer (§ 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Bergwiese (§ 30 Abs. 2 S. 2 BNatSchG i.V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 1 SächsNatSchG)

Weiterhin stellt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes u. a. einen Relevanzbereich für folgende besonders geschützte Tierarten dar:

- Braunkehlchen
- Karmingimpel
- Wachtelkönig
- Wiesenpieper

Durch den Vorhabenträger wurde eine Planzeichnung mit Begründung (Stand 06/2021), ein Umweltbericht (Stand 28.06.2021) und ein Artenschutzfachbeitrag (Stand 28.06.2021) vorgelegt.

1. Eingriffsbewertung

Die Ausweisung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfüllt den Eingriffstatbestand gemäß § 14 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 9 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG). Der Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden, in Form der dauerhaften Versiegelung von bisher unbebauten Flächen, in das Schutzgut Landschaft, in Form der Veränderung des Landschaftsbildes, in das Schutzgut Flora, in Form der Beseitigung der vorhandenen Vegetation und in das Schutzgut Fauna, in Form des Entzugs vorhandenen Lebensraums.

Folglich ist hier die Eingriffsregelung gem. §§ 15 bis 17 BNatSchG anzuwenden.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

In der vorgelegten Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Seite 15 die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten im Verhältnis zu den Beherbergungseinrichtungen aufgeführt. Für 2019 wird eine durchschnittliche Auslastung von ca. 49 % angegeben. In der Begründung zum Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung ab Seite 17 erfolgt keine Berücksichtigung der durchschnittlichen Auslastung der angebotenen Betten. Wird dies in die Berücksichtigung der Notwendigkeit mit einbezogen, müsste detaillierter dargelegt werden, warum das vorhandene Potential der nicht ausgelasteten Betten (2019 ca. 51 %) nicht genutzt werden kann. Aussagen diesbezüglich sind in der Planungsunterlage zu ergänzen.

Auf Seite 19 wird angeführt, dass bei einem Planungsverzicht „die Null-Variante ein Fortbestehen der aktuellen Nutzung zur Folge hätte. Das touristische Angebot der Stadt würde - zumindest insofern – nicht verbessert“. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass es bei Verzicht der Planung zu keinen negativen Auswirkungen auf das touristische Angebot der Stadt Oberwiesenthal kommen würde. Ferner wird angeführt, dass eine Renaturierung der Flächen im südlichen Teil nicht stattfinden würde. Unerwähnt bleibt aber hier auch, dass es bei Verzicht der Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen, Landschaft sowie Pflanzen- und Tierarten kommen würde.

Die eigentliche Eingriffsbewertung erfolgt im vorgelegten Umweltbericht.

Der Umweltbericht führt ab Seite 6 die Beschreibung der Planung sowie die Umweltschutzziele aus den Fachgesetzen und deren Berücksichtigung auf. Die Ziele des Naturschutzes werden dabei nicht ausführlich dargelegt. Beispielhaft ist hier der § 1 Abs. 5 S. 1 BNatSchG anzuführen, nachdem großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung zu bewahren sind.

Ab Seite 16 werden die betroffenen Schutzgüter und die Auswirkungen des Vorhabens auf diese aufgeführt. Eine Beschreibung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt fehlt völlig. In der eingereichten Unterlage wird aufgeführt,

dass diese Angaben „ergänzt“ werden. Dies trifft weiterhin auf die Schutzgüter Wasser, Landschaft, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu. Ferner werden mögliche Wechselwirkungen nicht dargelegt. Die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung fehlt ebenfalls. Diese Angaben sind umfassend zu ergänzen.

Eine vollumfassende Prüfung der betroffenen Schutzgüter und eine Bewertung der Auswirkungen auf diese durch das geplante Vorhaben ist damit zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich.

Unter dem Punkt 1.7 erfolgt eine Bewertung des Eingriffs sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die vorgelegte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist unvollständig. Es erfolgt keine Gegenüberstellung des Ausgangs- und Endzustandes. Weiterhin fehlt eine Bilanzierung des/r funktionsbezogenen Verlustes/Minderungen. Auf Seite 49 des Umweltberichtes wird aufgeführt, dass die erläuternden Berechnungen in der aktuellen Handlungsempfehlung teilweise nicht plausibel wären und derzeit eine forschend begleitende Überarbeitung der Handlungsempfehlung stattfinden würde. Eine nähere Begründung, warum die Berechnung der aktuellen Handlungsempfehlung nicht plausibel sei, erfolgt seitens des Planungsbüros nicht. Seitens des Planungsbüros ist aufzuführen, warum die Berechnung nicht plausibel ist.

An dieser Stelle wird angemerkt, dass sich es bei der überarbeiteten Fassung um einen Zwischenstand handelt. Ferner liegt seitens des Sächsisches Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft keine Anweisung oder Empfehlung vor, dass die überarbeitete Fassung der Handlungsempfehlung anzuwenden ist und die alte Fassung keine Anwendung mehr finden soll (vgl. <https://www.natur.sachsen.de/eingriffsregelung-handlungsempfehlung-8109.html>). Daher ist hier weiterhin die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen aus dem Jahr 2003 anzuwenden.

Gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffes erforderlichen Angaben zu machen, insbesondere über die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich zur Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigter Flächen.

Die notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie grünordnerische Festsetzungen, als auch Hinweise zur Überwachung (Monitoring), fehlen völlig. Auch eine Zusammenfassung des Umweltberichtes ist nicht vorhanden.

Mit der vorliegenden Unterlage kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine vollumfängliche Bewertung und Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgenommen werden. Ferner kann nicht überprüft werden, ob die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausreichend, zweckmäßig und zielführend sind, um den Eingriff zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Es sind umfangreiche Ergänzungen des vorliegenden Umweltberichtes vorzunehmen:

- ausführliche Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter
- Aufführung und Beschreibung der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Aufführung und Beschreibung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

2. Biotopschutz

Im Umweltbericht wird die Betroffenheit von vier gesetzlich geschützten Biotopen aufgeführt. Diese wurden bereits im Vorfeld benannt, daher wird an dieser Stelle auf diese Auflistung verwiesen. Eine Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf diese gesetzlich geschützten Biotope erfolgt in der vorgelegten Unterlage nicht. Auch eine sich daraus ergebende Schlussfolgerung, ob hier z. B. eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich wird, erfolgt nicht. Die Planungsunterlage ist diesbezüglich umfassend zu ergänzen.

Eine verbotene Handlung gemäß § 30 Abs. 2 S. 1 und 2 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 1 SächsNatSchG liegt hier aber zweifelsohne vor, da zur geplanten Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine vorhandene Bergwiese überbaut werden müsste und diese dadurch verloren gehen würde. Auch eine verbotene Handlung gemäß § 30 Abs. 2 S. 1 BNatSchG im Hinblick auf das naturnahe Kleingewässer (Teiche), der Verlandungszone der Teiche sowie des Weiden-, Moor- und Sumpfgewässers ist nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen nicht auszuschließen. Geplant ist die Instandsetzung der vorhandenen Teiche. Eine genaue Beschreibung dieser Maßnahme und deren Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope ist der eingereichten Unterlage nicht zu entnehmen. Eine konkrete Beschreibung der Instandsetzung der Teiche und deren Auswirkungen ist im Umweltbereich zu ergänzen.

Maßgebend für eine verbotene Handlung ist dabei nicht das tatsächliche Eintreten einer Zerstörung oder Beeinträchtigung, sondern bereits die hinreichende Wahrscheinlichkeit, dass eine Handlung zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen kann¹.

Von den Verboten des § 30 Abs. 2 S. 1 u. 2 BNatSchG kann auf Antrag eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Laut der Verwaltungsvorschrift Biotopschutz (VwV) vom 27. November 2008 (SächsABL. S. 1716), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 09. Dezember 2019 (SächsABL. SDR. S. 414), gilt eine Beeinträchtigung als ausgeglichen, wenn nach Beendigung der nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verbotenen Veränderungshandlung im konkreten Fall ein gleichartiges Biotop mit naturräumlichem Bezug zum Ort der Beeinträchtigungshandlung entsteht. Unter einem gleichartigen Biotop ist ein Biotop vom selben Biotoptyp zu verstehen, welches in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten oder beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt. Ferner muss wahrscheinlich sein, dass sich in absehbarer Zeit ein in seiner biologischen Funktion etwa gleichwertiges Biotop entwickeln kann.

Die Zulassung einer Ausnahme liegt im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Behörde. Dies beinhaltet, dass die Behörde dem Zweck der Ermächtigung entsprechend das Ermessen auszuüben und dabei die gesetzlichen Grenzen des Ermessens einzuhalten hat. Im Rahmen der Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens ist die Verhältnismäßigkeit des behördlichen Handelns im Hinblick auf die Geeignetheit, Erforderlichkeit und Angemessenheit des Verwaltungsaktes und unter Beachtung des Gleichheitssatzes (vgl. Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz), zu prüfen.

¹ SCHUHMACHER, J., FISCHER-HÜFTLE, P. (2011): Bundesnaturschutzgesetz Kommentar, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart, 2. Auflage, S. 581

3. Artenschutz

Der vorliegende Artenschutzfachbeitrag (AFB) betrachtet die mit der geplanten Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten. Vorab werden die rechtlichen Bestimmungen des Artenschutzes aufgeführt. Auf Seite 8 wird angeführt, dass, sollte eine Ausnahme nicht erteilt werden können, die Möglichkeit einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 S. 2 BNatSchG bestehen würde. Dies ist nicht korrekt. Der § 67 Abs. 1 BNatSchG bezieht sich ausschließlich auf die §§ 39, 40, 42 und 43 BNatSchG.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nur gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Ferner ist sowohl in einer zuerst zu prüfenden Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG als auch in einer ggf. nachfolgenden Prüfung einer Befreiung gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG auf eine Europarechtskonformität (hier die Richtlinie 2009/147/EG – Vogelschutzrichtlinie) zu achten.

Nachfolgend wird im Artenschutzfachbeitrag eine Konfliktanalyse der betroffenen Artengruppen vorgenommen. Es wird konstatiert, dass hier vor allem die europäischen Vogelarten vom geplanten Vorhaben betroffen sind. Ab Punkt 4 erfolgt eine artbezogene Wirkungsprognose der einzelnen Vogelarten. In dieser werden für die jeweilige Art die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG aufgeführt. Eine Beurteilung bzw. Bewertung des Eintritts der einzelnen Verbotstatbestände erfolgt in der vorliegenden Unterlage nicht. Auch die daraus folgenden Schlussfolgerungen sind im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag nicht aufgeführt.

Ferner ist die verwendete Datenlage nicht auf dem aktuellen Stand. Für den Wachtelkönig wird auf Seite 81 des AFB aufgeführt, ein Vorkommen sei potentiell möglich. Der unteren Naturschutzbehörde (uNB) liegen aus dem Juni 2021 Nachweise eines rufenden Wachtelkönigs innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie Nachweise von rufenden Wachtelkönigen östlich und südlich im Nahbereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Demnach sind Vorkommen von Wachtelkönigen im Untersuchungsraum nachgewiesen.

Aufgrund der vorliegenden Nachweise für verschiedene Vogelarten innerhalb und im Nahbereich des Geltungsbereiches des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG nicht auszuschließen. Daher werden hier Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. § 44 Absatz 5 BNatSchG findet keine Anwendung.

Gemäß § 17 Abs. 4 S. 3 BNatSchG sind bei einem Eingriff, der auf Grund eines nach öffentlichem Recht vorgesehenen Fachplans vorgenommen soll, im Fachplan oder in einem landschaftspflegerischen Begleitplan die erforderlichen Angaben nach Satz 1 in Text und Karte durch den Planungsträger darzustellen. Dieser soll auch Angaben zu den zur Sicherung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ notwendigen Maßnahmen nach § 34 Absatz 5 und zu den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Absatz 5 enthalten. Ausführungen diesbezüglich fehlen vollständig im vorgelegten Artenschutzfachbeitrag sowie Umweltbericht.

Die Arten Braunkehlchen², Karmingimpel³, Wachtelkönig⁴ und Wiesenpieper⁵ nehmen im Rahmen einer Artenschutzprüfung eine hervorgehobene artenschutzrechtliche Bedeutung ein. Es sind die Einzelvorkommen als Bezugsgröße für die lokale Population in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu beurteilen. Die Vorkommen in den Offenlandbereichen zwischen Vierenstraße und Emil-Riedel-Straße in Oberwiesenthal stellen einen der beiden Hauptverbreitungsschwerpunkte des Braunkehlchens im Erzgebirgskreis dar.

Aufgrund der annähernd gleichen Habitatsprüche können Braunkehlchen und Wiesenpieper bezüglich des Verbots der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemeinsam betrachtet werden. Beide Arten sowie der Wachtelkönig verlieren durch das geplante Vorhaben Habitatflächen. Ein Ausweichen der Arten auf angrenzende Wiesenbereiche ist aufgrund der Revierbildung in Zusammenhang mit Reviergröße, Habitatausstattung und Nahrungsverfügbarkeit nicht möglich. Folglich sind geeignete Ausgleichsflächen zu entwickeln, welche den Habitatsprüchen gerecht werden. Die potentielle Eignung dieser Flächen ist vorab mit der uNB abzustimmen. Der Habitatverlust umfasst sowohl die direkt durch das Vorhaben betroffene Fläche sowie die angrenzenden Nahbereiche, da die geplante Nutzung der Flächen auch in die angrenzenden Bereiche einwirkt. Es ist davon auszugehen, dass der Habitatverlust beim Braunkehlchen drei Reviere und beim Wachtelkönig ein Revier umfasst. Das Kompensationsverhältnis der verlorengehenden Reviere beträgt 1:3, da nicht sicher ist, dass die neugeschaffenen Habitate tatsächlich von den Arten angenommen werden.

Der Karmingimpel wird in Sachsen als extrem seltener Brutvogel eingestuft. Das Bruthabitat umfasst die Uferstaudenfluren einschließlich der Weidengehölze am Schindelbach. Aktuell kann nicht abgeschätzt werden, inwieweit es zu Habitatverlusten durch das geplante Vorhaben kommt. In der Planungsunterlage sind die Auswirkungen durch die geplanten Maßnahmen im Bereich der Teiche sowie die spätere Nutzung und deren Auswirkungen auf den Karmingimpel zu ergänzen.

Mit dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine vollumfängliche Bewertung und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit des geplanten Vorhabens vorgenommen werden. Ferner kann nicht überprüft werden, ob die vorgesehenen Vermeidungs-, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausreichend, zweckmäßig und zielführend sind, um den Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vollständig auszuschließen.

Der vorgelegte Artenschutzfachbeitrag ist einer umfänglichen Ergänzung und Überarbeitung zu unterziehen:

- ausführliche Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die besonders und streng geschützten Arten (Konfliktanalyse)
- Aufführung und Beschreibung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

² SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE, Artensteckbrief Braunkehlchen https://www.arten-steckbrief.de/?ID_Art=454&BL=20012 abgerufen am 05.08.2021

³ SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE, Artensteckbrief Karmingimpel https://www.arten-steckbrief.de/?ID_Art=549&BL=20012 abgerufen am 05.08.2021

⁴ SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE, Artensteckbrief Wachtelkönig https://www.arten-steckbrief.de/?ID_Art=301&BL=20012 abgerufen am 05.08.2021

⁵ SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE, Artensteckbrief Wiesenpieper https://www.arten-steckbrief.de/?ID_Art=433&BL=20012 abgerufen am 05.08.2021

Eine naturschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht von vornherein ausgeschlossen, wenn:

1. der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert wird und die dafür notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dauerhaft gesichert und unterhalten werden.
2. die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG vorliegen, nämlich die Erbringung von Ersatzflächen für die verlorengehenden Biotopflächen.
3. das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG durch geeignete und ausreichende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verhindert wird (z. B. bauzeitliche Regelungen, Schaffung von geeigneten Ersatzhabitaten im erforderlichen Umfang).

Landwirtschaft**Bearbeiter:** [REDACTED]**Tel.: 03735 601-6208**

Durch die geplante Umnutzung der Flächen in Bauland kommt es im Ergebnis zu einem dauerhaften Flächenentzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Bodenfruchtbarkeit und es werden Eingriffe in die Betriebs- und Wirtschaftsstruktur der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe verursacht. Durch die Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes kann es zu Beeinträchtigungen des Bodengefüges und Bodenwasserhaushaltes kommen. Die agrarstrukturelle Betroffenheit ist durch den dauerhaften und möglichen temporären Flächenentzug, durch die dauerhafte und temporäre Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und des Bodengefüges gegeben.

Aus Sicht der Agrarstruktur bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan **Bedenken**.

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

In der Begründung unter Punkt 3.7 ist die Begründung zur erforderlichen Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen sehr allgemein abgehandelt worden, so dass die Begründung nicht den Anforderungen des § 1a Abs. 1 S. 4 BauGB entspricht.

Siedlungswasserwirtschaft**Bearbeiter:** [REDACTED]**Tel.: 03735 601-6187
03735 601-6175**

Gegen das Bauvorhaben bestehen **Bedenken**.

Der Planbereich befindet sich im Hochwasserentstehungsgebiet der Zschopau. Hochwasserentstehungsgebiete sind Gebiete, insbesondere in den Mittelgebirgs- und Hügellandschaften, in denen bei Starkniederschlägen oder bei Schneeschmelze in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse eintreten können, die zu einer Hochwassergefahr in den Fließgewässern und damit zu einer erheblichen Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung führen können (§ 76 Abs. 1

Satz 1 Sächsisches Wassergesetz -SächsWG). Entsprechend § 76 Absatz 2 SächsWG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen zu erhalten und zu verbessern.

Die Baumaßnahme unterliegt gemäß § 76 Absatz 3 SächsWG der Genehmigungspflicht. Entsprechend § 76 Absatz 4 SächsWG ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Baumaßnahme das Wasserversickerungs- oder das Wasserrückhaltevermögen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Schmutz- Und Oberflächenwasser

Die Beseitigung des Schmutz- und Oberflächenwassers ist grundsätzlich mit dem zuständigen Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem Abwasserzweckverband „Oberes Pöhlbachtal“ mit Sitz Neudorfer Straße 15c in 09484 Oberwiesenthal, abzustimmen.

Prüffähige Unterlagen zum Nachweis der gesicherten öffentlichen Erschließung (Abwasser- und Oberflächenwasser) sind mit ausreichend zeitlichem Vorlauf zur fachlichen Prüfung einzureichen und sind Voraussetzung für die Zustimmung zur Erteilung der Baugenehmigungen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist zu sichern. Einzelheiten sind mit dem zuständigen Wasserversorger abzustimmen.

Der Planbereich liegt außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Wasserbau

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03735 601-6185

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen unter Beachtung nachfolgend angeführter Sachverhalte keine Einwände zum geplanten Vorhaben.

Gemäß den vorgelegten Unterlagen (Begründung Punkt 5.1.5; Umweltbericht Punkt 1.2.1; Anlage 02 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Punkt 1.6) ist die „Ertüchtigung“ der Teiche auf Flurstück 401/6 der Gemarkung Unterwiesenthal vorgesehen. Die Teiche, als Stauanlagen im Hauptschluss des oberirdischen Gewässers, unterliegen grundsätzlich den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des SächsWG.

Die kurz als „Ertüchtigung“ beschriebenen Maßnahmen sind grundsätzlich als wasserrechtlich genehmigungsbedürftige Maßnahmen einzustufen. Durch die Erwähnung der Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die wasserrechtlichen Regelungen nicht außer Kraft gesetzt. Auch entfaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan hierfür keine Konzentrationswirkung. Durch Aufnahme der Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher kein „Baurecht“ zur Umsetzung der geplanten „Ertüchtigung“ der Teichanlagen hergestellt. Dieses kann nur innerhalb eines (separaten) wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen.

Brandschutz

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03733 831-5262

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung über die Zisterne des Hotels Jens Weißflog ist möglich, wenn dieser schriftlich zustimmt.

Die Teiche auf dem Grundstück sollten wenigstens eine Zufahrt für die Feuerwehrfahrzeuge erhalten, damit eine Löschwasserreserve entsteht.

Befahrung:

Die Zufahrten zu den Gebäuden und Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass sie der DIN 1490 entsprechen.

Grundstückszufahrt:

Zum Baugrundstück führt aus Oberwiesenthal heraus die Vierenstraße. Diese Straße ist im Winter die eigentliche Hauptzufahrtsstraße. Sie ist eng und bei Schnee kommen Fahrzeuge kaum aneinander vorbei. Wenn Löschfahrzeuge unterwegs zur neuen Siedlung/Hotel sind, könnte es zu Blockierungen des Verkehrs kommen.

Zur Verbesserung der Situation könnten mehrere Ausweichbuchten geschaffen werden, die ein Aneinander Vorbeikommen erleichtern. Im Winter müssten sie aber mit geräumt werden.

2. Rettungsweg:

Die Absicherung des 2. Rettungsweges durch die Feuerwehr muss der vorhandenen Technik entsprechen. Die Feuerwehr hat nur eine Steckleiter.

Vorzugsweise sind jeweils zwei bauliche Rettungswege herzustellen.

Straßenverkehr

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03771 277-7106

Entsprechend der Planzeichnung ist nur eine Zufahrt zum Plangebiet vorgesehen.

Es wird gebeten zu prüfen, ob nicht eine zweite Anbindung an die Emil-Riedel-Straße im Bereich des vorgesehenen Wendehammers zu realisieren ist.

Eine einzige Zufahrt hat immer den Nachteil, dass der gesamte Bereich z. B. bei Bauarbeiten auf der Emil-Riedel-Straße nicht zu erreichen wäre. Außerdem könnte die befestigte Fläche durch Entfall des Wendehammers reduziert werden.

Straßenverwaltung/Kreisstraßen

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03771 277-7150

AZ.: 653.0/371/TÖB 130-21

Bei dem Vorhaben sind keine Kreisstraßen betroffen.

Die Emil-Riedel-Straße ist im Bestandsverzeichnis der öffentlichen Feld- und Waldwege gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a SächsStrG eingetragen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung gibt es jedoch widersprüchliche Aussagen:

Die Planzeichnung weist als innere Erschließung mit den Beschriftungen „Ein-/Ausfahrt“ sowie „Wendeanlage“ eine Sackgasse aus.

In der Begründung unter Punkt 4.3.1 wird dies jedoch nur als Planungsalternative bezeichnet und entsprechend verworfen.

Unter Nr. 5.1.3 wird wiederum ausgeführt, dass die Planstraße über zwei Einmündungen mit der Emil-Riedel-Straße verbunden ist. Ein Variantenvergleich ergab, dass eine durchgehende Straßenführung gegenüber einer Sackgassenlösung mit Wendeanlage flächensparender realisiert werden kann.

Gleichzeit soll jedoch die östliche Verbindung der Planstraße zur Emil-Riedel-Straße breit ausgebildet werden, um so die Möglichkeit zum Wenden von Räumfahrzeugen einzuräumen.

Grundsätzlich soll die Planstraße als Privatweg ausgewiesen werden. Aus straßenrechtlicher Sicht bestehen hiergegen daher keine Einwände.

Senioren- und Behindertenbeauftragte

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel: 03771 277-1060

Das Vorhaben berührt die Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen.

Auf der Grundlage folgender Vorschriften ist der öffentliche Raum barrierefrei zu gestalten:

- UN-Behindertenrechtskonvention (in Kraft in Deutschland seit 26.03.2009)
- Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) in der Fassung vom 10. Juli 2018 (BGBl. I S. 1117), insbesondere §§ 4, 8
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl S. 706) worden ist, insbesondere zu beachten §§ 2 Abs.9, 3 Abs. 3 und 50
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 1 Abs. 6 Nr. 3

Folgende Regelwerke und DIN-Normen sind zu berücksichtigen:

- DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude
- DIN 18040-3:2014-12 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum

Entspannung, Erholung, Sport und Abenteuer – dem Alltag entfliehen, das wollen Menschen mit und ohne Behinderung gleichermaßen. Ein Urlaub nach den eigenen Vorstellungen ist aber nicht für alle Menschen selbstverständlich. Urlaubsunterkünfte für Menschen mit Behinderungen sind noch keine Selbstverständlichkeit. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, sollte mindestens ein Ferienhaus barrierefrei gestaltet werden.

Im touristischen Bereich ist das Kennzeichnungssystem "Reisen für alle" sehr zielführend.

Touristische Infrastruktur (WFE GmbH)

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03733 145-113

Das offizielle Loipennetz um den Kurort Oberwiesenthal liegt der WFE GmbH leider nicht in einem solchen Detaillierungsgrad vor, dass daraus Aussagen abgeleitet werden können, ob die Fläche

von einer Loipe betroffen ist. Aber aus Erfahrung heraus gibt es in diesem Bereich eine Verbindungsloipe zwischen dem Loipennetz im Bereich "Waldeck" und den Ortsteilen "Hammer-unterwiesenthal" bzw. "Unterwiesenthal". Diese Loipe sollte bei Bedarf und in Abstimmung mit der Stadt Kurort Oberwiesenthal so umverlegt werden, dass auch deren zukünftige lückenlose Nutzung möglich ist.

Touristische Radrouten oder beschilderte Wanderwege, die über diese Fläche gehen, sind keine vorhanden. Jedoch verlaufen solche auf der die Fläche tangierende "Emil-Riedel-Straße". Es werden keine negativen Auswirkungen durch die geplante Maßnahme erwartet.

Sonstige Hinweise:

Kampfmittel

Für eine Gefahreinschätzung, ob im Plangebiet eine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist das Landratsamt Erzgebirgskreis nicht zuständig.

Anfragen zu evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß § 6 Abs. 1 und 1 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Polizeibehördengesetz (SächsPBG) i. V. m. § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampfmittelverordnung) bei den zuständigen Ortspolizeibehörden (jeweilige Stadt- oder Gemeindeverwaltung) direkt zu stellen.

Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.

Rettungswesen

Die Zuständigkeit für den bodengebundenen Rettungsdienst liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge, Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.

Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Breitband)

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.erzgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes.

Mit Änderung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) im Jahr 2016 können sich insbesondere aufgrund §§ 77d - 77j TKG Mitverlegungsansprüche privater Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze im Falle von Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur öffentlicher Versorgungsnetze oder aufgrund § 77i Abs. 7 TKG eine Mitverlegungspflicht passiver Netzinfrastuktur, durch den Straßenbaulastträger im Falle mit öffentlichen Mitteln geförderter Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, ergeben.

Regionalplanung

Die landesplanerischen Vorgaben im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und im Regionalplan Chemnitz/Erzgebirge bzw. im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz sind zu beachten. Es wird empfohlen, ggf. den Planungsverband Region Chemnitz zu beteiligen (Verbandsgeschäftsstelle, Werdauer Straße 62, 08056 Zwickau).

Allgemeine Anmerkungen:

Bei fachspezifischen Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Bearbeiter.

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und angegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

Bei Abforderung einer Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis wird um Einreichung folgender Unterlagen gebeten:

Planzeichnung 2-fach in Papierform sowie zusätzlich alle Unterlagen in elektr. Form (PDF-Format).

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Vorberg

Leiter Stabsstelle Kreisentwicklung



**Abteilung 3 Umwelt, Verkehr und Sicherheit
Stabsstelle Kreisentwicklung**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Bearbeiter/in: [REDACTED]
Dienstgebäude: Paulus-Jenisius-Straße 24
09456 Annaberg-Buchholz
Zimmer-Nr.: A1.33
Telefon: 03733-831-1045
Telefax: 03733 831-85-1045
E-Mail: [REDACTED]@kreis-erz.de
Ihre Zeichen: Fah
Ihre Nachricht: 01.07.2022
Unsere Zeichen: 614.522-22(159)-30010(vl)
Datum: 24.10.2022

Stadt Kurort Oberwiesenthal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Emil-Riedel-Straße / An den Teichen“

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf
hier: Abgabe einer Stellungnahme

Bezug: - Anschreiben des beauftragten Planungsbüros vom 01.07.2022
- Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht der G.U.B. Ingenieure AG– Stand: 05/2022
- Planunterlagen in digitaler Form

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Kurort Oberwiesenthal hat in seiner Sitzung am 24.05.2022 den o. g. Planentwurf gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Das Landratsamt Erzgebirgskreis hat bereits am 06.09.2021 unter dem Aktenzeichen 614.522-21(242)-30010(vl) eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von qualitativ hochwertigen und barrierearmen Ferienhäusern bzw. -wohnungen geschaffen werden. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde die Sondergebietsausweisung zugunsten eines größeren Grünflächenanteils stark reduziert, sodass nun nur noch drei Gebäude mit jeweils zwei Unterkünften geplant sind. Vorhabenträger ist die Familie Ehmer aus Kurort Oberwiesenthal. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Flächennutzungsplanänderung findet parallel statt (Az. 614.523-22(158)-30010(vl)).

Mit Schreiben vom 01.07.2022 des beauftragten Planungsbüros wurde das Landratsamt Erzgebirgskreis um Stellungnahme gebeten.

Sprechzeiten

Mo, Fr 08 00 – 12 00 Uhr
Di 08 00 – 18 00 Uhr
Do 08 00 – 16 00 Uhr

Kontakt

Telefon 03733 831-0
Telefax 03733 22164
E-Mail info@kreis-erz.de

Bankverbindung

Erzgebirgssparkasse
IBAN DE30 8705 4000 3318 0029 67
BIC WELADED1STB



Das Landratsamt Erzgebirgskreis gibt als beteiligte Behörde zum o. g. Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab und bittet um Beachtung im weiteren Verfahren:

Baurecht

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03733 831-4173

Die im Vorentwurf enthaltene Baufläche wurde im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsplanung deutlich reduziert. Weiterhin wurde das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Traufhöhe ebenfalls reduziert.

Planzeichnung / Textliche Festsetzungen

Der vorliegende Planentwurf wurde in bebauungsplanähnlicher Form erstellt und folgt somit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung sowie der Planzeichenverordnung. Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf diesen Rechtsgrundlagen erstellt, sind die Vorgaben dieser Rechtsgrundlagen konsequent und korrekt umzusetzen.

Zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung besteht noch Ergänzungsbedarf.

Vorliegend wurde von der Möglichkeit nach § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht, eine allgemeine Nutzung entsprechend BauNVO (hier SO – Erholung nach § 10 BauNVO) festzusetzen. Dazu ist weiterhin unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB zu regeln, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Eine allgemeine Baugebietsausweisung ohne Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB ist unwirksam (vgl. OVG Bremen, Beschl. v. 08.05.2018 – 1 B 18/18). Die Zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die Begründung muss auf die diesbezüglichen Inhalte des Durchführungsvertrages eingehen.

Alle in der Planzeichnung verwendeten Signaturen sind in der Planzeichenerklärung anzuführen (z. B. RW – Regenwasserleitung, gestrichelte Doppellinie – Loipe?) und ebenso müssen nur die Planzeichenerklärungen angeführt werden, die in der Planzeichnung verwendet werden (SW – Schmutzwasserleitung - Planzeichnung AW?). In der Überschrift zu Pkt. 11 der Planzeichenerklärung sollten noch die nachrichtlichen Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB (z. B. Naturparkgrenze, Biotope) ergänzt werden. Bei den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind neben den Rechtsgrundlagen nach BauGB teilweise noch die Angaben der BauNVO zu ergänzen.

Es wird empfohlen, die Vorgaben zum Artenschutz ohne bodenrechtlichen Bezug (z. B. ökologische Baubegleitung) als Hinweise und zur rechtlichen Absicherung in einem öffentlichen-rechtlichen Vertrag vor Satzungsbeschluss zu regeln.

Begründung

Auf Seite 13 wird im letzten Absatz auf den Abschluss der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Da diese bereits erfolgt ist, ist dieser Absatz zu korrigieren.

Auf Seite 23 wird unter dem Abschnitt „Wasserbauliche Anlagen“ im zweiten Absatz der Begriff „Wochenendhäuser“ angeführt. Dies ist ebenfalls zu korrigieren, da hier ein Ferienhausgebiet entwickelt werden soll.

Die in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 1.4 angeführte Regelung zu „jeweils ein Ober-, ein Unter- und ein Erdgeschoss“ ist in Hinblick auf die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und auf die in der Begründung dargestellte Zeichnung (S. 29 – DG, EG, KG) erläuterungsbedürftig.

In der Begründung wird unter Pkt. 5.1.3 angeführt, dass sich der festgesetzte Parkplatz nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Diesbezüglich wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Verfügbarkeit zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gewährleistet sein muss. I. d. R. setzt dies Eigentum voraus, ist aber auch anderweitig möglich (z. B. Erbbaurecht, langfristiger Pachtvertrag). Die Erschließbarkeit und die Verwirklichung des Vorhabens muss jedenfalls bis zum Satzungsbeschluss „gesichert“ sein.

Weiterhin ist beim Abschluss des Durchführungsvertrages zu beachten, dass es sich um mehrere Vorhabenträger (Familienmitglieder) handelt. Vertragspartner können nur natürliche und juristische Personen sein. Ggf. kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Gründung einer GbR angeraten sein.

Präambel / Verfahrensvermerke

In der Präambel ist als Rechtsgrundlage nach § 10 weiterhin § 12 BauGB sowie die aktuelle Fassung der jeweiligen Rechtsgrundlage einschließlich Quellenangabe der Bekanntmachung anzugeben.

Zu den Verfahrensvermerken 1 bis 3 sind noch die jeweiligen Ausfertigungsvermerke zu ergänzen. Im Verfahrensvermerk Nr. 4 sollte noch ergänzt werden, dass die Begründung gebilligt wurde. Weiterhin sollte in den Verfahrensvermerken noch der Verfahrensschritt der Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen und Mitteilung der Ergebnisse nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB ergänzt werden.

Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (BPL) entspricht den Darstellungen des sich im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans und damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Bekanntmachung und damit das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen BPL kann erst nach Genehmigung der 3. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sehmatal, VG Bärenstein/Königswalde und der Stadt Kurort Oberwiesenthal und Bekanntmachung dieser erfolgen.

Soll die Bekanntmachung des vorhabenbezogenen BPL vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen, bedarf der vorhabenbezogene BPL entsprechend § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch das Landratsamt Erzgebirgskreis. Dazu sind dem Landratsamt die entsprechenden vollständigen Verfahrensunterlagen des Planverfahrens (Original) sowie ein zusätzliches komplettes Bebauungsplansatzungsexemplar mit Begründung (Arbeitsexemplar) zur Prüfung vorzulegen.

Denkmalschutz

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03733 831-4160

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände. Die Belange Denkmalschutz und Archäologie wurden unter Punkt „Denkmalschutz“ der Begründung ausreichend berücksichtigt.

Flurneuordnung**Bearbeiter:** [REDACTED]**Tel.: 03735 601-6252**

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände.

Vermessung**Bearbeiter:** [REDACTED]**Tel.: 03733 831-4234**

Zu oben genanntem Vorhaben bestehen keine Einwände. Die Bezeichnungen der Flurstücke im Plangebiet und ihre Darstellung entsprechen dem aktuellen Katasterstand.

Immissionsschutz**Bearbeiter:** [REDACTED]**Tel.: 03735 601-6127**

Aus fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Das geplante Sondergebiet für Erholung schließt sich den bestehenden gleichartigen Sondergebieten im Norden und Westen an. Somit bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonflikte. Schädliche Umwelteinwirkungen sind beim künftigen Betrieb der Ferienhaus- und Appartementanlage nicht zu erwarten.

Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz**Bearbeiter:** [REDACTED]**Tel.: 03735 601-6135**

Die Hinweise in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 06.09.2021 wurden in dem aktuellen Entwurf berücksichtigt bzw. eingearbeitet. Weitere Anmerkungen bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht nicht.

Forst und Jagd**Bearbeiter:** [REDACTED]**Tel.: 03735 601-6306**

Aus forstrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den o. g. vorhabenbezogenen BPL.

Der gesetzlich geforderte Abstand gemäß § 25 Abs. 3 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) zwischen der geplanten Ferienhaus- und Appartementanlage und den nordwestlich bzw. nordöstlich angrenzenden Waldbeständen wird entsprechend der vorliegenden Unterlagen eingehalten.

Naturschutz**- Eingriffsbearbeitung/Biotopschutz -****Bearbeiter:** [REDACTED]**Tel.: 03735 601-6100****03735 601-6221****03735 601-6201**

Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (BPL) befindet sich innerhalb der Entwicklungszone des Naturparkes „Erzgebirge/Vogtland“ (am Rand zur Schutzzone II). Das Landschaftsschutzgebiet „Fichtelberg“ beginnt westlich in ca. 150 m Entfernung. Das Flächennaturdenkmal „Niedermoor an der Riedelstraße“ beginnt südöstlich in ca. 350 m Entfernung und wird durch den Schindelbach, welcher sich ebenfalls im Plangebiet befindet, durchflossen.

Folgende nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind betroffen: Weiden-, Moor-, Sumpfgebüsch, naturnahes, ausdauerndes Kleingewässer, Verlandungsbereich stehender Gewässer sowie Bergwiese. Weiterhin stellt der Geltungsbereich ein Vorkommensgebiet von besonders und streng geschützten Arten dar (siehe Abschnitt „Artenschutz“).

Die betroffenen Flurstücke des Plangebietes liegen im Außenbereich der Stadt Kurort Oberwiesenthal. Die Ausweisung eines BPL erfüllt den Eingriffstatbestand gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 SächsNatSchG. Der Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden (dauerhafte Versiegelung bisher unbebauter Flächen), das Schutzgut Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes), das Schutzgut Flora (Beseitigung der vorhandenen Vegetation), das Schutzgut Fauna (Entzug vorhandenen Lebensraums) und das Schutzgut Wasser (temporäre Inanspruchnahme von Gewässern). Folglich ist hier die Eingriffsregelung gem. §§ 15 bis 17 BNatSchG anzuwenden.

Bereits in der Stellungnahme vom 06.09.2021 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen BPL wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde (uNB) auf die Bewertung der Vermeidbarkeit des Eingriffes (vgl. § 15 Abs. 1 BNatSchG) eingegangen. Auch weiterhin wird seitens der uNB der vorliegende vorhabenbezogene BPL im Hinblick auf die Unvermeidbarkeit des Eingriffes kritisch gesehen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha (Sonderbaufläche mit ca. 5.360 m², Grünfläche mit Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit ca. 15.030 m²). Es ist vorgesehen eine Fläche von bis zu 1.750 m² zuzüglich der Verkehrsflächen zu überbauen.

Laut Maßnahmenplanung sollen innerhalb des Plangebietes vier Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese sind grundsätzlich geeignet und zielführend, um dem mit dem geplanten Vorhaben in Verbindung stehenden Eingriff in Natur und Landschaft zumindest anteilig zu kompensieren. Die vorgesehenen Maßnahmen sind wie beschrieben umzusetzen und spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode nach Abschluss der Bautätigkeit zu beginnen. Laut der vorgelegten Bilanzierung besteht auch nach Umsetzung aller möglichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes weiterhin ein Defizit von 121.686 Werteinheiten.

Entsprechend den eingereichten Unterlagen handelt es sich bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche um ein gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 1 SächsNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop „Bergwiese“ sowie um einen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (Natura 2000 - FFH-Richtlinie) gesetzlich geschützten Lebensraumtyp (FFH-LRT) „Berg-Mähwiese“.

Gemäß § 30 Abs. 2 S. 1 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem Verlust einer Teilfläche des Biotops. Es wird anhand der vorliegenden Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan davon ausgegangen, dass die beeinträchtigte Bergwiesenfläche ca. 6.237 m² beträgt (Umweltbericht S. 50 Tabelle 11: Bergwiesenfläche gesamt = 14.895 m²; S. 51 Tabelle 12: kein Eingriff auf Bergwiese = 8.658 m²; Differenzfläche = 6.237 m²). Der Verbotstatbestand gem. § 30 Abs. 2 S. 1 BNatSchG würde somit eintreten.

Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Eine Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops kann als ausgeglichen angesehen werden, wenn ein gleichartiges Biotop mit naturräumlichem Bezug zum Ort der Beeinträchtigungshandlung

entsteht (vgl. VwV Biotopschutz vom 27. Nov. 2008 (SächsABL. S. 1716)). Unter einem gleichartigen Biotop ist ein Biotop vom selben Biotoptyp zu verstehen, der in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten oder beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt. Zudem muss wahrscheinlich sein, dass sich in absehbarer Zeit ein in seiner biologischen Funktion etwa gleichwertiges Biotop entwickeln kann.

Da es sich bei der Wiesenfläche ebenfalls um den gesetzlich geschützten FFH-LRT (FFH-Lebensraumtyp) „Berg-Mähwiese“ handelt, läge durch das Verlorengehen von ca. 6.237 m² LRT-Fläche zusätzlich ein Umweltschaden nach § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (USchadG) vor. Eine Enthftung von den Vorgaben des § 19 Abs. 1 BNatSchG setzt einen Ausgleich durch LRT-wiederherstellende Maßnahmen voraus.

Durch die geplante Sanierung bzw. Instandsetzung der Teichkette kommt es zu Beeinträchtigungen eines östlich angrenzenden FFH-LRT „Feuchte Hochstaudenflur“. Auch hier kann eine Zulässigkeit entsprechend § 19 BNatSchG i. V. m. USchadG nur erreicht werden, wenn die Beeinträchtigung durch die Neuanlage einer flächengleichen LRT-Fläche vollständig ausgeglichen wird.

Als Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Beeinträchtigungen des Biotops Bergwiese bzw. des LRT Berg-Mähwiese sowie für die baubedingt entstehenden Eingriffe (nach Eingriffsregelung) werden 4 Handlungsoptionen angeführt (siehe Umweltbericht S. 59-60). Der Großteil des externen Kompensationsbedarfs soll über eine der 4 Handlungsoptionen erreicht werden.

Handlungsoption 1

Eine Aufwertung des Flurstücks 403/1 der Gemarkung Unterwiesenthal ist grundsätzlich möglich.

Aufgrund einer zu geringen Größe des Flurstücks reicht dieses allein aber nicht aus um den Eingriff in die bestehende Biotopfläche vollständig auszugleichen. Das Flurstück 404/l der Gemarkung Unterwiesenthal ist im Biotopverzeichnis als ges. gesch. Biotop „Bergwiese“ (ID: 5543§14022) sowie als ges. gesch. FFH-LRT „Berg-Mähwiese“ (LRT-ID: 14022) erfasst. Derzeit weist die Wiesenfläche aufgrund intensiver Bewirtschaftung keine Biotop- und LRT-Eigenschaft auf. Wegen § 19 BNatSchG i. V. m. USchadG besteht für dieses Flurstück aber eine rechtliche Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes als Biotop und LRT. Somit kann das Flurstück nicht als Kompensationsmaßnahme herangezogen werden.

In Bezug auf die Eingriffsregelung gleicht diese Fläche das vorhandene Kompensationsdefizit nicht vollständig aus. Es verbleibt ein überschlägiges Kompensationsdefizit von ca. 89.200 Werteinheiten.

Handlungsoption 2

Gemäß § 15 Abs. 2 S. 2 BNatSchG gilt eine Beeinträchtigung als ausgeglichen, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind. Nach Schumacher¹ ist bei der Geeignetheit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu prüfen, ob die Kompensation zu einer Aufwertung einer Fläche führt bzw. diese Fläche überhaupt aufwertungsbedürftig ist. Voraussetzung ist, dass die betroffene Fläche in einen Zustand versetzt wird, der im Vergleich zum früheren Zustand, als ökologisch höherwertig einzustufen ist. Die Erhaltungspflege eines bereits vorhandenen Biotops kann mangels Aufwertung nicht als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme anerkannt werden.

¹ SCHUHMACHER, J.; FISCHER-HÜFTLE, P. (2011): Bundesnaturschutzgesetz Kommentar, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart, 2. Auflage, S. 318

Auf den Flurstücken 404/e und 404/5 der Gemarkung Unterwiesenthal sind bereits ges. gesch. Biotope „Bergwiesen“ (ID: 5543§14019) und FFH-LRT „Berg-Mähwiesen“ (LRT-ID: 14019) kartiert. Diese sollen weiterhin extensiv bewirtschaftet werden. Eine aktive Aufwertung der Fläche erfolgt nicht. Als Ausgleich für verlorengelassene Biotop- und LRT-Flächen kann i. d. R. nur eine Herstellung bzw. Entwicklung einer gleichartigen Biotop- bzw. LRT-Fläche anerkannt werden.

Durch den Vorhabenträger wird die mögliche Anwendung des § 30 Abs. 5 BNatSchG angeführt. § 30 Abs. 5 BNatSchG kann nur unter bestimmten Voraussetzungen angewandt werden. Durch den Vorhabenträger wurden Unterlagen vorgelegt, die eine Anwendbarkeit des § 30 Abs. 5 BNatSchG belegen sollen. Eine Prüfung hierzu erfolgt im Rahmen des Antrages auf Ausnahmegenehmigung von den Vorschriften des Biotopschutzes.

Handlungsoption 3

Die Handlungsoption 3 kann bedingt Anwendung finden, unter Berücksichtigung, dass das Flurstück 404/l der Gemarkung Unterwiesenthal nicht als Ausgleich herangezogen werden kann. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit.

Handlungsoption 4

Eine Anwendung von Handlungsoption 4 ist aufgrund der Vorgaben des § 19 Abs. 1 BNatSchG nicht möglich.

Als Ausgleich für die entstehende Beeinträchtigung des LRT „Feuchte Hochstaudenflur“ soll auf dem Flurstück 404/e der Gemarkung Unterwiesenthal auf einer vorhandenen Ruderalflur eine Staudenflur feuchter Standorte entwickelt werden. Dies wird aus naturschutzfachlicher Sicht als bedenklich eingeschätzt, da die standörtlichen Voraussetzungen (wesentliches Merkmal wäre das Vorhandensein eines Baches) nicht gegeben sind.

Zusammenfassung Eingriffsregelung, Biotopschutz und Natura 2000

Zum geplanten Vorhaben im aktuellen Planungsumfang bestehen hinsichtlich der Eingriffsbewertung gem. § 15 ff. BNatSchG Bedenken. Nach Prüfung der 4 vorgelegten Handlungsoptionen ist das noch vorhandene Kompensationsdefizit von 121.686 Werteinheiten nicht vollständig ausgeglichen. Es verbleibt ein erhebliches Defizit von ca. 89.200 Werteinheiten. Für eine vollständige Kompensation sind weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Durch das geplante Vorhaben geht eine Teilfläche eines ges. gesch. FFH-LRT „Berg-Mähwiese“/Biototyp „Bergwiese“ verloren. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens kann nur erlangt werden, wenn die Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeglichen werden können. Eine Ersatzmaßnahme, d. h. eine Entwicklung eines anderen LRT/Biototyp, Pflanzungen, Geldzahlungen o. ä. sind gesetzlich nicht zulässig.

Zum Flächenangebot für eine Kompensation wird auf die Ausführungen zum vorhergehenden Abschnitt „Eingriffsregelung“ verwiesen. Da das BNatSchG mit § 30 Absatz 5 einerseits unter bestimmten Bedingungen die Rückkehr zur Intensivbewirtschaftung gestattet, und hierauf beruft sich der Vorhabenträger und erklärt mithin den Verzicht auf eine Intensivierung als Kompensationsmaßnahme, andererseits der § 19 BNatSchG ein solches Privileg nicht einräumt, haben wir Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahme, wie beantragt.

Die Stadt Kurort Oberwiesenthal hat mit Schreiben vom 07.09.2022 einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG gestellt. Die Prüfung, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung erfüllt sind, erfolgt in einem separaten Verfahren.

Allgemeine Hinweise

In einem im Zuge der angedachten Teichsanierung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren werden auch die betroffenen Biotope und etwa erforderliche Ausgleichsmaßnahmen einer naturschutzrechtlichen Prüfung unterzogen und entschieden.

Naturschutz

- Artenschutz -

Bearbeiter:



**Tel.: 03735 601-6100
03735 601-6219**

Das geplante Vorhaben verletzt nach unserer Einschätzung im aktuellen Planungsumfang § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG, da Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten beschädigt werden. Im Bereich des geplanten Vorhabens sind die europäischen Vogelarten Wiesenpieper, Braunkehlchen, Wachtelkönig und Karmingimpel nachgewiesen. Gemäß § 7 Abs. 13 BNatSchG sind die europäischen Vogelarten besonders geschützt.

Durch die geplanten Ferienhäuser drohen Habitatflächen der Wiesenbrüterarten Wiesenpieper, Braunkehlchen und Wachtelkönig verloren zu gehen. Die Arten sind empfindlich gegenüber Gehölz- und Siedlungskulissen, wenn dadurch die offene Wiesenfläche zu stark eingeengt wird. Aufgrund der Hanglage des Flurstückes ist die Kulissenwirkung des geplanten Vorhabens verstärkt. Die nicht für die Bebauung vorgesehene, verbleibende Wiesenfläche ist daher kaum geeignet.

Das Vorhaben wäre zweifelsfrei unkritisch, wenn vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im näheren Umfeld des Vorhabens (z. B. in einem Umgriff bis Hammerunterwiesenthal ggf. im Rahmen eines Flächentausches) neue Habitatflächen schaffen würden, die grundsätzlich geeignet sind.

Mit der Teichsanierung drohen ebenfalls Habitate des Karmingimpels verloren zu gehen. Die Artbetrachtung im Artenschutzfachbeitrag und die Ableitung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erachten wir als nicht ausreichend.

Der Artenschutzfachbeitrag (Stand 05.05.2022) schlägt auf Seite 55 f. Handlungsoptionen vor, diese sind u. E. nicht ausreichend geeignet, das Eintreten des Verbotstatbestands der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Insbesondere für das Braunkehlchen haben die Offenlandflächen im Gebiet eine sehr hohe Bedeutung, da hier ein Verbreitungsschwerpunkt im Erzgebirgskreis liegt. Alle genannten Wiesenbrüterarten haben einen ungünstigen Erhaltungszustand und rückläufige Bestände.

In den Handlungsoptionen 1 bis 3 sind CEF-Maßnahmen beschrieben, die den Habitatansprüchen der Wiesenbrüterarten gerecht zu werden versuchen. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen Bedenken gegen eine zuverlässige und nachhaltige Wirksamkeit dieser Maßnahmen. Die Flurstücke der Handlungsoption 1 erscheinen aufgrund der Lage am Wald (403/1) bzw. der Lage am Gehölzstreifen und zu dichter Vegetation (404/l) als Entwicklungsflächen ungeeignet, auf dem Flurstück 404/l wurden bisher nach unserer Kenntnis keine Wiesenbrüter nachgewiesen. Die Flurstücke der Handlungsoption 2 sind bereits von Wiesenbrütern nachweislich angenommen,

sodass diese kein Entwicklungspotenzial aufweisen. Handlungsoption 3 kombiniert Option 1 und 2 und ist somit unseres Erachtens nicht geeignet. Die Handlungsoption 4 führt eine Ersatzzahlung auf. Ersatzzahlungen stellen keine geeignete CEF-Maßnahme dar. Gleichwohl kann der Erfolg bzw. Misserfolg der Habitatannahme durch die Wiesenbrüter auf den vorgeschlagenen Flächen nicht abschließend sicher prognostiziert werden.

Geeignete Ausgleichsflächen betrachten wir als bessere Alternative.

Eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG vom Verbot gem. § 44 BNatSchG ist auf Antrag, soweit hinreichende Voraussetzungen vorliegen, möglich.

Stabsstelle Kreisentwicklung

- Artenschutz -

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03733 831-1043

Die Stadt Kurort Oberwiesental hat im Rahmen des Antrages auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG das überwiegende öffentliche Interesse hinreichend begründet und in Analogie sieht das Landratsamt daher eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG als impliziert an.

Landwirtschaft

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03735 601-6208

Die Stellungnahme vom 06.09.2021, in der bereits Bedenken geäußert wurden, behält Gültigkeit.

Siedlungswasserwirtschaft

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03735 601-6187

Gegen das Vorhaben bestehen weiterhin Bedenken.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines mit Rechtsverordnung ausgewiesenen Hochwasserentstehungsgebietes, es gelten die Vorschriften nach § 76 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG), die zu beachten sind.

Im vorgelegten Umweltbericht Seite 8 (Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes) ist nicht ersichtlich, ob der Hinweis der Stellungnahmen vom 06.09.2021 (Az. 614.522-21(242)-30010(vl) / 72011-2021 – Vorentwurf vorhabenbezogener BPL) und 12.11.2021 (Az. 614.523-21(293)-30010(vl) / 72593-2021 – Vorentwurf 3. Änderung Flächennutzungsplan), mit Verweis auf § 76 SächsWG bei der weiteren Planung berücksichtigt wurde.

Inwieweit das Vorhaben der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 76 Abs. 3 SächsWG) bedarf, kann erst nach Vorlage aussagekräftiger Planunterlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Daher sollte der Bauherr darauf hingewiesen werden, dass die Genehmigung nur erteilt wird, wenn er nachweist, dass das Wasserversickerungs- oder das Wasserrückhaltevermögen durch das Vorhaben im vom Vorhaben betroffenen Hochwasserentstehungsgebiet nicht beeinträchtigt oder die Beeinträchtigung im Zuge des Vorhabens durch geeignete Maßnahmen angemessen ausgeglichen wird (§ 76 Abs. 4 SächsWG).

Die Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung ist mit dem zuständigen Abwasserzweckverband Oberes Pöhlbachtal (AZV) mit Sitz in 09484 Oberwiesenthal, Neudorfer Straße 15 abzustimmen und vertraglich zu regeln. Die positive Stellungnahme des AZV ist Voraussetzung zur Zustimmung zum Baubeginn. Eine Ableitung der Abwässer über den AZV entbindet nicht von den Regelungen des § 76 SächsWG.

Die Trinkwasserversorgung ist gemäß den Ausführungen unter 7.1 der Begründung zum vorhabenbezogenen BPL gesichert. Einzelheiten sind mit dem zuständigen Wasserversorger abzustimmen.

Der Planbereich liegt außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Wasserbau

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03735 601-6185

Die Stellungnahme vom 06.09.2021 ist grundsätzlich weiterhin gültig. Die Angaben in der Begründung sowie insbesondere die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind aus wasserbaulicher Sicht zunächst plausibel dargelegt. Inwiefern die geplanten Maßnahmen zu einer Renaturierung und ökologischen Aufwertung führen und ob diese überhaupt (wasserrechtlich) genehmigungsfähig sind, lässt sich derzeit anhand der vorliegenden Unterlagen jedoch nicht abschätzen.

Die im Teil B – Text unter I. 5. (5) angeführte Bepflanzung der Dammbauwerke (ebenso im Umweltbericht S. 58 unter 5. (5) angeführt) ist aus wasserbaulicher Sicht nicht zulässig. Dieses wird auf S. 28 des Umweltberichtes bereits korrekt angeführt.

Brandschutz

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03733 831-5262

Im vorgesehenen Baugebiet ist die Löschwasserversorgung, wie in der Begründung beschrieben, gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung über die Emil-Riedel-Straße auch im Winter gegeben sein muss, da eine gesicherte Zufahrt auch für die Feuerwehr von Bedeutung ist.

Straßenverwaltung/Kreisstraßen

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03771 277-7150

Es sind keine Kreisstraßen betroffen. Darüber hinaus bestehen seitens des Fachbereiches Straßen keine Einwände.

Da im Vergleich zum Vorentwurf das gesamte Sondergebiet SO2 und die Planstraße zugunsten eines größeren Grünflächenanteils verworfen wurden, sind die Hinweise aus der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 06.09.2021, Az. 614.522-21(242)-30010(vl) bzw. 653.0/371/TÖB 130-21, gegenstandslos geworden.

Öffentlicher Gesundheitsdienst

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel: 03733 831-3291

Die Beurteilung der Unterlagen durch das Gesundheitsamt erfolgt auf der Grundlage des

- Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst vom 11.12.1991 und des
- Infektionsschutzgesetzes vom 01.07.2000.

Es ergeben sich folgende Hinweise:

- Laut Begründung kann für die geplante Bebauung Trinkwasser in ausreichender Qualität und Quantität bereitgestellt werden. Die Ableitung des anfallenden Abwassers ist gesichert.
- Bei allen Planungen sind negative Beeinträchtigungen für mögliche bestehende Trinkwasserschutzgebiete, auch für Einzel- und Eigenbrunnen, auszuschließen. Im angrenzenden Gebiet befinden sich die TWS III für die TW-Schutzgebiete der „Talsperre Cranzahl“ sowie „Nordhang Oberwiesenthal“.
- Belange des Radonschutzes werden berücksichtigt.
- Belästigungen durch Lärm, Stäube und Gerüche, die während Bauphasen auftreten, sind, insofern sie sich auf Anwohner (Wohngebäude, Freizeitgebäude und -gelände), Funktionsbereiche (öffentliche Einrichtungen, Betriebe) oder touristisch genutzte Einrichtungen störend auswirken können, so gering wie möglich zu halten.

Senioren- und Behindertenbeauftragte

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel: 03771 277-1060

Das Vorhaben berührt die Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen.

Entspannung, Erholung, Sport und Abenteuer – dem Alltag entfliehen, das wollen Menschen mit und ohne Behinderung gleichermaßen. Ein Urlaub nach den eigenen Vorstellungen ist aber nicht für alle Menschen selbstverständlich. Urlaubsunterkünfte für Menschen mit Behinderungen sind noch keine Selbstverständlichkeit. Die Schaffung von barrierearmen Ferienwohnungen wird daher begrüßt und es wird angeregt mindestens eine Wohnung barrierefrei zu gestalten.

Touristische Infrastruktur (WFE GmbH)

Bearbeiter: [REDACTED]

Tel.: 03733 145-108

Ergänzend zur Stellungnahme zum Vorentwurf vom 06.09.2021 wird mitgeteilt, dass nördlich des Geltungsbereiches an/auf der Emil-Riedel-Straße eine Skiloipe (Zubringer von Unterwiesenthal) verläuft. Inwieweit die Routenführung aktuell ist, ist nicht bekannt.

Sonstige Hinweise:

Kampfmittel

Für eine Gefahreinschätzung, ob im Plangebiet eine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist das Landratsamt Erzgebirgskreis nicht zuständig. Anfragen zu evtl. vorhandenen Kampfmittelbelastungen sind gemäß §§ 6 Abs. 1 und 1 Abs. 1 Nr. 4 Sächsisches Polizeibehördengesetz (SächsPBG) i. V. m. § 3 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Sächsische Kampfmittelverordnung) bei den zuständigen Ortspolizeibehörden (jeweilige Stadt- oder Gemeindeverwaltung) direkt zu stellen. Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.

Rettungswesen

Die Zuständigkeit für den bodengebundenen Rettungsdienst liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge, Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.

Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Breitband)

Das öffentliche Telekommunikationsnetz im Erzgebirgskreis wird durch unterschiedliche Betreiber, unter anderem der Deutschen Telekom AG sowie mehrerer Kabelbetreiber sichergestellt. Eine Übersicht der regionalen Betreiber ist unter www.erzgebirge24.de zu finden. Im Kreisgebiet besteht kein flächendeckendes Glasfasernetz für den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes. Aufgrund von § 146 Abs. 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung von neuen Baugebieten geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Allgemeine Anmerkungen:

Bei fachspezifischen Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Bearbeiter.

Bei Veränderungen der dem Antrag auf Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und angegebenen Erklärungen wird diese ungültig.

Bei Abforderung einer Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis wird um Einreichung folgender Unterlagen gebeten:

Planzeichnung 2-fach in Papierform sowie zusätzlich alle Unterlagen in elektr. Form (PDF-Format).

Die Mitteilung zum Abwägungsergebnis sollte möglichst per E-Mail an folgende Adresse erfolgen: kreisentwicklung@kreis-erz.de.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Vorberg

Leiter Stabsstelle Kreisentwicklung

Regionalbauernverband Erzgebirge e.V.



Regionalbauernverb. Erzgeb. Wüstenschlette 1 a, 09518 Großrückersw.

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:

Datum: 03.09.2021

Betr.: Bebauungsplanverfahren Ämil-Riedel-Straße / An den Teichen ñ Stadt Kurort Oberwiesenthal

hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Verfahren äußern wir uns wie folgt:

Grundsätzlich sind wir als landwirtschaftliche Berufsvertretung gegen Maßnahmen, die einen Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen (hier zurzeit überwiegend landwirtschaftlich in Form als extensives Dauergrünland genutzte Fläche) zur Folge haben. Wie aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen ersichtlich ist, betrifft dies die Flurstücke 401/6, 401/7, 401/8, 401/9, 401/10 und 401/11 der Gemarkung Unterwiesenthal in einem Umfang von 2,0491 ha (siehe Punkt 6 der Begründung mit Umweltbericht, Seite 27).

Durch den Flächenverbrauch geht der regionalen Landwirtschaft die unvermehrte Ressource Boden als Produktionsgrundlage für den Anbau von Lebens- und Futtermitteln, sowie von nachwachsenden Rohstoffen unwiederbringlich verloren. Auch der Natur- und Landschaftsschutz ist betroffen, denn durch neue Siedlungs- und Verkehrsflächen werden Landschaften zersiedelt und Lebensräume für Tiere und Pflanzen eingeschränkt. Dies gilt insbesondere für die geplante Fläche, da es sich dabei um eine extensive Dauergrünlandfläche handelt, die ein hohes Potential für den Naturschutz bietet.

Der Flächenverbrauch durch Siedlungs- und Verkehrsmaßnahmen betrug nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 58 Hektar pro Tag (Durchschnitt der Jahre 2014 - 2017) in Deutschland. Im Jahresvergleich von Ende 2018 zu Ende 2017 hat sich der Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 77 Hektar täglich beschleunigt. Dieser Trend setzt sich auch derzeit ungebrems fort. Es werden selbst in Regionen mit derzeitigen und prognostizierten Bevölkerungsrückgang mehr Flächen neu versiegelt als entsiegelt (dies gilt auch für den Erzgebirgskreis und hier auch speziell für den Kurort Oberwiesenthal). Insbesondere auch unter dem Aspekt der langfristigen Bevölkerungsentwicklung aber auch unter Beachtung der touristischen Entwicklung in Oberwiesenthal, ist die weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche bedenklich. Der Trend des Bauens auf der Ägrünen Wieseñ für touristische Zwecke bei einer derzeitigen Auslastung der vorhandenen Bettenkapazität von unter 50 % rechtfertigt aus unsere Sicht keinen Neubau auf der grünen Wiese und keine weitere Aufstockung der Bettenkapazitäten.

Die für Siedlung und Verkehr genutzte Fläche ist seit 1992 deutschlandweit um ca. 950.000 Hektar auf 5,0 Millionen Hektar angewachsen. Dies ist mehr als der sächsischen Landwirtschaft als landwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung steht. Dies ist dahingehend bedenklich, da die landwirtschaftliche Nutzfläche unter heutigen Bedingungen nicht mehrbar ist. Im überwiegenden Maße bauen deutsche Landwirte auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen Nahrungsmittel für die deutsche Bevölkerung an und stellen gleichzeitig eine Kulturlandschaft zur Verfügung, die auch in Zukunft für einen sanften Tourismus benötigt wird. Im Plangebiet

Wüstenschlette 1 a
09518 Großrückerswalde
Telefon: 03735 22231
Telefax: 03735 219295
Internet: www.rbv-erzgebirge.de
E-Mail: rbv-erzgebirge@t-online.de
St.Nr. 228 142 01175

Bankverbindungen:
DKB AG Chemnitz:
IBAN: DE 13 1203 0000 0011 4140 83
BIC: BYLADEM1001
VR-Bank Mittelsachsen,
IBAN: DE 24 8606 5468 4320 0016 80
BIC: GENODEF1DL1



Mitglied im
Sächsischen Landes-
bauernverband e.V.

Vorsitzender: Jens Beyer
Geschäftsführer: Werner Bergelt

Förderer der Initiative



und den angrenzenden Flächen finden sich seltene und auf der roten Liste befindliche Brutvögel wieder, wie sie in der Häufigkeit nur selten im Erzgebirge zu finden sind. Mit einer Bebauung dieser Fläche würden sich die Bedingungen für diese Vogelarten wesentlich verschlechtern. Aus diesem Grunde lehnen wir ebenfalls die Bebauung ab (siehe Umweltbericht).

Gleichzeitig hätte eine Minderung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auch im Raum Oberwiesenthal eine immer intensivere Landbewirtschaftung mit vielen negativen Auswirkungen zur Folge, dessen müssen wir uns bewusst sein, insbesondere auch vor den Folgen des derzeitigen Klimawandels sowie des Artenschwundes bei den Insektenvorkommen in Deutschland!

Die Gebäude- und Freiflächen, also Wohn- und Gewerbegebiete, machen den größten Anteil der überbauten Flächen in Deutschland aus. Im Situationsbericht des Deutschen Bauernverbands finden Sie dazu weitere Informationen: <https://www.bauernverband.de/situationsbericht-19/2-ressourcenschutz-und-klima>

In der Statistik unberücksichtigt sind die Flächen, die zusätzlich zur Inanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen noch für die Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen als Kompensationsfläche beansprucht werden und damit ebenfalls der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen. Diese gehen zusätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft verloren, sind aber in der Statistik nicht als Siedlungs- oder Verkehrsflächen ausgewiesen. Auch im derzeit in Abstimmung befindlichen Regionalplan Chemnitz wird auf den Sachverhalt der Vermeidung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche für Gewerbe- und Wohnbebauung verwiesen. Deshalb fordern wir eine nochmalige Überprüfung der Planungsunterlagen in Hinsicht auf nachfolgende Sachverhalte:

- Innenentwicklung und Baulückenschließung statt Bauen auf der ÄGrünen Wieseñ dazu sind auch in der Stadt Oberwiesenthal die bestehenden Möglichkeiten nicht ausgeschöpft
- Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen flexibel und flächenneutral durchführen (in die landwirtschaftliche Produktion integrierte Kompensationsmaßnahmen oder die Aufwertung vorhandener Biotope).

Sollte der Bebauungsplan dennoch umgesetzt werden, möchten wir anmerken, dass sämtliche angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen auch nach der Baumaßnahme erreichbar sein müssen. Dazu ist das Wegenetz so auszulegen oder zu erhalten, dass dieses auch durch größere Landmaschinen befahrbar ist.

Beim Anlegen der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für diese Baufläche, sind diese nach den Regelungen des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes zu errichten, insbesondere Abstandsflächen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind richtig einzuhalten.

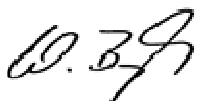
Wir haben in letzter Zeit immer wieder feststellen müssen, dass Pflanzungen, die zu Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen angelegt werden, ohne Einhaltung eines entsprechenden Abstandes nach Sächsischen Nachbarschaftsgesetz zur landwirtschaftlichen Nutzfläche gepflanzt werden, oder im Nachgang auch landwirtschaftliche Nutzfläche entsprechend überwachsen. Dies muss bereits bei der Anlage entsprechend beachtet werden, damit es nicht zu Einschränkungen in der landwirtschaftlichen Nutzung kommt.

Die geplante Fläche ist insbesondere gegen Erosionsschutz, hier insbesondere gegen wild abfließendem Wasser aus den oberliegenden Flächen, zu schützen. Die sich durch den Klimawandel häufenden unweatherartigen Regenfälle können auch unter Beachtung guter landwirtschaftlicher Praxis zu Erosionen und wild abfließenden Wassermassen führen.

Der Abfluss von Oberflächenwasser muss auch nach der Bebauung des Plangebietes möglich sein. Die zu errichtenden Gebäude sind entsprechend zu schützen.

Bei Rückfragen stehen wir unter der Rufnummer 03735/22231 gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



W. Bergelt
Geschäftsführer



Büro für Städtebau Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

seit 1908 aktiv für
Naturschutz · Denkmalpflege ·
Heimatgeschichte · Volkskunde

01067 Dresden, Wilsdruffer Str. 11/13
Tel.: 0351/4956153 Fax: 0351/4951559

Unser AZ: 13820_th
Bearbeiterin: Dr. Korinna Thiem
Ihr AZ: --
Ihr Schreiben vom: 28.7.2021

07.09.2021

**Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen der Stadt Kurort Oberwiesenthal,
frühzeitige Beteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen zu o.g. Verfahren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Emil-Riedel-Straße / An den Teichen im Kurort Oberwiesenthal“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau einer Ferienhaussiedlung geschaffen werden.

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. **lehnt dieses Vorhaben ab**. Eine Begründung wird im Folgenden gegeben.

Baurecht

Das Vorhabengebiet liegt im baulichen Außenbereich. Die Ausnahmenvoraussetzungen nach § 35 BauGB sind nicht gegeben. Nach § 35 Absatz 2 BauGB können Verfahren im Einzelfall zugelassen werden, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Absatz 3 des § 35 BauGB beschreibt diese Beeinträchtigungen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben:

- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird (§ 35 BauGB Abs. 3 (3) sowie
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert betroffen sind oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird (§ 35 BauGB Abs. 3 (5))

Die genannten Beeinträchtigungen treffen auf den Bau der Ferienhaussiedlung zu. Zudem liegt das Vorhabengebiet in mehreren naturschutzrelevanten Flächenkategorien wie Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Regionalplan Region Chemnitz), wodurch Landnutzungen, die mit Belangen des Arten- und Biotopschutzes übereinstimmen hier zugelassen sind, Flächennaturdenkmal „Niedermoor an der Riedelstraße“ sowie mehrere geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG. Zudem ist die Fläche sehr bedeutend für verschiedene Wiesenbrüter-Vogelarten.

Der Flächennutzungsplan des Kurortes Oberwiesenthal weist für das Vorhabengebiet die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche aus. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden. Auch diese Änderung lehnen wir ab. Wir sprechen uns für die

Beibehaltung der bislang vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland, Bergmähwiese aus.

Auch sehen wir die Planungserfordernis nicht gegeben. Wir bitten um Prüfung, ob die Eigenentwicklung bzgl. der Gemeindefunktion Tourismus auf anderen Flächen, insbesondere auf Flächen des Innenbereichs des Kurortes Oberwiesenthal umgesetzt werden kann.

Schutzgut Boden / Flächenversiegelung

Mit Umsetzung bzw. mit dem Bau der Ferienhaussiedlung kommt es zu einer gravierenden Flächenversiegelung. Dies wird auch im Umweltbericht so dargestellt. Laut Regionalplan der Region Chemnitz (Ziel Z1.2.7.) ist die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren. Es ist nicht erkennbar, dass das Vorhaben unbedingt notwendig ist. Auch im Sinne der Eingriffsregelung sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Wir sehen den Eingriff / den Bau der Ferienhaussiedlung für vermeidbar an. Wir befürworten eine weiterhin landwirtschaftliche Nutzung der Fläche (Bergmähwiese).

Zwischen 2010 und 2014 betrug der tägliche Zuwachs an verbauter Siedlungs- und Verkehrsfläche im 5,3 Hektar pro Tag. Durch diese voranschreitende Flächeninanspruchnahme gehen nicht nur Flächen für die landwirtschaftliche Produktion zurück und damit Bodenfruchtbarkeit. Durch Bodenversiegelung verringern sich auch natürliche Wasserrückhaltefunktionen und Versickerungseigenschaften. Das Landschaftsbild, Habitate von Arten der freien Landschaft gehen verloren, Flächen werden zerschnitten. Aktuell ist die Flächenversiegelung im Freistaat Sachsen mehr als doppelt so hoch als das Ziel, was für Sachsen bis zum Jahr 2020 beschlossen wurde. Als Zielwert wurde damals eine tägliche Flächenversiegelung von unter 2,0 ha/Tag festgelegt.

Hochwasserschutz

Im Umweltbericht werden keine Aussagen dazu getroffen, dass sich das Vorhabengebiet im Hochwasserentstehungsgebiet der Zschopau – Teilgebiet 1 befindet. Demnach greift das Sächsische Wassergesetz, was in § 76 Aussagen und Festlegungen zu Hochwasserentstehungsgebieten trifft. Nach § 76 (1) SächsWG sind Hochwasserentstehungsgebiete Gebiete, in denen bei Starkniederschlägen oder bei Schneeschmelze in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse auftreten können, die zu einer Hochwassergefahr in den Fließgewässern und damit zu einer erheblichen Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung führen können. Sie werden von der oberen Wasserbehörde durch Rechtsverordnung festgesetzt. Des Weiteren ist in Hochwasserentstehungsgebieten (§ 76 SächsWG (2) das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen zu erhalten und zu verbessern und Böden sind zu entsiegeln bzw. vor Versiegelung zu schützen. In Hochwasserentstehungsgebieten dürfen Baugebiete nur ausgewiesen werden, sofern nachweislich das Wasserversickerungs- oder das Wasserrückhaltevermögen durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Beeinträchtigung im Zuge des Vorhabens durch Maßnahmen wie das Anlegen von Wald oder der Errichtung technischer Rückhalteeinrichtungen im von dem Vorhaben betroffenen Hochwasserentstehungsgebiet angemessen ausgeglichen wird (§ 76 SächsWG (5)). Die aktuelle Planung widerspricht diesem Ansinnen. Auch aus dieser Sicht ist das Vorhaben abzulehnen.

Schutzgüter Landschaftsbild und kulturelles Erbe

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz tritt entsprechend seiner Satzung dafür ein, „die natürliche und geschichtlich gewordene Eigenart der sächsischen Heimat zu bewahren, ihre Natur zu schützen, ihre Landschaft verantwortungsvoll zu gestalten und ihre kulturellen Werte zu erforschen, zu pflegen und zu erschließen.“ Dazu zählen auch vielgestaltige Landschaftsbilder, die einen gewissen ästhetischen Wert besitzen sowie die Identitätsstiftung durch unverwechselbare sächsische Kulturlandschaften. Der Regionalplan weist das Vorhabengebiet als historische Kulturlandschaft besonderer Eigenheit und zwar als „Wiesenlandschaft um Oberwiesenthal“ aus. Zudem liegt das zu bebauende Gebiet unterhalb des Fichtelbergs, was der Regionalplan als regional bedeutsam und landschaftsprägend kategorisiert hat. Mit dem Bau der Ferienhaussiedlung werden die Grundsätze des Regionalplans für das benannte Gebiet konterkariert. „Die Landschaften der Region sollen in ihrer

naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und -strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit soll bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden“ (G 2.1.2.1 Regionalplan Region Chemnitz). Regional bedeutsame Aussichtspunkte bzw. Aussichtsbereiche sind für das Landschaftserleben zu erhalten und vor jeglicher visuellen Störung zu schützen. Vorhaben, die das Landschaftserleben beeinträchtigen sind zu unterlassen (G 2.1.2.6 Regionalplan Region Chemnitz). Aus diesem Grund ist das Vorhaben zu untersagen. Darüber hinaus fehlen im Umweltbericht Aussagen zu den mit dem Bau der Ferienhaussiedlung einhergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und kulturelles Erbe. Allein wegen dieser formalen Mängel ist das Vorhaben abzulehnen.

Artenschutz

Der Umweltbericht zeigt auf, dass zahlreiche, teils hochrangige, gefährdete und geschützte Arten im Vorhabengebiet vorkommen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt nicht vor, ist allerdings in einem solchen Falle unabdingbar. Nach dem Urteil c 98/03 EuGH vom 10.01. 2006 und dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 ist für alle Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung für streng und besonders geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Arten der Vogelschutzrichtlinie sowie Rote Liste Arten hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit in ihren Lebensräumen erforderlich. Nach nationalem Recht werden die Anordnungen des Artenschutzes durch den § 44 Abs. 1 BNatSchG definiert. Zwar wird der Terminus artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Umweltbericht erwähnt bzw., dass das Ergebnis der Arterfassungen in diesem abgehandelt wird. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag fehlt aber in den Planunterlagen der öffentlichen Auslegung. Somit sind auch hier die Planungsunterlagen unvollständig und daher auch hier das Vorhaben abzulehnen.

In den zur Verfügung gestellten Unterlagen werden weder Aussagen zu den Auswirkungen auf Arten der Flora und Fauna getroffen noch Vermeidungsstrategien geschweige denn Ausgleichmaßnahmen, speziell zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) aufgeführt.

Bei Nachweis des Vorkommens geschützter Arten müssen durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen adäquate Ersatzlebensräume geschaffen werden, die den Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleisten. Diese Ersatzlebensräume müssen sich im räumlich funktionalen Zusammenhang befinden, so dass sie von den betroffenen Tier- und Pflanzenarten eigenständig besiedelt werden können.

Die CEF-Maßnahmen sind dann wirksam, wenn:

- die betroffene Lebensstätte aufgrund der Durchführung mindestens die gleiche Ausdehnung und/oder eine gleiche oder bessere Qualität hat und die betroffene Art diese Lebensstätte während und nach dem Eingriff oder Vorhaben nicht aufgibt oder
- die betroffene Art eine in räumlichem Zusammenhang neu geschaffene Lebensstätte nachweislich angenommen hat oder ihre zeitnahe Besiedlung unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit attestiert werden kann.

Als biologische Grundlagen für die Planung der CEF-Maßnahmen sind die spezifischen qualitativen Lebensraumansprüche der betroffenen Arten, deren Ausbreitungsvermögen und Raumanspruch besonders zu beachten. Zur Minderung des Risikos, dass die angebotenen Ersatzmaßnahmen nicht angenommen werden, ist eine Überkompensation erforderlich.

Liegen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vor – worunter der Bau der Ferienhaussiedlung zu zählen ist, ist zu prüfen inwieweit eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zugelassen werden kann. Die Ausnahmetatbestände sind hier nicht anwendbar. Denn bei der Betrachtung wurde vernachlässigt, dass der in § 45 Abs. 7 S. 1 Nr. 5 BNatSchG genannte Ausnahmegrund der

unionsrechtlichen Regelungsvorgabe des Art. 16 Abs. 1 Buchst. c der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) entstammt, sich aber im Katalog der parallel gelagerten Bestimmung des Art. 9 Abs. 1 der Vogelschutz-Richtlinie 2009/147/EG (V-RL) nicht findet. Das Verwaltungsgericht Gießen hat unlängst dazu ein Urteil gesprochen, indem es für Recht erkannte, dass der Ausnahmetatbestand des § 5 Abs. 7 S. 1 Nr. 5 BNatSchG in Fällen der Beeinträchtigung europäischer Vogelarten nicht anwendbar ist und auch keiner der ansonsten im Katalog des § 45 Abs. 7 S. 1 BNatSchG genannten Ausnahmegründe herangezogen werden kann, um einer mit den Zugriffsverboten in Konflikt geratenden Windkraftnutzung zur Realität zu verhelfen.ⁱ

Eine Bewertung des Artenschutzfachbeitrages ist aktuell nicht möglich. Er fehlt schlichtweg und die im Umweltbericht getroffenen Aussagen lassen Raum für Fehleinschätzungen zu Lasten der betroffenen Arten. Datenabfragen aus der Artdatenbank – Multibase [UNB 21a] sind geeignet für eine erste Orientierung über Artbestände, ersetzen aber keine den Standards entsprechende Kartierungen geschweige einen Artenschutzfachbeitrag. Eine einmalige Begehung zum Beispiel bzgl. der Brutvogelkartierung kann i.d.R. nicht vollständig Aufschluss über den Artbestand wiedergeben. Zudem fehlen Angaben wann, durch wen und mit welcher Methode kartiert wurde.

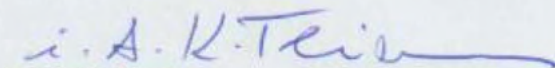
Europäische Brutvögel

Die Wiesenfläche im Vorhabengebiet ist Teil des Sächsischen Wiesenbrüterprojekts. Hierbei handelt es sich um ein landkreisübergreifendes Projekt zum Schutz von Wiesenbrüterarten, vor allem von Braunkehlchen, Bekassine und Wachtelkönig. Finanziert wird dies mit Steuermitteln. Wie die Abfragen aus der Artendatenbank bestätigen, wurde die Wiesenfläche aus gutem Grund als Teil des Wiesenbrüterprojekts gewählt.

Zudem wird im Umweltbericht beschrieben, dass zahlreiche, teils auf der Vorwarnliste, teils gefährdete und teils vom Aussterben bedrohte Vogelarten im Vorhabengebiet vorkommen. „Im Rahmen der diesjährigen Brutvogelkartierung [GUB BV] wurden bislang 28 Vogelarten festgestellt. Darunter befinden sich 12 Arten, die auch innerhalb des Abfragerahmens vorkommen. Graureiher, Misteldrossel und vermutlich Gimpel (Status noch unklar) sind Nahrungsgäste. Bergfink, Bluthänfling und vermutlich Bachstelze (Status noch unklar) wurden als Durchzügler beobachtet. Baumpieper, Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Grauammer und Wiesenpieper werden sowohl in Sachsen als auch deutschlandweit in der Roten Liste geführt, wobei beide Ammerarten auf der Vorwarnliste stehen.“ (Quelle: Umweltbericht GUB, S. 33). Aufgrund der immensen Bedeutung des Vorhabengebiets für den Schutz gefährdeter und vom Aussterben bedrohter Vogelarten verbietet sich eine Bebauung dieser Fläche von selbst.

Wir erwarten eine fachlich und rechtlich belastbare Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Einwendungen. Unabhängig davon empfehlen wir den Antragstellern, den Bauantrag zurückzuziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Susanna Sommer
Geschäftsführerin

ⁱHofmann, E. (2020): Artenschutz und Europarecht im Kontext der Windenergie.

Der Klimaschutz und die Auslegung der Ausnahmeregelungen der Vogelschutzrichtlinie. Hrsg. KNE gGmbH.

https://www.naturschutz-energiewende.de/wp-content/uploads/KNE_Rechts-Gutachten_Artenschutz-und-Europarecht-im-Kontext-der-Windenergie_2020.pdf, S. 10 - 13



Büro für Städtebau Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Landesgeschäftsstelle

Joachim Schruth

Tel. +49 (0)341 33 74 15-30
Fax +49 (0)341 33 74 15-13
[REDACTED]@NABU-Sachsen.de

06.09.2021

Bebauungsplan Emil-Riedel- Straße/ An den Teichen der Stadt Oberwiesenthal LK Erzgebirgskreis

Ihr Schreiben vom: 01.03.2021

Unser Zeichen: VO-SN-2021-26694-NABU

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NABU (Naturschutzbund Deutschland) Landesverband Sachsen e.V.
bedankt sich für die Zustellung der Unterlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Emil-Riedel-Straße / An den
Teichen im Kurort Oberwiesenthal“ soll die planungsrechtliche
Voraussetzung für die Bebauung durch eine Ferienhaussiedlung erfolgen.

Der NABU Sachsen lehnt das Vorhaben ab.

(Zitate aus den Unterlagen kursiv)

Vereinbarkeit mit dem Baurecht

Das Vorhabengebiet liegt im baulichen Außenbereich. Die
Ausnahmevoraussetzungen im Sinne des § 35 BauGB liegen nicht vor.

§ 35 Absatz 2 BauGB

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre
Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und
die Erschließung gesichert ist.

§ 35 Absatz 3 BauGB

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn
das Vorhaben

3.schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt
wird,

5.Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des
Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der
Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und
Landschaftsbild verunstaltet,

NABU (Naturschutzbund Deutschland) Landesverband Sachsen e.V.

Löbauer Straße 68
04347 Leipzig
Tel. +49 (0)341 337415-0
Fax +49 (0)341 337415-13
landesverband@NABU-Sachsen.de
www.NABU-Sachsen.de

Geschäftskonto

Bank für Sozialwirtschaft
IBAN DE32 8602 0500 0001 3357 00
BIC BFSWDE33LPZ

Spendenkonto

Bank für Sozialwirtschaft
IBAN DE05 8602 0500 0001 3357 01
BIC BFSWDE33LPZ

Vereinsitz Leipzig
Vereinsregister VR 15
Sitz des Amtsgerichts Leipzig
Steuer-Nr. 232 / 140 / 07118

Der NABU Sachsen ist ein staatlich
anerkannter Naturschutzverband.
Spenden und Beiträge sind steuerlich
absetzbar.

Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
Die genannten Punkte betreffen die Planungen und führen zu einem Versagen einer Baugenehmigung. Dazu im Einzelnen

Hochwasserschutz

Die Fläche liegt im Hochwasserentstehungsgebiet Zschopau – Teilgebiet 1
§ 76 SächsWG

1Hochwasserentstehungsgebiete sind Gebiete, insbesondere in den Mittelgebirgs- und Hügellandschaften, in denen bei Starkniederschlägen oder bei Schneeschmelze in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse eintreten können, die zu einer Hochwassergefahr in den Fließgewässern und damit zu einer erheblichen Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung führen können. 2Die obere Wasserbehörde setzt die Hochwasserentstehungsgebiete durch Rechtsverordnung fest.

(2) 1In Hochwasserentstehungsgebieten ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen zu erhalten und zu verbessern. 2Insbesondere sollen in Hochwasserentstehungsgebieten die Böden so weit wie möglich entsiegelt und geeignete Gebiete aufgeforstet werden.

5) In Hochwasserentstehungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Wasserversickerungs- oder das Wasserrückhaltevermögen durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Beeinträchtigung im Zuge des Vorhabens durch Maßnahmen wie das Anlegen von Wald oder der Errichtung technischer Rückhalteeinrichtungen im von dem Vorhaben betroffenen Hochwasserentstehungsgebiet angemessen ausgeglichen wird.

Was hier geplant wird, ist das glatte Gegenteil. Das Vorhaben ist zu untersagen.

Natur – und Artenschutz

Die Wiesenfläche im Vorhabengebiet wird Rahmen des Sächsischen Wiesenbrütermanagements unterhalten (telefonische Mitteilung der UNB am 22.02.2021). Hierbei handelt es sich um ein landkreisübergreifendes Projekt zum Schutz von Wiesenbrüterarten, vor allem von Braunkehlchen, Bekassine und Wachtelkönig. Finanziert wird dies mit Steuermitteln!
Eine Bebauung verbietet sich von selbst.

Im Ergebnis der Datenabfrage aus der Artdatenbank – Multibase [UNB 21a] sind im Abfragerahmen 31 Vogelarten erfasst, von denen jeweils ein Nachweis der Arten Baumpieper, Braunkehlchen und Karmingimpel im Vorhabengebiet vorliegt. Für Braunkehlchen und Karmingimpel wurde Territorialverhalten (mögliches oder wahrscheinliches Brüten) belegt. Im näheren Umfeld des Vorhabengebiets (150 m-Umkreis) befinden sich weitere

Reviere des gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützten und nach der Roten Liste Deutschland und Sachsen stark gefährdeten Braunkehlchen und Wiesenpieper. Innerhalb des Abfragerahmens entfällt der Großteil der Brutvogelnachweise auf die Offenlandflächen zwischen der Emil-Riedel-Straße und der Ortschaft Kurort Oberwiesenthal. Im Rahmen der diesjährigen Brutvogelkartierung [GUB BV] wurden mit Stand 08.06.2021 bislang 28 Vogelarten festgestellt. Darunter befinden sich die Nahrungsgäste Graureiher, Misteldrossel und vermutlich Gimpel (Status noch unklar). Bergfink, Bluthänfling und vermutlich Bachstelze (Status noch unklar) wurden als Durchzügler beobachtet.

Angaben wann, durch wen und mit welcher Methodik kartiert wurde sind den Unterlagen nicht zu entnehmen. Insgesamt ist eine Bewertung des Artenschutzfachbeitrages aktuell nicht möglich u.a. weil bspw.

5.1 Vermeidungsmaßnahmen **Wird ergänzt**

5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) **Wird ergänzt**

5.3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen **Wird ergänzt**

Unabhängig davon wird stark bezweifelt, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Arten ausgeschlossen werden kann. Beispiel Braunkehlchen: Das sind 3 betroffene Brutpaare a 2 ha jeweiliger Lebensraum; das ergibt 6 ha optimal geeignete und gepflegte Ausgleichsfläche. Eine "Umsiedlung" wird aber höchstwahrscheinlich aufgrund der sehr spezifischen Lebensraumansprüche und der starken Gefährdung des Braunkehlchens scheitern.

Für die ArtenSchwarzstorch (*Ciconia nigra*), kann eine mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben von vornherein ausgeschlossen werden (vgl. Anlage Relevanztabelle). Laut Beobachtungen von Anwohnern ist der Schwarzstorch auf Nahrungssuche oft im Vorhabengebiet zu beobachten. Ein Horst in der Umgebung wird vermutet.

Bei Vorliegen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist die Prüfung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorzunehmen:

Die Ausnahmetatbestände sind im Falle von Betroffenheiten europäischer Vogelarten nicht anwendbar.

Vernachlässigt wurde dabei allerdings, dass der in § 45 Abs. 7 S. 1 Nr. 5 BNatSchG genannte Ausnahmegrund der „anderen zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses“ der unionsrechtlichen Regelungsvorgabe des Art. 16 Abs. 1 Buchst. c der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) entstammt, sich in dem Katalog der parallel gelagerten Bestimmung des Art. 9 Abs. 1 der Vogelschutz-Richtlinie 2009/147/EG (V-RL) aber nicht findet. In diese Wunde hat das Verwaltungsgericht Gießen unlängst seinen Finger gelegt,¹¹ indem es für Recht erkannte, dass der Ausnahmetatbestand des § 45 Abs. 7 S. 1

Nr. 5 BNatSchG in Fällen der Beeinträchtigung europäischer Vogelarten nicht anwendbar ist und auch keiner der ansonsten im Katalog des § 45 Abs. 7 S. 1 BNatSchG genannten Ausnahmegründe herangezogen werden kann, um einer mit den Zugriffsverboten in Konflikt geratenden Windkraftnutzung zur Realität zu verhelfen.

Quelle: Windkraftnutzung und Schutz europäischer Vogelarten – Möglichkeiten der Erteilung artenschutzrechtlicher Ausnahmen – Rechtswissenschaftliche Stellungnahme erstellt im Auftrag im Auftrag der Naturschutzinitiative e.V. von Rechtsanwalt apl. Prof. Dr. Martin Gellermann Westerkappeln

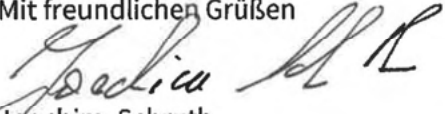
Wir bitten um Zustellung der Abwägung zum Vorhaben.

Nachhaltigkeit-Klimaschutz

Der tägliche Zuwachs an verbauter Siedlungs- und Verkehrsfläche im Zeitraum 2010 – 2014 in Sachsen betrug 5,3 Hektar pro Tag. Die voranschreitende Flächeninanspruchnahme verursacht massive Verluste an landwirtschaftlicher Bodenfruchtbarkeit. Durch Bodenversiegelung verringern sich natürliche Wasserrückhaltefunktionen und Versickerungseigenschaften, das Landschaftsbild, Habitate von Arten der freien Landschaft gehen verloren, Flächen werden zerschnitten. Aktuell ist die Flächenversiegelung im Freistaat Sachsen mehr als doppelt so hoch, wie als Ziel Sachsen < 2,0 ha/Tag bis zum Jahr 2020 beschlossen.

Wir erwarten eine fachlich und rechtlich belastbare Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Einwänden. Unabhängig davon empfehlen wir den Antragstellern, den Bauantrag zurückzuziehen.

Mit freundlichen Grüßen


Joachim Schruth



Stadt Kurort Oberwiesenthal
Stadtverwaltung
Markt 8
09484 Kurort Oberwiesenthal



Landesgeschäftsstelle

Joachim Schruth

Tel. +49 (0)341 33 74 15-30
Fax +49 (0)341 33 74 15-13
schruth@NABU-Sachsen.de

22.07.2022

Bebauungsplan Emil-Riedel- Straße/ An den Teichen der Stadt Oberwiesenthal LK Erzgebirgskreis

Ihr Schreiben vom: 01.07.2022

Unser Zeichen: VO-SN-2022-27209-NABU

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NABU (Naturschutzbund Deutschland) Landesverband Sachsen e.V. bedankt sich für die Zustellung der Unterlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Emil-Riedel-Straße / An den Teichen im Kurort Oberwiesenthal“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung durch eine Ferienhaussiedlung erfolgen.

Der NABU Sachsen lehnt das Vorhaben ab.

(Zitate aus den Unterlagen kursiv)

Vereinbarkeit mit dem Baurecht

Das Vorhabengebiet liegt im baulichen Außenbereich. Die Ausnahmevoraussetzungen im Sinne des § 35 BauGB liegen nicht vor.
§ 35 Absatz 2 BauGB

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
§ 35 Absatz 3 BauGB

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

3.schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,

5.Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,

NABU (Naturschutzbund Deutschland) Landesverband Sachsen e. V.

Löbauer Straße 68
04347 Leipzig
Tel. +49 (0)341 337415-0
Fax +49 (0)341 337415-13
landesverband@NABU-Sachsen.de
www.NABU-Sachsen.de

Geschäftskonto

Bank für Sozialwirtschaft
IBAN DE32 8602 0500 0001 3357 00
BIC BFSWDE33LPZ

Spendenkonto

Bank für Sozialwirtschaft
IBAN DE05 8602 0500 0001 3357 01
BIC BFSWDE33LPZ

Vereinssitz Leipzig
Vereinsregister VR 15
Sitz des Amtsgerichts Leipzig
Steuer-Nr. 232/140/07118

Der NABU Sachsen ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar.

Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
Die genannten Punkte betreffen die Planungen und führen zu einem Versagen einer Baugenehmigung. Dazu im Einzelnen

Hochwasserschutz

Die Fläche liegt im Hochwasserentstehungsgebiet Zschopau – Teilgebiet 1
§ 76 SächsWG

1Hochwasserentstehungsgebiete sind Gebiete, insbesondere in den Mittelgebirgs- und Hügellandschaften, in denen bei Starkniederschlägen oder bei Schneeschmelze in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse eintreten können, die zu einer Hochwassergefahr in den Fließgewässern und damit zu einer erheblichen Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung führen können. 2Die obere Wasserbehörde setzt die Hochwasserentstehungsgebiete durch Rechtsverordnung fest.

(2) 1In Hochwasserentstehungsgebieten ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen zu erhalten und zu verbessern. 2Insbesondere sollen in Hochwasserentstehungsgebieten die Böden so weit wie möglich entsiegelt und geeignete Gebiete aufgeforstet werden.

5) In Hochwasserentstehungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Wasserversickerungs- oder das Wasserrückhaltevermögen durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Beeinträchtigung im Zuge des Vorhabens durch Maßnahmen wie das Anlegen von Wald oder der Errichtung technischer Rückhalteeinrichtungen im von dem Vorhaben betroffenen Hochwasserentstehungsgebiet angemessen ausgeglichen wird.

Was hier geplant wird, ist das glatte Gegenteil. Das Vorhaben ist zu untersagen.

Natur – und Artenschutz

Die Wiesenfläche im Vorhabengebiet wird Rahmen des Sächsischen Wiesenbrütermanagements unterhalten (telefonische Mitteilung der UNB am 22.02.2021). Hierbei handelt es sich um ein landkreisübergreifendes Projekt zum Schutz von Wiesenbrüterarten, vor allem von Braunkehlchen, Bekassine und Wachtelkönig. Finanziert wird dies mit Steuermitteln!
Eine Bebauung verbietet sich von selbst.

Im Ergebnis der Datenabfrage aus der Artdatenbank – Multibase [UNB 21a] sind im Abfragerahmen 31 Vogelarten erfasst, von denen jeweils ein Nachweis der Arten Baumpieper, Braunkehlchen und Karmingimpel im Vorhabengebiet vorliegt. Für Braunkehlchen und Karmingimpel wurde Territorialverhalten (mögliches oder wahrscheinliches Brüten) belegt. Im näheren Umfeld des Vorhabengebiets (150 m-Umkreis) befinden sich weitere

Reviere des gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützten und nach der Roten Liste Deutschland und Sachsen stark gefährdeten Braunkehlchen und Wiesenpieper. Innerhalb des Abfragerahmens entfällt der Großteil der Brutvogelnachweise auf die Offenlandflächen zwischen der Emil-Riedel-Straße und der Ortschaft Kurort Oberwiesenthal. Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2021 (siehe Anlage 4) wurden 29 Vogelarten festgestellt. Dabei wurde zwischen Brutvögeln (BV), Vögeln mit Brutverdacht bzw. potenziellen Brutvögeln (pBV), Nahrungsgästen (NG) und Durchzüglern (D) unterschieden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen! Solche zwingend erforderliche folgende Bedingungen müssen CEF-Maßnahmen jedoch erfüllen.

- Sie müssen die betroffene lokale Population der geschützten Art stützen und im Ergebnis deren negative Bestandsentwicklung verhindern.
- Sie müssen einen engen räumlichen Bezug zum beeinträchtigten Bereich aufweisen und z.B. den von der Population besiedelbaren Bereich erweitern.

- Sie müssen zeitlich so realisiert werden, dass die Funktion des beeinträchtigten

Bereiches für die geschützte Art ohne Unterbrechung weiterhin gewährleistet werden kann. Werden in diesem Rahmen Ausweichlebensräume

geschaffen, müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffs voll funktionsfähig sein.

- Sie müssen so präzise beschrieben werden, dass der Erfolg der Maßnahme durch die prüfende Behörde fachlich bewertet werden kann.
- Sofern der Erfolg der Maßnahme im Grundsatz als sicher unterstellt werden kann, aber verschiedene variable Faktoren eine regelmäßige „Nachjustierung“ erfordert, ist ein begleitendes Monitoring (Erfassung der Bestandsänderungen) und Management vorzusehen. Der BPlanbeschluss muss für den Fall negativer Ergebnisse des Monitorings hinreichend bestimmte Angaben zum weiteren Risikomanagement enthalten.

Konkretes hierzu findet man in den Unterlagen nicht. Die Revitalisierung der Teichkette hilft jedenfalls den Bodenbrütern nicht.

Unabhängig davon wird stark bezweifelt, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Arten ausgeschlossen werden kann. Beispiel Braunkehlchen: Das sind 3 betroffene Brutpaare a 2 ha jeweiliger Lebensraum; das ergibt 6 ha optimal geeignete und gepflegte Ausgleichsfläche. Eine "Umsiedlung" wird aber höchstwahrscheinlich aufgrund der sehr spezifischen Lebensraumanprüche und der starken Gefährdung des Braunkehlchens scheitern.

Bei Vorliegen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist die Prüfung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorzunehmen:

Die Ausnahmetatbestände sind im Falle von Betroffenheiten europäischer Vogelarten nicht anwendbar.

Vernachlässigt wurde dabei allerdings, dass der in § 45 Abs. 7 S. 1 Nr. 5 BNatSchG genannte Ausnahmegrund der „anderen zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses“ der unionsrechtlichen Regelungsvorgabe des Art. 16 Abs. 1 Buchst. c der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) entstammt, sich in dem Katalog der parallel gelagerten Bestimmung des Art. 9 Abs. 1 der Vogelschutz-Richtlinie 2009/147/EG (V-RL) aber nicht findet. In diese Wunde hat das Verwaltungsgericht Gießen unlängst seinen Finger gelegt,¹¹ indem es für Recht erkannte, dass der Ausnahmetatbestand des § 45 Abs. 7 S. 1 Nr. 5 BNatSchG in Fällen der Beeinträchtigung europäischer Vogelarten nicht anwendbar ist und auch keiner der ansonsten im Katalog des § 45 Abs. 7 S. 1 BNatSchG genannten Ausnahmegründe herangezogen werden kann, um einer mit den Zugriffsverboten in Konflikt geratenden Windkraftnutzung zur Realität zu verhelfen.

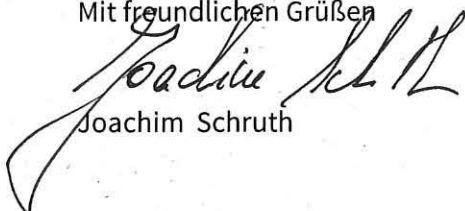
Quelle: Windkraftnutzung und Schutz europäischer Vogelarten – Möglichkeiten der Erteilung artenschutzrechtlicher Ausnahmen – Rechtswissenschaftliche Stellungnahme erstellt im Auftrag im Auftrag der Naturschutzinitiative e.V. von Rechtsanwalt apl. Prof. Dr. Martin Gellermann Westerkappeln

Nachhaltigkeit-Klimaschutz

Der tägliche Zuwachs an verbauter Siedlungs- und Verkehrsfläche im Zeitraum 2010 – 2014 in Sachsen betrug 5,3 Hektar pro Tag. Die voranschreitende Flächeninanspruchnahme verursacht massive Verluste an landwirtschaftlicher Bodenfruchtbarkeit. Durch Bodenversiegelung verringern sich natürliche Wasserrückhaltefunktionen und Versickerungseigenschaften, das Landschaftsbild, Habitate von Arten der freien Landschaft gehen verloren, Flächen werden zerschnitten. Aktuell ist die Flächenversiegelung im Freistaat Sachsen mehr als doppelt so hoch, wie als Ziel Sachsen < 2,0 ha/Tag bis zum Jahr 2020 beschlossen.

Wir erwarten eine fachlich und rechtlich belastbare Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Einwendungen. Unabhängig davon empfehlen wir den Antragstellern, den Bauantrag zurückzuziehen.

Mit freundlichen Grüßen


Joachim Schruth

Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)

Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)
Gahlezer Straße 2 - 09569 Oederan

Büro für Städtebau Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

per Fax 0371/3674177

08.09.2021

**Bebauungsplan Emil-Riedel- Straße/ An den Teichen der Stadt Oberwiesenthal LK
Erzgebirgskreis**

Ihr Schreiben vom 01.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Naturschutzverband Sachsen e.V. bedankt sich für die Beteiligung im o.g. Vorhaben und nimmt in Abstimmung mit der GRÜNEN LIGA Sachsen e.V. Stellung:

Das Vorhaben wird abgelehnt.

Begründung:

Der Auftraggeber Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Sven Ehmer plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Ferienhaus-Bebauung Emil-Riedel-Straße/ An den Teichen im Kurort Oberwiesenthal. Die Flächen befinden sich im Außenbereich innerhalb des Naturparkes Erzgebirge/Vogtland sowie ca. 250 m oberhalb des FND „Niedermoor an der Riedelstraße“. Die im Plangebiet zu ertüchtigenden Teiche entwässern in das FND. Sowohl im Regionalplan des Jahres 2008 als auch im Regionalplanentwurf 2021 des Regionalen Planungsverbandes Chemnitz sind große Teile des Plangebietes als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz vorgesehen.

Nach der Kartierung des Planungsträgers besteht das Plangebiet größtenteils aus besonders geschützten Biotopen bzw. FFH-Lebensraumtypen (Bergwiese, feuchte Hochstaudenflur, naturnahes ausdauerndes Kleingewässer, Weidengebüsche usw.), deren Beeinträchtigung grundsätzlich verboten ist.

Die Grünlandareale sind zudem Bestandteil des Sächsischen Wiesenbrütermanagements. Im Zusammenhang mit dem FND stellen sie einen außerordentlich wertvollen Lebensraum für zahlreiche gefährdete Wiesenbrüter sowie Vögel halboffener Landschaften wie Braunkehlchen, Wiesenpieper und Karmingimpel dar, von denen im Gebiet mehrere Bruten seit Jahren nachweisbar sind.

Naturschutzverband Sachsen e.V. (NaSa)
Gahlezer Straße 2, 09569 Oederan
post@naturschutzverband-sachsen.de

www.naturschutzverband-sachsen.de

Spenden sind steuerlich absetzbar

Nicht umsonst wird das Gebiet für die Einordnung in den landesweiten Biotopverbund vorgeschlagen¹.

Es erschließt sich aus den o.g. Gründen nicht, wieso man überhaupt auf die Idee kommen könnte, derart naturschutzfachlich hochwertige Flächen einer Bebauung bzw. Freizeitnutzung zuführen zu wollen. Dem stehen bereits die Regelungen des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB entgegen, denn mit der Bebauung (Versiegelung) und Nutzung (Störungen durch Licht, Lärm und Begängnis) werden die o.g. Schutzgüter des Biotop- und Artenschutzrechtes erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Aufgrund der Gefährdung und Seltenheit der betroffenen Biotope/Arten sind Ausgleichsmaßnahmen jedweder Art nicht geeignet, den Eingriff bzw. die artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu kompensieren. Ausnahmegründe auf der Basis des Biotop- und Artenschutzrechtes sind nicht erkennbar.

Weiterer Sachvortrag wird vorbehalten, wenn es zu einer juristischen Prüfung kommen sollte.

Dem Planungsträger wird empfohlen, zur Vermeidung weiterer Kosten das Vorhaben einzustellen. Eine Genehmigungsaussicht ist zu keinem Zeitpunkt gegeben.

Mit freundlichen Grüßen



U. Straßburg
Kassenwart

1

Fachliche Arbeitsgrundlagen für einen landesweiten Biotopverbund im Freistaat Sachsen, LfULG 2007



GRÜNE LIGA Sachsen e. V.

Büro für Städtebau Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

per Fax 0371/3674177

08.09.2021

**Bebauungsplan Emil-Riedel- Straße/ An den Teichen der Stadt Oberwiesenthal LK
Erzgebirgskreis**
Ihr Schreiben vom 01.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die GRÜNE LIGA Sachsen e.V. bedankt sich für die Beteiligung im o.g. Vorhaben und nimmt in
Abstimmung mit dem Naturschutzverband Sachsen e.V. Stellung:

Das Vorhaben wird abgelehnt.Begründung:

Der Auftraggeber Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Sven Ehmer plant die Aufstellung eines
vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Ferienhaus-Bebauung Emil-Riedel-Straße/ An den
Teichen im Kurort Oberwiesenthal. Die Flächen befinden sich im Außenbereich innerhalb des
Naturparkes Erzgebirge/Vogtland sowie ca. 250 m oberhalb des FND „Niedermoor an der
Riedelstraße“. Die im Plangebiet zu ertüchtigenden Teiche entwässern in das FND. Sowohl im
Regionalplan des Jahres 2008 als auch im Regionalplanentwurf 2021 des Regionalen
Planungsverbandes Chemnitz sind große Teile des Plangebietes als Vorranggebiet Arten- und
Biotopschutz vorgesehen.

Nach der Kartierung des Planungsträgers besteht das Plangebiet größtenteils aus besonders
geschützten Biotopen bzw. FFH-Lebensraumtypen (Bergwiese, feuchte Hochstaudenflur,
naturnahes ausdauerndes Kleingewässer, Weidengebüsche usw.), deren Beeinträchtigung
grundsätzlich verboten ist.

Die Grünlandareale sind zudem Bestandteil des Sächsischen Wiesenbrütermanagements. Im
Zusammenhang mit dem FND stellen sie einen außerordentlich wertvollen Lebensraum für
zahlreiche gefährdete Wiesenbrüter sowie Vögel halboffener Landschaften wie Braunkehlchen,
Wiesenpieper und Karmingimpel dar, von denen im Gebiet mehrere Bruten seit Jahren
nachweisbar sind.

Nicht umsonst wird das Gebiet für die Einordnung in den landesweiten Biotopverbund
vorgeschlagen¹.

1

Fachliche Arbeitsgrundlagen für einen landesweiten Biotopverbund im Freistaat Sachsen, LfULG 2007

GRÜNE LIGA Sachsen e. V.
Postanschrift: Wieckestraße 37
01237 Dresden
Steuernummer: 203/140/14643

Telefon 0351 + 21923401
Telefax 0351 + 21923403
E-Mail sachsen@grueneliga.de
Internet www.grueneliga-sachsen.de

Bank für Kirche und Diakonie eG
BIC GENODE33333333
Spendenkonto: IBAN DE44 3506 0190 1612 3100 30
Ihre Spende an uns ist steuerlich absetzbar.

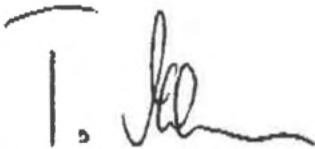
Es erschließt sich aus den o.g. Gründen nicht, wieso man überhaupt auf die Idee kommen könnte, derart naturschutzfachlich hochwertige Flächen einer Bebauung bzw. Freizeitnutzung zuführen zu wollen. Dem stehen bereits die Regelungen des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB entgegen, denn mit der Bebauung (Versiegelung) und Nutzung (Störungen durch Licht, Lärm und Begängnis) werden die o.g. Schutzgüter des Biotop- und Artenschutzrechtes erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Aufgrund der Gefährdung und Seltenheit der betroffenen Biotope/Arten sind Ausgleichsmaßnahmen jedweder Art nicht geeignet, den Eingriff bzw. die artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu kompensieren. Ausnahmegründe auf der Basis des Biotop- und Artenschutzrechtes sind nicht erkennbar.

Weiterer Sachvortrag wird vorbehalten, wenn es zu einer juristischen Prüfung kommen sollte.

Dem Planungsträger wird empfohlen, zur Vermeidung weiterer Kosten das Vorhaben einzustellen. Eine Genehmigungsaussicht ist zu keinem Zeitpunkt gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Mehnert', with a stylized flourish at the end.

T. Mehnert
Vorsitzender

Zweckverband Naturpark "Erzgebirge/Vogtland"
Geschäftsstelle Schlettau Schloßplatz 8 09487 Schlettau

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Str. 207
09114 Chemnitz

Ihre Zeichen
Fa

Ihre Nachricht vom
01.07.2022

Telefonnummer
03735/ 7696333

Unsere Zeichen
ki/ht

Datum
09.08.2022

**[1] 3. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinde
Sehmatal, der Verwaltungsgemeinschaft Bärenstein / Königswalde und der Stadt
Kurort Oberwiesenthal**

**[2] Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Emil-Riedel-Straße / An den Teichen",
Oberwiesenthal**

**Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4
BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung des Naturparks "Erzgebirge/Vogtland" an der Anhörung zur
3. Änderung des o. g. Flächennutzungsplans [1] und zum o.g. Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan [2].

Gemäß des Schutzzwecks des Naturparks, formuliert in der Naturparkverordnung vom 09. Mai
1996 in der aktuell gültigen Fassung (§5, Abs. (2) Punkte 1 bis 6), empfehlen wir, den
Flächennutzungsplan nicht zu ändern und den Bebauungsplan "Emil-Riedel-Straße / An den
Teichen" nicht weiter zu verfolgen.

Begründung:

1. Die Änderung des Flächennutzungsplans südlich der Emil-Riedel-Straße in der Stadt Kurort
Oberwiesenthal betrifft eine Fläche in der Entwicklungszone des Naturparks "Erzgebirge /
Vogtland". Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 13.08.2021 formuliert, sind im Umgriff
des Sondergebietes Flächen mit besonderen Biotop- und Artenschutzfunktionen betroffen.
Eine Realisierung des Bauvorhabens würde den Verlust der gesetzlich streng geschützten
Bergwiese 06.02.310 (§ 21 SächsNatSchG; § 30 BNatSchG; LRT 6520) zur Folge haben.

Bankverbindung
IBAN: DE06 8705 4000 3590 001487
BIC: WELADED1STB
Erzgebirgssparkasse

Geschäftsstelle Schlettau
Schloßplatz 8
09487 Schlettau
Tel. 03733/ 622106
Fax: 03733/622107
email: naturpark@tira.de

Außenstelle Vogtland
Klingenthaler Straße 25
08262 Muldenhammer/
OT Tannenbergesthal
Tel. 037465/401993
Fax: 037465/401996

Außenstelle Pöbershau
Naturschutzstation Pöbershau
Hinterer Grund 4a
09496 Marienberg/ OT
Pöbershau
Tel.:03735/7696333
Fax: 03735/7696335

2. Die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf umweltrelevante Schutzgüter (Unterkapitel 2.A) ist kritisch zu betrachten. In Folge der Versiegelung von Flächen und des Lebensraumverlustes für Pflanzen und Tiere ist eine dauerhafte Beeinträchtigung gegeben, die auch in der Zusammenfassung der Auswirkungen die Bewertung "erhebliche Auswirkungen" ergeben müsste.
3. In Anlehnung an die Stellungnahme des Landratsamtes Erzgebirgskreis, SG Naturschutz vom 12.11.2021 ist die Aufwertung von gesetzlich geschützten Biotopen auf der Fläche 2 als Ausgleich und Ersatz in Frage zu stellen. Die Sumpfflächen und Feuchtgebüsche sowie die vorhandenen Teiche mit strukturreichen Ufern erfüllen wertvolle Funktionen im Naturhaushalt. Maßnahmen zur Ertüchtigung der Teiche zerstören die gewachsenen Strukturen und führen zu einer technischen Überprägung der Gewässer, in deren Folge sie ihre Funktion für den Naturhaushalt nicht mehr in bestehendem Maße übernehmen könnten.
4. Die Wahrscheinlichkeit, dass zudem benachbarte Flächen an der Emil-Riedel-Straße für Investoren perspektivisch attraktiv werden könnten und weitere Bebauungen entlang der Straße folgen, besteht. Dies hätte eine Zersiedlung der Landschaft sowie die Verwässerung der Kontur des Stadtrandes der Stadt Kurort Oberwiesenthal zur Folge.

Eine Zustimmung nach §9 *Erlaubnisvorbehalte der Naturparkverordnung* seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Erzgebirgskreises für die 3. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Sehmatal, der Verwaltungsgemeinschaft Bärenstein / Königswalde und der Stadt Kurort Oberwiesenthal sowie den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Emil-Riedel-Straße / An den Teichen", Oberwiesenthal kann seitens des Naturparks "Erzgebirge/Vogtland" ebenso nicht befürwortet werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern unter den angegebenen Kontakten zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



K. Kilius
Geschäftsführung
GS Schlettau

gez. A. Haupt

A. Haupt
Fachberatung
AS Pobershau

Bankverbindung
IBAN: DE06 8705 4000 3590 001487
BIC: WELADED1STB
Erzgebirgssparkasse

Geschäftsstelle Schlettau
Schloßplatz 8
09487 Schlettau
Tel. 03733/ 622106
Fax: 03733/622107
email: naturpark@tira.de

Außenstelle Vogtland
Klingenthaler Straße 25
08262 Muldenhammer/
OT Tannenbergsthal
Tel. 037465/401993
Fax: 037465/401996

Außenstelle Pobershau
Naturschutzstation Pobershau
Hinterer Grund 4a
09496 Marienberg/ OT
Pobershau
Tel.: 03735/7696333
Fax: 03735/7696335

Kurort Oberwiesenthal, 06.09.2021



Stellungnahme zum Bebauungsplan in der Vorentwurfsfassung 06/2021 „Emil-Ridel-Straße / An den Teichen“

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverwaltung,
Sehr geehrter Herr Ernst,

gegen den Bebauungsplan in der Vorentwurfsfassung 06/2021 "Emil-Riedel-Straße / An den Teichen" wird Widerspruch eingelegt.

Der Widerspruch wird im Folgenden begründet:

1.
Der in Punkt 4.2 „Ziele und Zwecke des Bebauungsplans“ (Absatz 2) der Begründung genannte Standortvorteil für fußläufige Erreichbarkeit von touristischen Angeboten und die daraus entstehende Verringerung von Verkehrsströmen erscheint irrelevant, entstehen doch erst durch die geplante Bebauung zusätzliche Verkehrsströme.
Das Erreichen einer Verringerung von Verkehrsströmen im Plangebiet durch den Bau von zusätzlichen Ferienwohnung erscheint daher widersprüchlich.

2.
Dem in Punkt 8.2 „Auswirkungen auf die Landwirtschaft“ der Begründung ausgeführten Ansatz, dass bei sachgemäßer Ausführung und Umsetzung keine nachteiligen Auswirkungen auf umgebende Grünlandnutzungen zu erwarten seien wird widersprochen.
Bei einer Genehmigung des genannten Bebauungsplans ist für weitere Flächen mit Bebauung bzw. mit dem Plan der Bebauung zu rechnen, welche bis jetzt zur Sukzession genutzt werden.

Wenn eine zusätzliche Bebauung stattfindet, sollte diese der Schaffung von Wohnraum dienen und nicht der Erweiterung der touristischen Beherbergung.

Unterzeichner siehe Anhang.
Sollten die Adressdaten der Unterzeichner benötigt werden, wenden Sie sich bitte an Frank Weber, Brauhausstraße 6, 09484 Kurort Oberwiesenthal



am 07. September 2021



An die
Stadträtinnen und Stadträte der Stadt Kurort Oberwiesenthal
Markt 8
09484 Kurort Oberwiesenthal

Einspruch gegen die Ferienhausbebauung Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

vor einigen Tagen konnte ich die Bebauungspläne für die Ferienhausbebauung Emil-Riedel-Straße / An den Teichen einsehen und mit meiner Frau die Bebauungsstelle vor Ort ansehen. Nach reichlichen Überlegungen möchten wir Sie bitten, gegen diese Bebauung Ihr Veto einzulegen.

Folgendes hat uns dazu veranlasst: Erst wenn wir alle schönen Naturflächen bebaut und abgedichtet haben, werden wir feststellen, dass wir damit der Natur keinen guten Dienst leisten. Es muss ja nicht erst solch eine Katastrophe wie in Ahrweiler über uns herein brechen. Für dieses schöne Tal gab es keine Erlaubnis für einen Golfplatz und nun sollen Häuser, Straßen und Parkflächen darauf errichtet werden. Das kann doch nicht im Sinne von Naturschutz in einem Kurort sein!

Dem Text der Unterschriftensammlung vom „Cafe König“ können wir uns mit gutem Gewissen anschließen.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme zum Bebauungsplan „Ferienhausbebauung Emil-Riedel-Straße“

Mein Name ist [REDACTED]

Ich bin in Oberwiesenthal geboren und lebe seitdem hier.

Dass dieses Stück Heimat in seiner landschaftlichen Beschaffenheit, seinem Erholungswert, seinem Pflanzen- und Tierreichtum einzigartig ist, wurde mir während der Coronazeit letztes Jahr wieder besonders bewusst.

Umso mehr treibt mich, seit dem Stadtratsbeschluss am 07.07.2020, über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wo es bedauerlicherweise nur 4 Gegenstimmen gab, die Sorge um, dass dieses Stück Heimat bald so nicht mehr existent sein könnte und unsere Kinder und Touristen den einstigen Artenreichtum am Erzgebirgskamm nur noch aus Berichten der Vorfahren kennen. Ich bin entschieden gegen eine Bebauung an dieser Stelle.

Der Umweltbericht zu diesem Vorhaben zeigt eine sensible Landschaft mit einem außerordentlichen Tier- und Pflanzenbestand, die es um jeden Preis zu erhalten und zu schützen gilt. Die angedachte großflächige Versiegelung ist nicht hinnehmbar.

„Negative Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen/Tiere und das Landschaftsbild sind zu erwarten.

Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren.“

Im Bericht werden einige Tiere und Pflanzen als besonders gefährdet, streng geschützt, Bestand zurückgehend etc. festgestellt.

Der Vogelbestand weist eine Fülle auf, die ihresgleichen sucht.

Besonderes Augenmerk gilt dem Schutz der Wiesenbrüter.

Mir ist bekannt, dass der Schwarzstorch das Schindelbachtal zur Nahrungssuche aufsucht.

Wollen wir dieses Ökosystem durch eine Bebauung mit 6 Ferienhäusern aufs Spiel setzen?

Im Vorhabengebiet sind vier geschützte Biotope nachgewiesen worden.

Den flächenmäßig größten Anteil nimmt die Bergwiese ein.

Diese würde dauerhaft verlorengehen.

Das Vorhaben liegt außerdem innerhalb des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“, mit seinen besonderen Schutzzonen.

Darüber hinaus weist die Regionalplanung deutlich darauf hin, „dass die Entwicklung hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten ist, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen.“

Das Plangebiet befindet sich laut Bundesamt für Naturschutz BfN 2018 in einer „Bedeutsamen Landschaft Deutschlands“.

Als wertgebende Merkmale wird das Gebiet unter anderem beschrieben als, „besonders hochwertiger unzerschnittener verkehrsarmer Raum.“

In der Planfeststellung wird davon ausgegangen, daß keine wesentliche Erhöhung der örtlichen Verkehrsströme zu erwarten ist. Schon jetzt ist aus meiner persönlichen Erfahrung die Vierenstraße zwischen Meeresaquarium und Hotel Jens Weißflog, vorallem am Wochenende, äußerst stark frequentiert.

Wenn dann im Winter die zweite Zufahrtsstraße, die Emil-Riedel-Straße wegen unmöglicher Schneeberäumung gesperrt ist und der gesamte An-Abreise und Touristenverkehr zu den Übernachtungsmöglichkeiten und zum Himmelsleiterlift über die Vierenstraße erfolgen muss, kann nicht mehr von einem verkehrsarmen Raum gesprochen werden.

Dafür ist die Vierenstraße zu schmal und hält dem erhöhten Verkehrsaufkommen nicht stand.

Der Umweltbericht liefert alle Faktoren gegen eine Bebauung

- „...hier gehen Tier und Pflanzenlebensräume dauerhaft verloren und Boden wird dauerhaft versiegelt bzw. überbaut. Des Weiteren sind durch die betriebsbedingte Nutzung mit Befahrung und Begehen der Verkehrsflächen zu den Ferienhäusern, sowie die Park- und Wende Flächen, dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen und der Frequentierung v.a. optische und akustische Störungen insbesondere auf die Tierwelt zu erwarten.“

Im Umweltbericht fehlen sehr wichtige Angaben zu Ausgleichsflächen und geplante Ersatzmaßnahmen.

Zum aufgeführten Stadtentwicklungskonzept von 2012 stimme ich soweit zu, dass ein Ganzjahrestourismus vorangetrieben werden sollte.

2021 - neun Jahre später, in Zeiten von Klimawandel, Nachhaltigkeit, Umweltschutz und hin zu naturverträglichem Tourismus, kann der Bau von Ferienhäusern in diesem ökologisch sensiblen Gebiet nicht das Ziel und die Lösung sein.

Mit dem Bau der Ferienanlage wirkt man auch nicht dem demographischen Wandel entgegen, und das Arbeitsplatzangebot würde kaum signifikant steigen.

Was passiert, wenn sich keiner für Naturschutz einsetzt, kann ich täglich beim Blick aus dem Fenster, bei der Bebauung am Keilberg beobachten.

Umweltschutz ist Verfassungsrecht und so eine Pflicht zum Handeln im Hinblick auf die kommenden Generationen.

Oberwiesenthal, den 07.09.2020



Posteingang Stadtverwaltung Kurort Oberwiesenthal	
07. Sep. 2021	
Abt. 1.3.	
Ein.best.	

Mit freundlichen Grüßen
Stadtverwaltung Kurort Oberwiesenthal

Im Auftrag
Meike Eckerich
Sekretariat



Stadtverwaltung Kurort Oberwiesenthal
Markt 8
09484 Kurort Oberwiesenthal
Tel.: 037348-155021
Fax: 037348-155028
E-Mail: stadt@oberwiesenthal.de
 stadt@oberwiesenthal.de-mail.de

Besuchen Sie uns im Internet: <http://www.oberwiesenthal.de>

Diese E-Mail wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Wenn diese E-Mail nicht für Sie bestimmt ist, bitten wir Sie, uns umgehend über den irrtümlichen Empfang zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung.

If you are not the addressee, please inform us immediately that you have received this e-mail by mistake and delete it. We thank you for your support.

Von: Der Webs <fichtelwebs@googlemail.com>

Gesendet: Mittwoch, 8. September 2021 00:02

An: Eckerich, Meike <stadt@oberwiesenthal.de>

Betreff: Stellungnahme zur Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Emil-Riedel-Straße / An den Teichen"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Interesse habe ich o. a. Planung zur Kenntnis genommen. Angesichts gefühlt brachliegender Flächen im Innenbereich der Stadt Kurort Oberwiesenthal (z. B. Großparkplätze) und m. E. überdimensionierter Hotelkapazitäten sowie einer bereits weit fortgeschrittenen Bebauung des Bereichs der Keilbergwiesen auf tschechischer Seite sind diese Planungen für mich Grund zur Besorgnis zum Umgang europäischer Gemeinden mit unseren natürlichen Ressourcen.

Bauen im Außenbereich kann niemals im Interesse einer Gemeinde sein, die von der Schönheit und Unberührtheit der Natur in großen Teilen lebt. Dass durch die wenigen Apartments die "touristische Last" nicht wesentlich

zunimmt, wird als Begründung für die "Unbedenklichkeit" der Planung angeführt. Gleichzeitig wird die Notwendigkeit der Planung mit der beabsichtigten sanften Entwicklung weiterer touristischer Angebote begründet und ein Ausbau des Gebiets aufgrund der nahen Natur faktisch ausgeschlossen. Damit ist das Einzelinteresse der Vorhabenträger auf exklusive unternehmerische Ausbeutung landschaftlicher Ressourcen m. E. sehr deutlich erkennbar. Die Exklusivität der Lage wird durch die anstehende Realisierung ganzjähriger Aufstiegshilfen zum Fichtelberg noch vertärkt. Die Planung halte ich daher für nicht notwendig und nicht der Allgemeinheit dienlich.

Insgesamt fühle ich mein Interesse an der Erhaltung der naturnahen Außenbereiche im Fichtelberggebiet als Bürger der Stadt Kurort Oberwiesenthal durch die vorliegende Planung grundsätzlich mißachtet. Lärm durch Motorradtourismus und Verunreinigungen durch den allgemeinen Tourismus können schon im Innenbereich nicht mehr durch städtische Maßnahmen ausreichend eingegrenzt werden. Planungen im Außenbereich verschärfen diese Situation m. E. noch und geben Wenigen die Möglichkeit, sich von der touristischen Belastung der Mehrheit im Innenbereich "loszusiedeln", ohne die Vorteile der durch Tourismus ermöglichten Infrastruktur zu verlieren.

Ich bitte darum, den fristgemäßen Eingang dieser Stellungnahme schriftlich zu bestätigen, gern per eMail.

Herzliche Grüße im Wissen darum, dass der Empfänger dieser Nachricht den Sachverhalt selbst nicht zu verantworten hat ;)

--



09484 Kurort Oberwiesenthal

Tel.: +491723562513

eMail: fichtelwebs@googlemail.com

Posteingang 23.08.21
Stadtverwaltung
Kurort Oberwiesenthal
23. Aug. 2021
Abt.
Ein.best. 1.3. / ly

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hr. Ernst,
sehr geehrte Damen und Herren,
gegen den am 9.08.2021 bekannt-
gegebenen Bebauungsplan „Emil Rüd-
straße / An den Teichen“ möchte ich
folgende Einwände einbringen.

Zum ersten befürchte ich eine
Zersieklung der Stadt und eine daraus
resultierende Verkehrserhöhung.

Die optische Auswirkung auf das
Landschaftsbild in genanntem Gebiet
sehe ich als negativ.

Die weitere Vergrößerung dieser Flächen
stellt eine Zerstörung der Bodenfunktion
dar, und ist kritisch zu sehen, in
Hinblick auf den Verlust von Lebensraum
(Biotop) für Flora und Fauna.

Die Belastung der Infrastruktur
erhöht sich durch diesen Bauvorhaben
weiter. Auch sehe ich keinen Mehrwert
für die Gemeinde sondern eine Berei-
cherung einzelner Investoren. Auf die
Bevölkerung von Oberwiesenthal haben
solche Vorhaben keinen positiven
Einfluß.

J. B.

Ich befürchte den Startschuß für die
Entstehung „tschechische Verhältnisse“,
zu sehen in Jotkasab oder Böhmisches
Weisenthal“, wo grenzenlos in die
Landschaft hinein gebaut wird und
Reibungsrichtungen die Landschaft
verstimmen. Des Weiteren sucht
man ein schlechtes Signal an Menschen
bzw. Familien, die sich nur selbst
machen wollen ob Einheimische oder
Interessanten, von außerhalb. Ein anderes
Projekt wird fehlgeschlagen, jedoch wird in
Gegenzug für genau diese Menschen
kein gar nichts angeboten. Über die
Abstimmung in Stadtrat war ich
persönlich geschickt, ist das diese
Problematik durchaus bekannt. Ist unsere
Stadt nur noch an Touristen interessiert?
Freizeitsport sind so wichtig und
existenziell jedoch wird eine Kommune
mit wenigen Einwohnern, die die Infra-
struktur erhalten längerfristig nicht
existieren. Ich bin gespannt, auf die
nächsten „Weisenbesitzer“, die in
nächster Zeit noch Bau auf diesen

Stadtverwaltung Oberwiesenthal
Bürgermeister, Stadträte
Markt 8
09484 Oberwiesenthal



Oberwiesenthal, den 11.08.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Stadträte,

als ehrenamtlich bestellte Naturschutzhelferin im Erzgebirgskreis und als Bürgerin von Oberwiesenthal möchte ich eine Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Emil- Riedel- Straße/ an den Teichen“ abgeben.

Es handelt sich bei der Fläche um ein gesetzlich geschütztes Biotop, das unbedingt erhalten werden sollte.

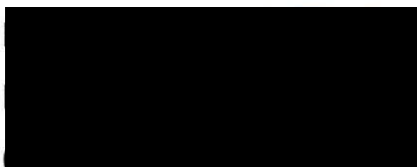
Bergwiesen in dieser klimatisch besonders sensiblen Lage sind selten und durch verschiedene Bebauungspläne- oder Maßnahmen immer wieder gefährdet.

Das Nebental des Schindelbaches ist ein landschaftliches Kleinod. Es hat eine besonders schöne Lage und ist eine strukturreiche Landschaft mit einem Bach und 2 Teichen. Es ist Lebensraum für viele seltene und schützenswerte Tier - und Pflanzenarten unseres Erzgebirges. So zum Beispiel als besonderes Bruthabitat für Wiesenbrüter und als Laichgewässer für Erdkröten, Grasfrösche, sowie Teich und - Bergmolche. Es gibt dort eine artenreiche Insektenwelt, viele Vogelarten, Fledermäuse und vieles mehr, was oft unbemerkt von den meisten Menschen in seiner natürlichen Umwelt lebt. Jede Bebauung und Erschließung wäre ein Eingriff in die schützenswerte Natur und Landschaft. Biotopflächen gingen verloren und der Lebensraum der Pflanzen und Tiere schrumpfte immer weiter. Auch das Landschaftsbild des unbebauten Wiesentales ginge verloren.

Hier sollte unbedingt die Erhaltung Vorrang haben, denn was einmal bebaut wurde ist für die Natur verloren und nur unter großem Aufwand wieder herzustellen.

Das öffentliche Interesse, auch mit Blick auf kommende Generationen ist hier die Erhaltung des Gutes NATUR.

Mit freundlichen Grüßen,





am 01.08.2022

Kreisnaturschutzbeauftragter und

Betreuer des Flächennaturdenkmales „Niedermoor an der Riedelstraße“

An

die Stadt Kurort Oberwiesenthal und die untere Naturschutzbehörde des
Erzgebirgskreises

Betrifft: Bebauungsplan „Emil-Riedel-Straße/An den Teichen“ E 05 – 2022

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit großer Besorgnis las ich im Amts- und Informationsblatt der Stadt Kurort Oberwiesenthal vom 30. Juni 2022 vom Vorhaben im oberen Teil des Schindelbachtals in Kurort Oberwiesenthal eine Ferienhaus- und Appartementanlage zu errichten.

Das Schindelbachtal gehört besonders ornithologisch, aber auch entomologisch, mykologisch und botanisch zu den wertvollsten Tälchen unseres Erzgebirgskreises. Die Habitate der in diesem Tälchen vorkommenden Brutvögel wie z. B. von Braunkehlchen, Wachtelkönig, Wiesenpieper, Wachtel und Karmingimpel enden nicht an den Grenzen des Flächennaturdenkmales. Frau Christina Scheinpflug setzt sich als Mitarbeiterin des Landratsamtes seit einigen Jahren beruflich und ehrenamtlich für den Schutz dieser Bruthabitate ein. Ich bin Betreuer des in unmittelbarer Nähe liegenden Flächennaturdenkmales „Niedermoor an der Riedelstraße“. Es ist mir unverständlich, dieses wertvolle Areal nahe dem Flächennaturdenkmal „Niedermoor an der Riedelstraße“ wirtschaftlichen Interessen zu opfern. Jeder bauliche Eingriff in dieses Tälchen wird sich negativ auf die Lebensräume zahlreicher seltener, z. T. vom Aussterben bedrohter Arten auswirken. In meinen Jahresberichten liste ich in diesem Flächennaturdenkmal vorkommende Pflanzen-, Pilz-, Insekten- und Vogelarten auf. Diese Berichte sind im Landratsamt bei der unteren Naturschutzbehörde jederzeit abrufbar.

Ich hoffe im Sinne des Naturschutzes unseres Erzgebirgskreis, dass dieses Bauvorhaben abgelehnt wird.

Mit freundlichen Grüßen



