

# STADT KURORT OBERWIESENTHAL

## ERZGEBIRGSKREIS

### GEMEINSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DER GEMEINDEN SEHMATAL,  
VG BÄRENSTEIN / KÖNIGSWALDE UND  
DER STADT KURORT OBERWIESENTHAL

## 3. ÄNDERUNG

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



**Planstand**

Entwurf 05/2022

**Planverfasser**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

0371 36 74 170

Leipziger Straße 207

[info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)

09114 Chemnitz

[staedtebau-chemnitz.de](http://staedtebau-chemnitz.de)

# **Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Gemeinden Sehmatal, VG Bärenstein / Königswalde und der Stadt Kurort Oberwiesenthal – 3. Änderung**

**Planstand: Entwurf 05/2022**

Kommunen: Gemeinde Sehmatal, Gemeinde Bärenstein, Gemeinde Königswalde,  
Stadt Kurort Oberwiesenthal

Landkreis: Erzgebirgskreis

Region: Chemnitz

Land: Freistaat Sachsen

## **Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplans**

- Teil A – Planzeichnung im Maßstab 1:5.000
- Teil B – Textliche Festsetzungen

Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

## **Planverfasser**

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

0371 36 74 170

[info@staedtebau-chemnitz.de](mailto:info@staedtebau-chemnitz.de)

[www.staedtebau-chemnitz.de](http://www.staedtebau-chemnitz.de)

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leitung Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Verantwortlicher Bearbeiter: M. Sc. Valentin Fahnert

Geschäftsführung

Chemnitz, Mai 2022

## **Urheberrecht**

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

## Inhalt

<b>TEIL I</b>	<b>Begründung der städtebaulichen Planung</b> .....	<b>1</b>
1	Rechtsgrundlagen .....	1
2	Plangrundlage .....	2
3	Lage und Geltungsbereich .....	2
4	Grundlage und Ableitung .....	4
5	Erfordernis der Planänderung .....	4
6	Landesentwicklungs- und Regionalplan .....	8
7	Erläuterung der Planänderung.....	14
8	Verkehrerschließung .....	15
9	Stadttechnische Erschließung.....	15
10	Immissionsschutz .....	18
	Naturschutz und Landschaftspflege.....	19
11	Flächenbilanz.....	20
<b>Teil II</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>21</b>
1	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>21</b>
1.A	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	21
1.B	Ziele des Umweltschutzes .....	23
2	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>31</b>
2.A	Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung .....	31
2.B	Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen .....	18
2.C	Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen.....	18
3	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>19</b>
<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>22</b>	
	Abbildungen.....	22
	Tabellen .....	22
	Abkürzungsverzeichnis.....	22
	Anlagen.....	22
	Quellen .....	22

# TEIL I BEGRÜNDUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG

## 1 Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

**Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

### Landesrecht

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)

**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134)

**Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21.05.2021 (SächsGVBl. S. 578)

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)

**Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 144)

**Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)

**Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)

**Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

## 2 Plangrundlage

Die Plangrundlage ist die Liegenschaftskarte des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Gemeinde Oberwiesenthal, Gemarkung Unterwiesenthal, Stand Dezember 2020. Die Plangrundlage wird ergänzt durch den Vermessungsplan (Nr. 046/19) des Vermessungsbüros Ritter GmbH.

## 3 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet in städtebaulich eigenständiger Lage nördlich des Stadtgebietes von Oberwiesenthal an der Emil-Riedel-Straße. Die Emil-Riedel-Straße mündet rund 1,4 km südlich in die Annaberger Straße (B 95) bzw. in den östlichen zentralen Siedlungskörper der Stadt Oberwiesenthal. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rund 1,8 km (Luftlinie).

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft kartiert. Das Plangebiet weist keine Siedlungstätigkeit oder sonstige bauliche Nutzungen auf. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Standgewässer (Teiche) mit zum Teil nur temporärem Wasserstand. Sie werden durch einen Seitenarm des Schindelbaches (Gewässer 2. Ordnung) verbunden.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Emil-Riedel-Straße, Hotel und Restaurant
- Im Westen: Baumreihe mit Parkplätzen
- Im Osten: Grünlandnutzung
- Im Süden: Grünlandnutzung

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Emil-Riedel-Straße / An den Teichen“. Der Geltungsbereich des ca. 2,2 ha großen Areals umfasst etwa die Fläche des Bebauungsplanes. Entwicklungsgebiete sind im Flächennutzungsplan nicht so detailliert und flurstückscharf dargestellt, wie Baugebiete der verbindlichen Bauleitplanung.

Folgende Flurstücke werden vom Geltungsbereich vollkommen oder teilweise erfasst:

Tabelle 1 Flurstücke

Gemarkung	Flurstück	Eigentum
Unterwiesenthal	401/6	privat
Unterwiesenthal	401/7	privat
Unterwiesenthal	401/8	privat
Unterwiesenthal	401/9	privat
Unterwiesenthal	401/10	privat
Unterwiesenthal	401/11	privat

Abbildung 1 Flurstücke<sup>1</sup>

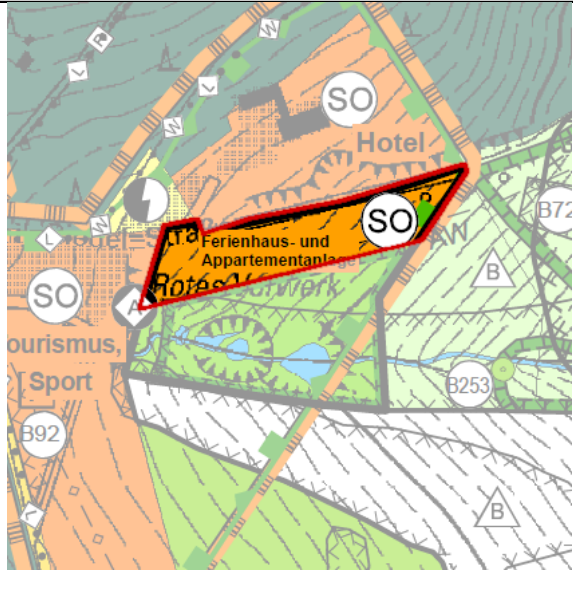
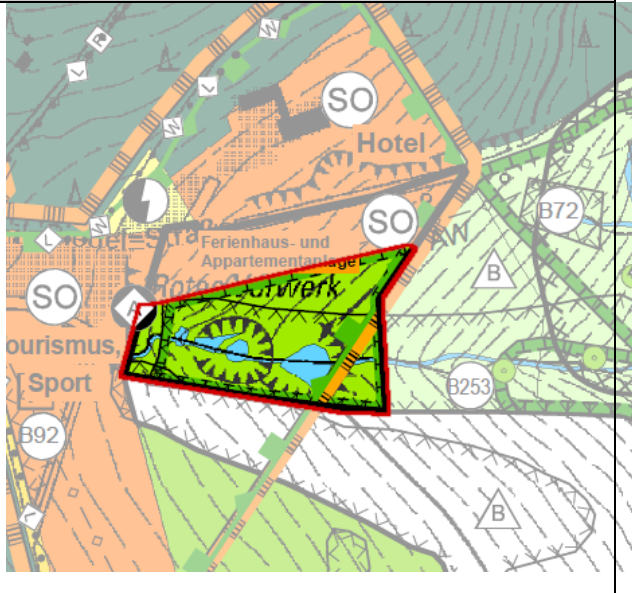
Der räumliche Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Teilgebiete. **Fläche 1** beinhaltet dabei den nördlichen Geltungsbereich und **Fläche 2** das südliche Gebiet. Beide Flächen befinden sich gegenwärtig in einen unbebauten Zustand.



Abbildung 2 Geltungsbereich

<sup>1</sup> Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, <https://rapis.ipm-gis.de/>  
eigene Darstellung

Tabelle 2 Fläche 1 und 2

Fläche 1	Fläche 2
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nördlicher Geltungsbereich</li> <li>- 0,8 ha</li> <li>- Durch Emil-Riedel-Straße erschlossen</li> <li>- Bebauung auf der anderen Straßenseite</li> <li>- Homogene Landschaft Bergwiese</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Südlicher Geltungsbereich</li> <li>- 1,4 ha</li> <li>- Nicht erschlossen</li> <li>- Nicht von Bebauung umgeben</li> <li>- Heterogene Landschaft (Bergwiese, Teiche, Gehölze)</li> </ul>

## 4 Grundlage und Ableitung

Der rechtswirksame gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Sehmatal, VG Bärenstein / Königswalde und der Stadt Kurort Oberwiesenthal wurde ursprünglich am 20.04.2009 bekanntgemacht. Seither erfolgten zwei Änderungen, zuletzt mit Bekanntmachung vom 01.08.2012.

Der Geltungsbereich der dritten Änderung wird mit seinem näheren Umfeld entsprechend dem rechtswirksamen Stand in der Planzeichnung dargestellt. In der Erklärung der Planzeichen werden lediglich die Symbole aufgeführt, welche die abgebildeten Planausschnitte betreffen. Die Darstellung zur zweiten Änderung erfolgt auf einem Planausschnitt im Maßstab 1:5.000 mit einem Nebeneinander der rechtswirksamen Fassung und der geänderten Planung.

Sollten im Planverfahren innerhalb der dargestellten Planausschnitte zusätzliche Korrekturen erforderlich werden, geschehen diese auf dem Wege der Berichtigung.

## 5 Erfordernis der Planänderung

Der Stadtrat der Stadt Kurort Oberwiesenthal hat am 07.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Emil-Riedel-Straße / An den Teichen“ gefasst. Der Flächennutzungsplan der Gemeinden wurde am 25.07.2008 genehmigt und ist seit dem 20.04.2009 in Kraft.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB verbunden, da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.



Rechtswirksam wird das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bebauungsplan sollen auf Sondergebietsflächen die Zweckbestimmungen Ferienhausgebiet (Norden) und private Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Süden) festgesetzt werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden diese Festsetzungen vorbereitet.

## **Tourismus**

Für die Stadt Kurort Oberwiesenthal nimmt der Tourismus eine hohe wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung ein. Zum einen ist das Beherbergungsgewerbe ein wesentlicher Bestandteil eines Ortes, der sich als Kur- und Sportzentrum versteht. Zum anderen ist der Tourismus ein elementarer Bestandteil der lokalen Ökonomie von Oberwiesenthal.<sup>2</sup> Auch für die Region Erzgebirge und den gesamten Freistaat Sachsen nimmt der Kurort touristisch einen überproportionalen Stellenwert ein. Dies betrifft auch die zukünftige Ausrichtung der Tourismusdestination Erzgebirge.<sup>3</sup>

Im aktuell wirksamen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge ist Oberwiesenthal u.a. als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion Fremdenverkehr und Wintersport ausgezeichnet.<sup>4</sup> Im Entwurf des Regionalplanes der neu gebildeten Planungsregion Chemnitz ist Oberwiesenthal eine Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion Tourismus und Sport.<sup>5</sup> Damit hat auch aus regionalplanerischer Sicht Oberwiesenthal eine wichtige Bedeutung.

Aufgrund der besonders hohen Bedeutung des Tourismus für die Stadt Oberwiesenthal ist es auch notwendig, dass das Beherbergungsangebot dauerhaft an die aktuellen Anforderungen angepasst wird. Das im Bebauungsplan ausführlich beschriebene Vorhaben bietet Übernachtungsmöglichkeiten, wie sie bisher im Kurort Oberwiesenthal nicht ausreichend zu finden sind.<sup>6</sup>

Da der Tourismus in Oberwiesenthal eine derart wichtige Funktion einnimmt, wirkt sich eine qualitative Verbesserung bzw. Ergänzung des Beherbergungsangebotes auch positiv auf die Kommune aus.

Eine ausführlichere Analyse des Tourismus für die Stadt Kurort Oberwiesenthal ist Bestandteil der Begründung des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes.

## **Infrastruktur<sup>7</sup>**

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens werden Infrastrukturmaßnahmen verwirklicht, deren Umsetzung im Sinne der Allgemeinheit sind. Dazu zählen:

- Die Instandsetzung der Deichanlagen an den Teichen u.a. zum präventiven Hochwasserschutz
- Die Bereitstellung einer zusätzlichen Löschwasserreserve
- Die Herstellung einer Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge
- Die Begehrbarkeit einer Loipe

<sup>2</sup> Büro für Städtebau: Entwurf Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

<sup>3</sup> Tourismusverband Erzgebirge e.V. 2020: Destinationsstrategie Erzgebirge 2025

<sup>4</sup> Planungsverband Region Chemnitz 2008: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Karte 1 – Raumstruktur

<sup>5</sup> Planungsverband Region Chemnitz 2021: Entwurf Planungsregion Chemnitz, Karte 3 – Raumstruktur

<sup>6</sup> Büro für Städtebau: Entwurf Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

<sup>7</sup> Büro für Städtebau: Entwurf Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

Eine genaue Beschreibung der Infrastrukturmaßnahmen, die voraussichtlich nur im Zusammenhang mit dem Vorhaben realisiert werden, sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

### **Fläche 1**

Ziel der Planung ist die Errichtung von Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen. Dafür muss im Flächennutzungsplan die Fläche für Landwirtschaft im nördlichen Teil des Geltungsbereichs zum Sondergebiet, welches der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhaus und Apartmentanlage geändert werden.

„Baulich soll das Vorhaben hinter einer schlichten Fassade weiträumige, exklusive Unterkünfte jeweils mit eigenen SPA-Bereichen bieten. Zusätzlich wird die Anlage in einer weitestgehend barrierearmen Bauweise umgesetzt und gestaltet. Diese Unterkünfte können u. a. von Sportbegeisterten, Familien mit Kindern auch generationsübergreifend genutzt werden. Die solitäre Lage und der Blick zum Keilberg und Fichtelberg bietet ein ganz besonderes Ambiente für die Erholungssuchenden.“<sup>8</sup>

### **Fläche 2**

Damit aus dem Flächennutzungsplan im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eine private Grünfläche (Fläche 2) entwickelt werden kann, muss die Fläche für Landwirtschaft zu einer Grünfläche geändert werden.

Das Plangebiet befindet sich landschaftlich und landschaftsökologisch in einer sensiblen Lage mit der besonderen Notwendigkeit zur Einbindung von Natur und Landschaft. Dies soll durch Nutzungsregelungen, insbesondere zur Gestaltung und durch naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen erreicht werden.

In der verbindlichen Bauleitplanung soll eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Ertüchtigung der Teiche sowie für Maßnahmen zur Hochwasserentlastung festgesetzt werden. Genaue Festsetzungen dazu sollen in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erfolgen.

---

<sup>8</sup> Büro für Städtebau: Entwurf Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

## Fazit

Da die Vorhaben auf beiden Flächen nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden können, besteht die Notwendigkeit zur Planänderung. Weil auf **Fläche 2 (Grünfläche)** die Eingriffe in Natur und Landschaft von **Fläche 1 (Sondergebiet Ferienhäuser)** ausgeglichen werden sollen, müssen beide Vorhaben zusammen realisiert werden.

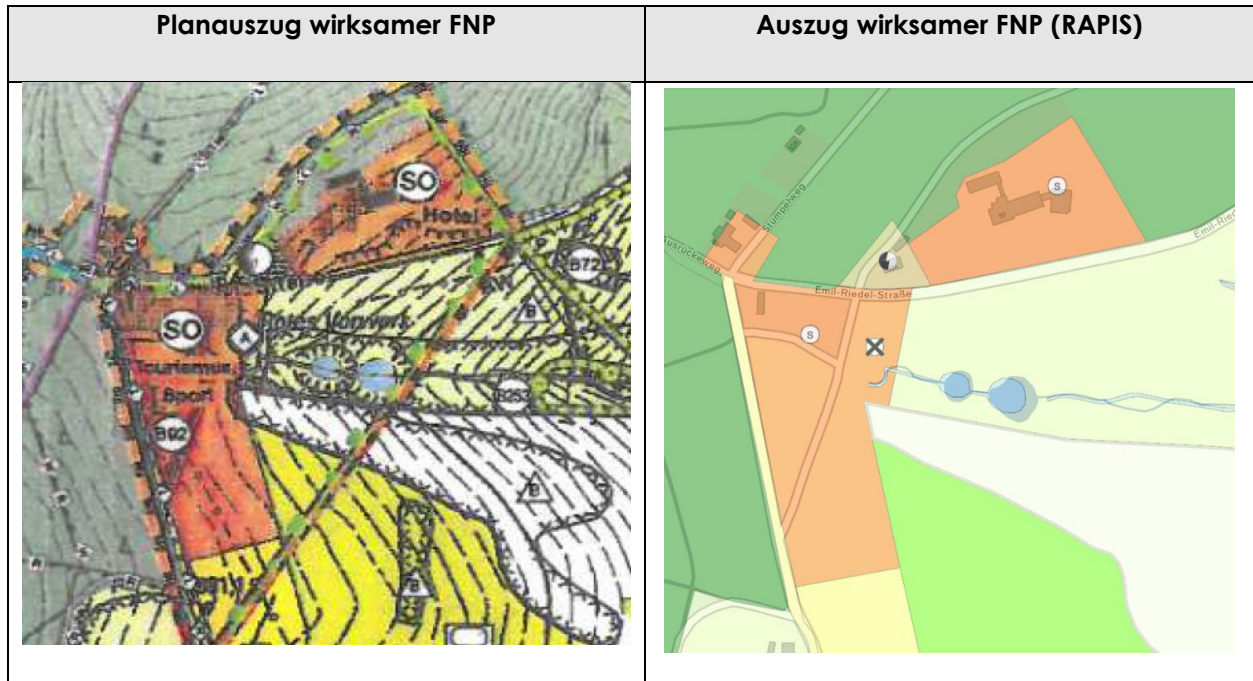


Abbildung 3 FNP Bestand und Änderungsplan

## **6 Landesentwicklungs- und Regionalplan**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG die Ziele (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) der Raumordnung bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

### **Landesentwicklungsplan**

Die Festlegungen zur Raumordnung auf Landesebene sind für den Freistaat Sachsen im Landesentwicklungsplan von 2013 als Rechtsverordnung beschlossen.

Die Stadt Kurort Oberwiesenthal besitzt keine zentralörtliche Funktion. Für die Stadt wird in den Regionalplänen aufgrund des Status eines Kurortes und der registrierten Übernachtungszahlen die besondere Gemeindefunktion „Tourismus“ festgelegt. Die baulich-räumliche Entwicklung von Oberwiesenthal ist deshalb ausschließlich entsprechend der Eigenentwicklung zulässig, kann aber bezüglich der festgelegten Gemeindefunktion über den Eigenbedarf hinausgehen.

Tabelle 3 LEP

<b>Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2013 zum Vorhaben</b>	
<p><b>Karte 1</b> <b>Raumstruktur</b></p>	<p>Oberwiesenthal ist der Raumkategorie „ländlicher Raum“ zuzuordnen. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Stadt Annaberg-Buchholz und der Städteverbund „Silberberg“. Der Kurort befindet sich an einer überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen dem sächsischen Oberzentrum Chemnitz und der Tschechischen Republik.</p>
	<p>The map displays the spatial structure of Saxony according to the 2013 State Development Plan. It identifies various spatial categories: 'Verdichtungsraum' (concentration area) in orange, 'ländlicher Raum' (rural area) in light green, and 'verdichteter Bereich im ländlichen Raum' (concentrated area in rural space) in dark green. Central places are marked with red circles: 'Oberzentrum' (Chemnitz), 'Mittelzentrum' (Annaberg-Buchholz, etc.), and 'zentralörtlicher Verbund' (Silberberg). A red box highlights the Oberwiesenthal Kurort, which is situated in a rural area along a regional development axis connecting Chemnitz to the Czech Republic. The legend also includes 'Praha' (Prague) as a reference point.</p>
	<p>Abbildung 4 LEP – Raumstruktur</p>
<p><b>Grundsatz</b> <b>2.2.1.1</b></p>	<p>„Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“</p>
<p><b>Ziel</b> <b>2.2.1.4</b></p>	<p>„Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.“</p>
<p><b>Ziel</b> <b>2.2.1.7</b></p>	<p>„Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung</p>

	auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“
--	--

## Regionalplan

Der raumordnerische Rahmen des Landesentwicklungsplanes von 2013 wird in den Regionalplänen der regionalen Planungsverbände präziser ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Der Kurort Oberwiesenthal gehört zur Planungsregion Chemnitz, organisiert im Planungsverband Chemnitz, als Rechtsnachfolger der fusionierten Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen. Für das Plangebiet ist der seit 31.08.2008 in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge relevant.

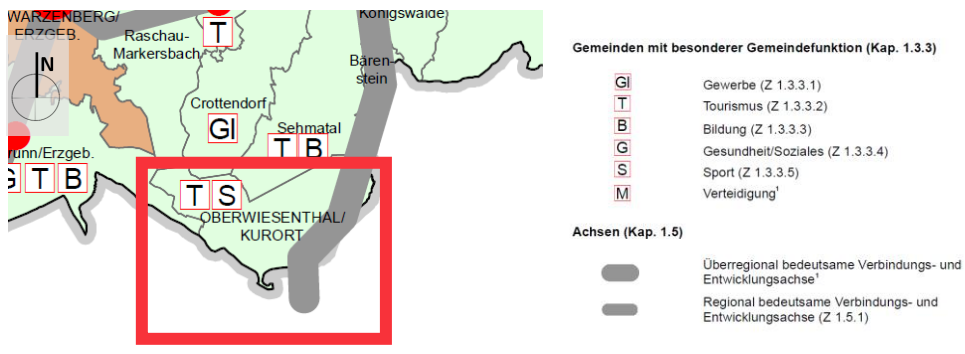
Gegenwärtig erfolgt eine Neuaufstellung des Regionalplans für die neu geschaffene Region Chemnitz. Der Entwurf des Regionalplans wurde vom 05.07.2021 bis zum 20.08.2021 erneut ausgelegt.

Tabelle 4 Regionalplanung

<b>Aussagen der Regionalplanung mit Bezug zum Vorhaben (RP Chemnitz-Erzgebirge und RP Entwurf Planungsregion Chemnitz).</b>	
<b>Ziel</b> <b>1.2.7</b> RP Entwurf Planungsregion Chemnitz	„Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren(...).“
<b>Ziel</b> <b>1.8.2</b> RP Entwurf Planungsregion Chemnitz	„Die Überregional und Regional bedeutsamen Schwerpunkte des Städtetourismus sollen durch Weiterführung hochrangiger Kunst- und Kulturevents und Veranstaltungen, Messen, Ausstellungen (...) in ihrer Attraktivität weiter gestärkt werden.“
<b>Grundsatz</b> <b>2.1.2.1</b> RP Entwurf Planungsregion Chemnitz	„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 sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.“
<b>Ziel</b> <b>2.2.1.4</b> RP Entwurf Planungsregion Chemnitz	„In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.“
<b>Ziel</b> <b>2.2.2.7</b> RP Entwurf Planungsregion Chemnitz	„In Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts ist auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss des Wassers bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken. Abfluss mindernde Flächennutzungen sollen erhalten, verbessert oder wieder hergestellt werden.“
<b>Grundsatz</b> <b>2.1.2.6</b> RP Entwurf Planungsregion Chemnitz	„Regional bedeutsame Aussichtspunkte Aussichtsbereiche sollen als bedeutsame Bereiche für das Landschaftserleben erhalten und vor visuellen Störfwirkungen geschützt werden.“
<b>Karte 1.1 Regional-</b>	Es befinden sich im Plangebiet der FNP-Änderung sowohl ein Vorrang- als auch ein Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz. Das Vor-

<b>planerische Festlegung</b>	ranggebiet reicht von Westen in den Geltungsbereich herein, während das Vorbehaltsgebiet hauptsächlich im Süden der zu ändernden Fläche liegt.
RP Entwurf Planungsregion Chemnitz	Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge von 2008 befindet sich laut Karte 2 – Raumnutzung ein Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) teilweise im Westen des Geltungsbereichs. Zusätzlich ist noch ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (Landschaftsbild und Landschaftserleben) festzuhalten, dass das komplette Areal erfasst.



<p><b>Karte 3</b> <b>Raumstruktur</b></p> <p>RP Entwurf Planungsregion Chemnitz</p>	<p>Oberwiesenthal ist laut der Karte 3 als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion für <b>T</b>ourismus (Z 1.3.3.2) und <b>S</b>port (1.3.3.5) festgelegt.</p>  <p>Abbildung 5 RP - Raumstruktur</p>
<p>RP Chemnitz-Erzgebirge</p>	<p>Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge von 2008 ist Oberwiesenthal laut Karte 7 – Siedlungsstruktur als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion für <b>F</b>remdenverkehr (Z 2.4.3), <b>g</b>renzübergreifende Kooperationen und <b>W</b>intersport (Z 2.4.6) gekennzeichnet.</p>
<p><b>Karte 4</b> <b>Tourismus und Erholung</b></p> <p>RP Entwurf Planungsregion Chemnitz</p>	<p>Der Kurort Oberwiesenthal ist als regional bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus festgesetzt.</p>
<p><b>Karte 8</b> <b>Kulturlandschaftsschutz</b></p> <p>RP Entwurf Planungsregion Chemnitz</p>	<p>Der nahe gelegene Fichtelberg ist als regional sehr bedeutsamer Aussichtspunkt festgesetzt. Außerdem liegt der Geltungsbereich der FNP-Änderung in dem Vorranggebiet für Kulturlandschaftsschutz „Wiesenlandschaft um Oberwiesenthal.“</p>

## **Bezug zur Planung Sachverhalt Fläche 1**

Die Aufstellung eines Bebauungsplans und die damit verbundene Flächennutzungsplanänderung zur Entwicklung von Ferienhäusern und Ferienappartements entsprechen der besonderen Gemeindefunktion „Tourismus“. Das maßvolle Hinzufügen der neuen Übernachtungsmöglichkeiten im Plangebiet erscheint vor diesem Hintergrund legitim. Die Entwicklung von dauerhaftem Wohnen wird durch die Planänderung nicht begründet.

In der Begründung der vorbereitenden wie auch der verbindlichen Bauleitplanung werden Standortalternativen nachhaltig geprüft. Insofern wird dem Z 2.2.1.4 LEP entsprochen, auch da Sondergebiete in der näheren und weiteren Umgebung im aktuellen Flächennutzungsplan enthalten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das im Flächennutzungsplan neu festzusetzende Sondergebiet unter Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Landschaftsschutzes und durch die in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen dem Wesen der maßvollen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entspricht.

## **Bezug zur Planung Sachverhalt Fläche 2**

Durch die in der Änderung entstehende Grünfläche wird auf diesem Teil des Geltungsbereichs sowohl die Neuinanspruchnahme und die damit einhergehende Versiegelung von Flächen durch Bebauung unterbunden, wie auch ein Beitrag zum Erhalt der Umwelt- und Landschaftsfunktionen eingebracht. Da diese Fläche nach § 5 Abs. 10 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt werden soll, ist eher von einer ökologischen Aufwertung auszugehen.

## **Fläche 1 und Fläche 2**

Da innerhalb der im Plangebiet zulässigen Nutzungen kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist, wird es voraussichtlich infolge der Nutzung nicht zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch die vorgesehene Flächennutzung im Plangebiet kommt es wahrscheinlich zu Flächenversiegelungen, in deren Folge die Versickerungsleistung des Bodens abnimmt. Bei sachgemäßer Ausführung der Erschließungsanlagen und Festsetzungen des Bebauungsplans ist jedoch keine wesentlich nachteilige Wirkung auf den Gebietsabfluss des Landschaftsausschnittes zu erwarten.

Von einer erheblichen Beeinflussung der Landschaft und der weiteren Umgebung ist nicht auszugehen. Der Landschaftscharakter bleibt erhalten. Sichtbeziehungen zwischen Fichtelberg und Umgebung werden nicht maßgeblich beeinträchtigt.

## **7 Erläuterung der Planänderung**

Die Stadt Kurort Oberwiesenthal und der Vorhabenträger beabsichtigten eine nachhaltige, hochattraktive Ergänzung des Beherbergungsangebotes der Stadt und damit eine Erweiterung der touristischen Nutzung. Durch das Angebot begegnet die Stadt der Nachfrage entsprechender Zielgruppen des zeitgemäßen Tourismus und schafft sich damit die Möglichkeit, diese weiterhin zu erschließen und zu binden.

Im wirksamen FNP ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft mit Wasserflächen dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Aufgabe der Flächennutzungsplanänderung ist es, den im Parallelverfahren zu entwickelnden Bebauungsplan „Emil-Riedel-Straße / An den Teichen“ zu ermöglichen.

## Fläche 1

Bereits nördlich auf der gegenüberliegenden Seite der Emil-Riedel-Straße sowie auch westlich des Geltungsbereiches befinden sich Sondergebiete im aktuellen Flächennutzungsplan. Beide Areale prägen durch ihre jeweilige Kategorisierung als Sondergebiet (SO) Hotel sowie Sondergebiet (SO) Tourismus, Sport die nähere Umgebung für eine touristische Nutzung entsprechend vor. Wie im wirksamen Flächennutzungsplan aufgezeigt, erfolgt auch im Rahmen der 3. Änderung die Darstellung für die Fläche 1 nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) entsprechend § 1 Abs. 2 BauNVO. Dafür wird die Zuordnung des nördlichen Gebietes der Flächennutzungsplanänderung zu den Sondergebieten, die der Erholung dienen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO vorgenommen. Für Sondergebiete, die der Erholung dienen kommen laut § 10 Abs. 1 BauNVO Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete in Betracht. Demnach soll die **Fläche 1** im Flächennutzungsplan durch diese Änderung als **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ festgesetzt werden.**

## Fläche 2

Der südliche Teil des Gebietes der Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet und zusätzlich als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 ausgewiesen, da dieses Areal auch im parallelen Bebauungsplanverfahren als Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist. Die im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 als Wasserflächen gekennzeichneten Gebiete bleiben bestehen.

## 8 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Emil-Riedel-Straße. Über die Bundesstraße 95 ist das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV sind:

- Fichtelberg-Plateau
- Sparingberg, Gymnasium
- Wohn- und Ferienpark
- Riedelstraße

Über diese Haltepunkte können verschiedene Buslinien und die Fichtelbergbahn erreicht werden.

## 9 Stadttechnische Erschließung

Für die stadttechnische Erschließung können alle bereits vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt werden. Dadurch könnte der Flächenverbrauch gegenüber anderen Standorten verringert werden. Eine Prüfung erfolgt im Planverfahren.

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist gesichert. In den Grundstücken liegt eine Versorgungsleitung 100 PE. Der Versorgungsdruck liegt zwischen ca. 3 bar und ca. 5 bar.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Erzgebirge Trinkwasser: Stellungnahme vom 19.08.2021 und vom 11.10.2021

### **Abwasserentsorgung<sup>10</sup>**

Durch die Flurstücke 401/9; 401/10 und 401/11 verläuft eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation. An diese Kanalisation kann das gesamte Schmutzwasser der geplanten Ferienhäuser angebunden werden.

Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Dieses Wasser ist in Richtung der vorhandenen Teiche abzuleiten.

### **Löschwasserbereitstellung<sup>11</sup>**

Die Gemeinde hat dafür Sorge zu tragen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschatz) sichergestellt ist. Das Vorhandensein der erforderlichen Wassermenge ist von der Gemeinde zu bestätigen (§ 6 SächsBRKG und § 14 SächsBO i.V.m. Pkt. 14 VwVSächsBO).

Der erforderliche Löschwasserbedarf (Sicherung des Grundschatzes) leitet sich in Abhängigkeit von Nutzung und Gefahr der Brandausbreitung (Bauart der Objekte) nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ab.

Der zu gewährleistende Löschwasserbedarf beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden.

Die vorgesehene Lösung muss jederzeit, bei jeder Witterung für die Feuerwehr sicher nutzbar sein. Bestehende und zukünftige Nutzungen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließung des Plangebietes haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien etc. so zu erfolgen, dass eine Zufahrt von Einsatzfahrzeugen (insbesondere Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle, jederzeit zu gewährleisten.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine zum Hotel Jens Weißflog gehörende Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m<sup>3</sup>. Von dort aus sind die Baugebiete innerhalb eines 300-m-Radius vollständig erreichbar.

Bei Nutzung der Löschwasserzisterne wird die Erschließung des Plangebietes als gesichert betrachtet. Aktuell hat der Vorhabenträger die Genehmigung durch den Zisterneneigentümer.

In Anlehnung an DIN 14210:2003-07 „Löschwasserteiche“ steht als nachhaltige Löschwasserreserve dabei vor allem der Teich 3 bzw. östliche Teich der Teichkette zur Verfügung. Entsprechend DIN 14210:2003-07 sollten Teiche zur Bereitstellung von Löschwasser über ein Wasserspeichervolumen von mindestens 1.000 m<sup>3</sup> und einer Wassertiefe von mindestens 2,0 m verfügen. Dieses ist bei Teich 3 mit einem zukünftigen Wasservolumen von 1.276 m<sup>3</sup> bei einer Wassertiefe von 3,0 m am Teichmönch gewährleistet.

Laut den Anlagen zum Bebauungsplan haben die Teichanlagen ein Fassungsvermögen von ca. 1750 m<sup>3</sup>.

---

<sup>10</sup> Abwasserzweckverband Oberes Pöhlbachtal: Stellungnahme vom 02.11.2021

<sup>11</sup> Büro für Städtebau: Entwurf Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

## **Abfallentsorgung<sup>12</sup>**

Für die kommunale Abfallentsorgung zuständig ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS). Um den Entsorgungsfahrzeugen ein Wenden auf der Emil-Riedel-Straße zu ermöglichen, wird die Nutzung der Wendeanlage gestattet.

## **Energieversorgung<sup>13</sup>**

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Die Abstände und Hinweise zu den Kabellagen sind zu beachten.

Die Elektroenergieversorgung in der Stadt Oberwiesenthal erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern.

Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Bau- lastträger oder Anschlussnehmer.

## **Gasversorgung<sup>14</sup>**

Versorgungsträger sind die eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG mit ihrer Gasnetzbetreibergesellschaft inetz GmbH. Unmittelbar im ausgewiesenen Geltungsbereich betreibt inetz keine Leitungen und Anlagen der Gasversorgung. Entlang der Verkehrsfläche Emil-Riedel-Straße ist ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz vorhanden, sodass eine gasseitige Erschließung des Planungsbereiches als gesichert angesehen werden kann.

## **Telekommunikation<sup>15</sup>**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind im oben genannten Bereich nach jetzigem Erkenntnis- und Planungsstand keine Notwendigkeiten betreffs Auswechslung oder Neuverlegungen von TK-Linien zu erkennen.

---

<sup>12</sup> Büro für Städtebau: Entwurf Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

<sup>13</sup> MITNETZ Strom: Stellungnahme vom 29.10.2021

<sup>14</sup> Büro für Städtebau: Entwurf Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

<sup>15</sup> DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH: Stellungnahme vom 29.10.2021

## 10 Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

In die Betrachtung sind die Auswirkungen einzubeziehen, die auf das Plangebiet von außen einwirken. Darüber hinaus sind auch Auswirkungen durch das Plangebiet selbst auf umgebende Nutzungen zu betrachten.

Für das „Ferienhausgebiet“ werden die Orientierungswerte eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) herangezogen, da für beide Gebietstypen vergleichbare Anforderungen bestehen. Damit sind entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte maßgebend:

Nutzung	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Allgemeine Wohngebiet (WA) Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet	55	45

Tabelle 5 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Lärmimmissionen vom Straßenverkehr ausgeht.

Ausgehend von der Lage des Änderungsbereiches und der geplanten touristischen Nutzung ist nicht mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen. Es handelt es sich bei dem Vorhaben nur um eine geringfügige Erweiterung der Bestandsfläche, daher sind auch keine erheblichen Veränderungen bei den Emissionen zu erwarten. Durch die Lage am nördlichen Ortsrand und die großzügige Entfernung zur nächsten Wohnbebauung, sind keine erheblichen Störungen durch Emissionen abzusehen.

## Naturschutz und Landschaftspflege

Tabelle 6 Schutzgebiete

Schutzgebiet	Topologie
<b>Hochwasserentstehungsgebiet</b> Verordnung der Landesdirektion Sachsen zur Festsetzung des Hochwasserentstehungsgebietes „Zschopau – Teilgebiet 1“ Vom 14. September 2018	Umfasst den ganzen Osten der Stadt Kurort Oberwiesenthal
<b>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</b> <b>„Fichtelberg“</b> (Beschluss des Rates des Bezirkes Karl-Marx-Stadt vom 09.04.1962)	Liegt um den Bereich der FNP-Änderung
<b>Flächennaturdenkmal (FND)</b> <b>„Niedermoor an der Riedelstraße“</b> (Verordnung des Landkreises Annaberg vom 14.02.2003)	südöstlich des Plangebietes (Seitenarm des Schindelbaches fließt aus Plangebiet zum FND)
<b>Naturpark (NP)</b> <b>„Erzgebirge-Vogtland“</b>	Plangebiet liegt in Entwicklungszone
<b>Trinkwasserschutzgebiet</b> <b>„Talsperre Cranzahl“</b> (Rechtsverordnung des Landkreises Annaberg vom 14.02.1980)	TWS III ca. 160 m, TWS II ca. 265 m westlich des Plangebietes
<b>Trinkwasserschutzgebiet für Fließgewässer</b> <b>„Nordhang Oberwiesenthal“</b> (Rechtsverordnung des Landkreises Annaberg vom 21.12.1989)	TWS III ca. 165 m, TWS II ca. 420 m, TWS I ca. 430 m westlich des Plangebietes
<b>Gesetzlich geschützte Biotope</b> (§ 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG)	Verschiedene Biotope im Geltungsbereich <sup>16</sup>
<b>Relevanzbereich für besonders geschützte Tierarten</b>	Verschiedene besonders geschützte Tierarten <sup>17</sup>

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung kommt es auf der **Fläche 1 (Sondergebiet Ferienhäuser)** zu einer Flächenversiegelung und einer erstmaligen baulichen Nutzung im Plangebiet. Dadurch findet ein Eingriff in die Natur und die Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG statt. Diese Eingriffe sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB nach dem Verursacherprinzip auszugleichen. Im Rahmen des parallel zu erstellenden Bebauungsplanes werden geeignete Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz getroffen. Entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden aus vorgeannten Dokumenten in die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung überführt.

<sup>16</sup> G.U.B 2022: Umweltbericht zum Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

<sup>17</sup> G.U.B 2022: Umweltbericht zum Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

## 11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „Emil-Riedel-Straße“ des Kurorts Oberwiesenthal umfasst eine Fläche von 2,22 ha und ist damit geringfügig größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Nutzungsart	Bestand		Planung	
	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>Fläche 1</b>				
Fläche für Landwirtschaft (Bestandsfläche laut FNP)	8.227	100	0	0
Sondergebiet Ferienhäuser	0	0	8.227	100
<b>Fläche 2</b>				
Fläche für Landwirtschaft (Bestandsfläche laut FNP)	12.628	90	0	0
Wasserfläche	1.370	10	1.370	10
Grünfläche	0	0	12.628	90
Gesamt	22.225	100	22.225	100

Tabelle 7 Flächenbilanz

In der Gesamtflächenbilanz des Kurortes Oberwiesenthal steigt der Anteil der Sondergebiete mit Zweckbestimmung Ferienhäuser von 1,79 auf 2,91 ha und der Anteil der Grünflächen von 105,48 auf 106,44 ha an. Dies entspricht bei den Sondergebieten einem Zuwachs von 63 % und bei den sonstigen Grünflächen von ca. 1 %. Trotz dieser Änderung ist der Anteil an Sondergebieten am Gesamtgemeindegebiet mit 0,07 % sehr gering.

Der Anteil der Fläche für Landwirtschaft geht im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung um ca. 2,01 ha zurück. Im Zuge der 2. Flächennutzungsplanänderung wurde die Fläche für Landwirtschaft bereits um 0,44 ha reduziert. Dadurch ist noch von einer ausgewiesenen Fläche für landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Flächennutzungsplangebietes auszugehen, die 3.137,3 ha umfasst. Der Stadt Kurort Oberwiesenthal bleiben nach der Änderung noch über 441,39 ha Fläche für Landwirtschaft, was einem Anteil von 11 % entspricht. Die Sondergebiete für Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhäuser in Oberwiesenthal sind die einzigen im Bereich des gemeinsamen Flächennutzungsplans. Der Anteil der Grünflächen erhöht sich durch die Flächennutzungsplanänderung von 185,24 auf 186,2 ha.



## TEIL II UMWELTBERICHT

### 1 Vorbemerkungen

Das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Emil-Riedel-Straße / An den Teichen“ der Stadt Kurort Oberwiesenthal wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), durchgeführt.

Die Umweltprüfung ist Bestandteil des Regelverfahrens für alle Bauleitpläne. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und das Abwägungsmaterial zusammenzustellen. Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltbelange sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2 a BauGB. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Parallel zu diesem Verfahren erfolgt die Durchführung des Planverfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Emil-Riedel-Straße / An den Teichen“ mit einer Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll sich deshalb die Umweltprüfung im Rahmen dieses Verfahrens auf die zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen beschränken. Mit dieser sogenannten Abschichtung werden Doppelprüfungen vermieden.

Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

#### Untersuchungsinhalte und –umfang

Zu betrachten sind die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter/Umweltmedien:

- 1 Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge,
- 2 Landschaft und biologische Vielfalt,
- 3 Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- 4 Kultur- und sonstige Sachgüter.

### 1.A Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

#### Planungsabsicht

Mit der 3. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Darstellung der Änderungsfläche von derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und (4) BauGB ausgewiesenen Flächen als:

- **Fläche 1- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhaus und Apartmentanlage** § 5 Abs. 2 Nr. BauGB 1 i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- **Fläche 2 - Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 10.

Für die Änderungsfläche des Kurortes Oberwiesenthal besteht eine konkrete Entwicklungsabsicht. Der Vorhabenträger plant, auf dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung touristisch nutzbare Ferien- und Urlaubsunterkünfte und eine Grünfläche zu errichten. Aktuell ist die Fläche noch eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Insgesamt umfasst die von der Änderung erfasste Fläche 2,2 ha. Davon entfallen 0,8 ha, was einen Anteil von 36 % entspricht, auf die Fläche 1 (Sondergebiet Ferienhäuser) und 1,4 ha mit einem Anteil von 64 % auf die Fläche 2 (Grünfläche und Wasser).

### **Standort**

Der Planbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich ca. 1 km nördlich des Ortskerns an der Emil-Riedel-Straße. Die nördlich gelegene Fläche 1 befindet sich direkt an der Straße. Die Fläche schließt südlich an die Fläche 1 an und beinhaltet die prägenden Teiche. Der Bereich der Änderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Emil-Riedel-Straße, Hotel und Restaurant
- Im Westen: Baumreihe mit Parkplätzen
- Im Osten: Grünlandnutzung
- Im Süden: Grünlandnutzung

Das Plangebiet befindet sich auf einer auf einer Höhe zwischen ca. 970 und 950 m auf einem Richtung Südosten abfallenden Gelände.

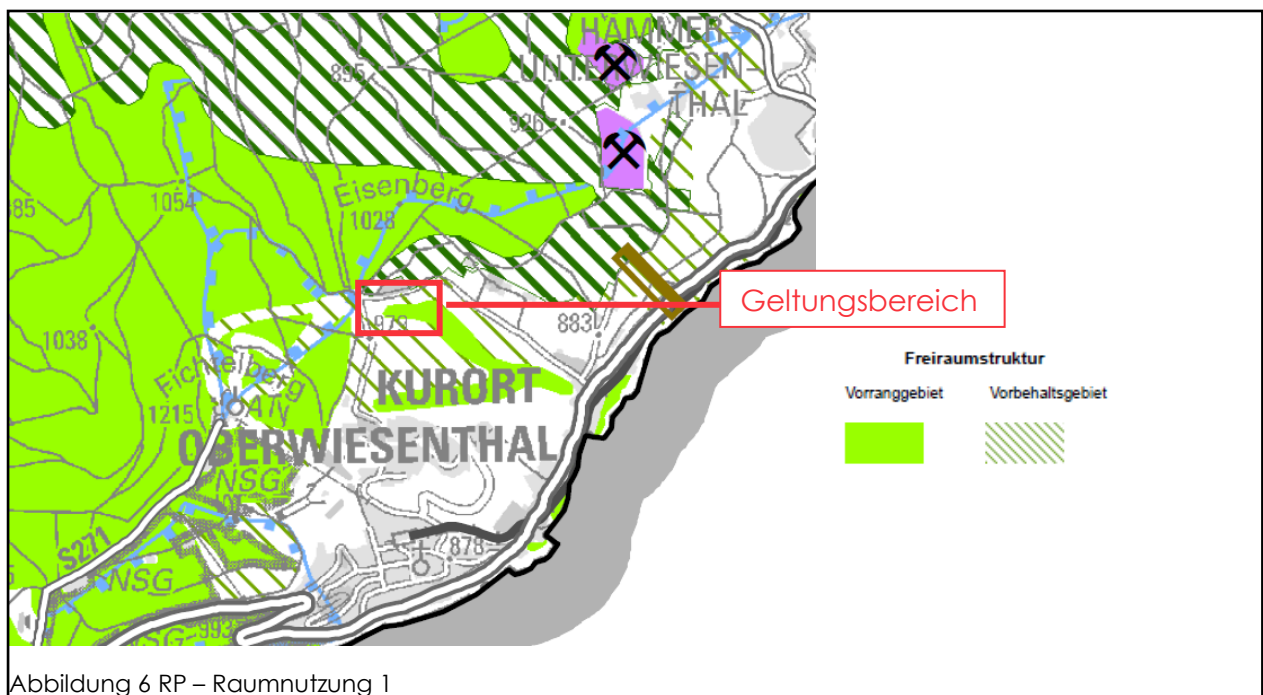
## 1.B Ziele des Umweltschutzes

### Regionalplan Chemnitz

Im Zuge der Kreisgebietsreform im Freistaat Sachsen zum 1. August 2008 sind die bis dahin wirksamen regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen zu einem neuen Planungsverband fusioniert. Dieser heißt seit dem 25. März 2010 "Planungsverband Region Chemnitz".

Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Region Chemnitz hat auf ihrer 28. Sitzung am 4. Mai 2021 in Plauen mit Beschluss Nr. 02/2021 die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung am Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz mit Umweltbericht gemäß § 9 Absatz 3 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPlG) beschlossen. Es befinden sich im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowohl Teile eines Vorrang- wie auch ein Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz.

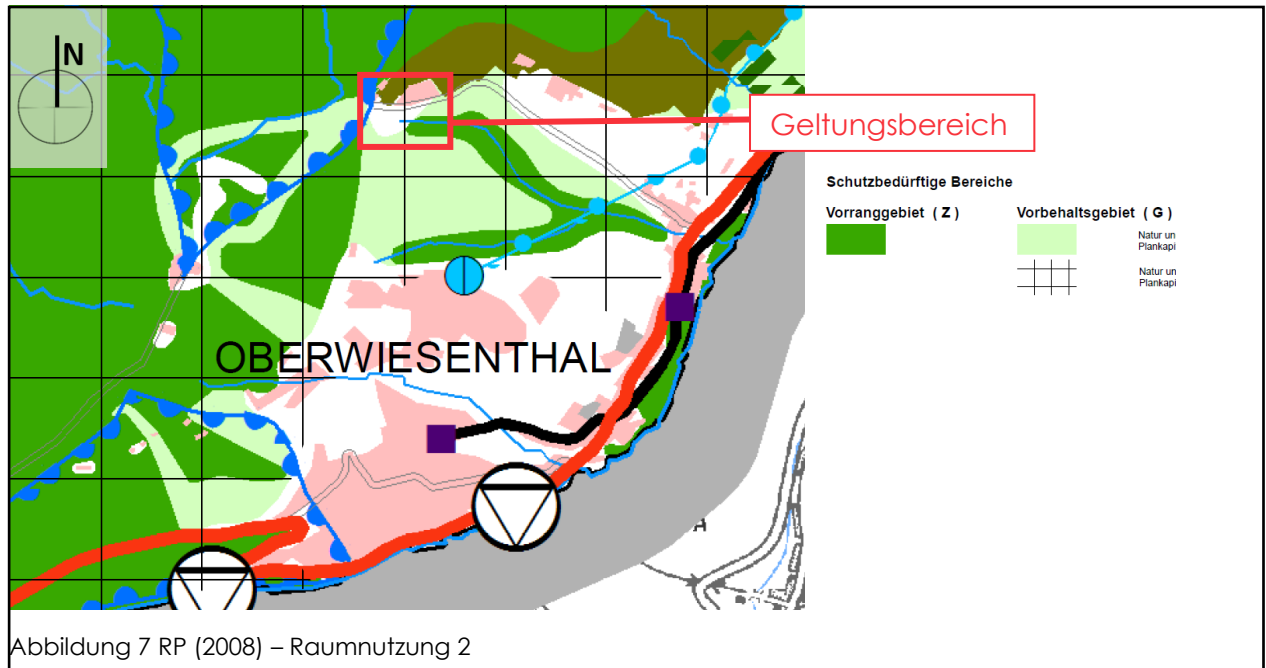
Durch die vorgesehene Begrünung, die in der verbindlichen Bauleitplanung detaillierter erfolgt, werden zusammen mit der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Ziele der Regionalpläne berücksichtigt.



Es befinden sich im Plangebiet der FNP-Änderung sowohl ein Vorrang- als auch ein Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz. Das Vorranggebiet reicht von Osten in den Geltungsbereich herein, während das Vorbehaltsgebiet hauptsächlich im Süden der zu ändernden Fläche liegt. Das Vorbehaltsgebiet fungiert dabei als Puffer für das Vorranggebiet um den Schindelbach.

## Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Der Kurort Oberwiesenthal gehört zur Planungsregion Chemnitz. Die Ziele des Regionalplans Chemnitz – Erzgebirge, der am 31.07.2008 öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten ist, wurden bei der Planung berücksichtigt. Die darin enthaltenen Ziele (§ 3 Pkt.2 ROG) und Grundsätze (§ 3 Pkt.3 ROG) der Raumordnung sind bei der Bauleitplanung in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Diese FNP-Begründung ist auf die im Regionalplan gebilligten Grundsätze und Ziele abgestellt.



Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge befindet sich laut Karte 2 – Raumnutzung ein Vorbehalts- und Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Arten und Biotopschutz) in Teilen des Planbereiches. Zusätzlich ist außerdem noch ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (Landschaftsbild und Landschaftserleben) erkennbar.

## Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB der Stadt Kurort Oberwiesenthal, der Verwaltungsgemeinschaft Bärenstein / Königswalde und der Gemeinde Sehma wurde nach der Genehmigung in Teilen und unter Auflagen im Juli 2008 nach Bestätigung der Auflagenerfüllung am 20.04.2009 bekannt gemacht.

Der Planungsbereich grenzt laut dem wirksamen Flächennutzungsplan an das Landschaftsschutzgebiet „Fichtelberg“. Der südwestliche Bereich der neuen Fläche 2 (Grünfläche) wird vom Landschaftsschutzgebiet „Bärenstein“ und der Entwicklungszone des Naturparks durchzogen.

Gegenwärtig ist der zu ändernde Bereich im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft vermerkt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Emil-Riedel-Straße / An den Teichen“ ist diese Fläche als Sondergebiet und eine Grünfläche vorgesehen. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 2,2 ha.

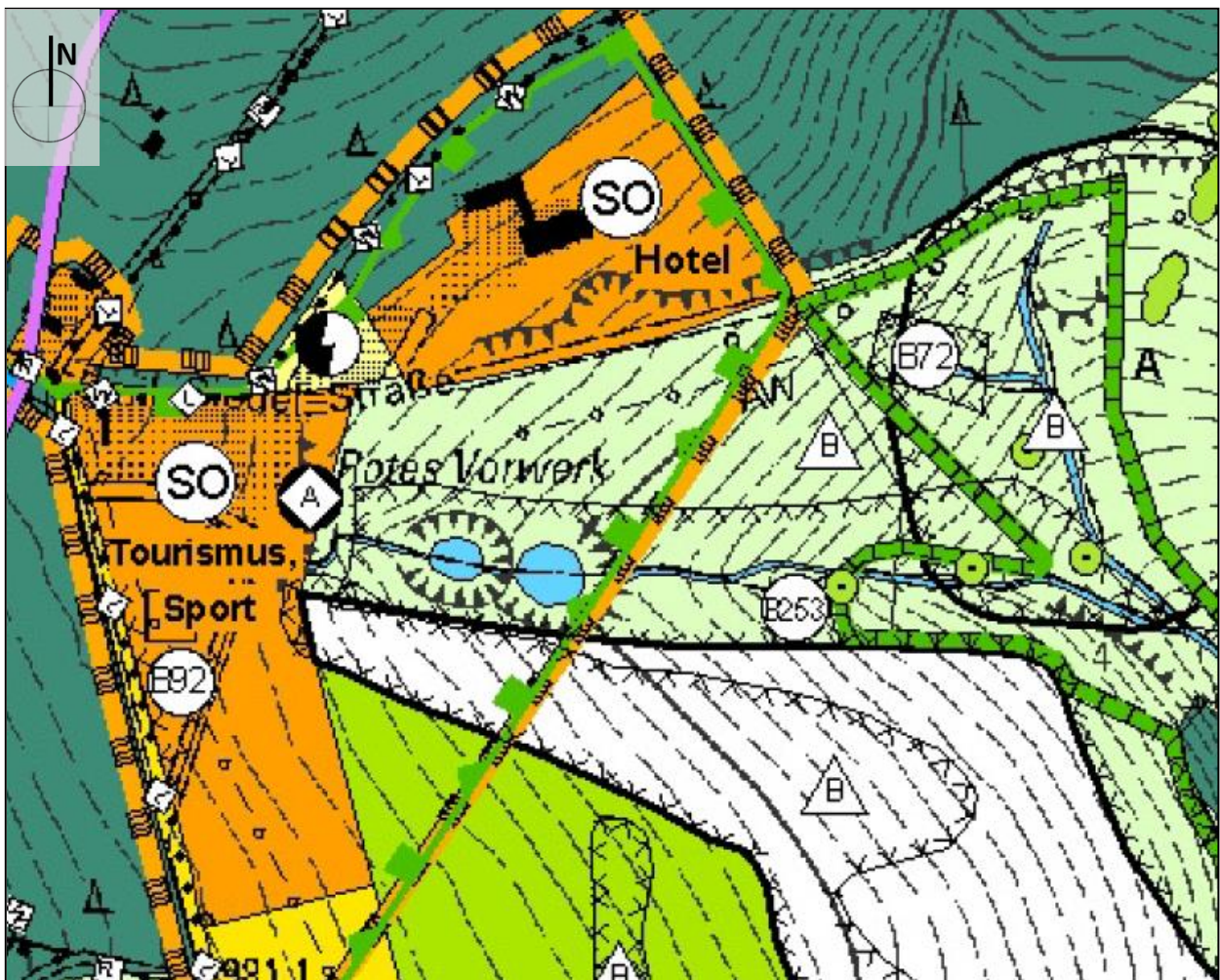


Abbildung 8 FNP

Im Flächennutzungsplan ist das Biotop B 253 dargestellt, welches südlich der Teiche die Fläche 2 tangiert. Dieses Biotop wurde im Zuge der zweiten Biotopkartierung in Sachsen erfasst (LfULG: SBK2, Stand 1997).

## Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für Oberwiesenthal liegt im Entwurfsstand 09/2007 vor. Folgende Biotope sind im Konzept von 2007 erkennbar:



Abbildung 9 Landschaftsplan<sup>18</sup>

## Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Aus dem Entwurf des Landschaftsplans ist erkennbar, dass ein Seitenarm des Schindelbaches aus dem Plangebiet zum Flächennaturdenkmal „Niedermoor an der Riedelstraße“ fließt. Außerdem liegt der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in der Entwicklungszone des Naturparks „Erzgebirge-Vogtland“.

In der Begründung des Flächennutzungsplans wird zur Biotopdarstellungen im Landschaftsplan wie folgt Stellung genommen: „Die Darstellung im Landschaftsplan erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da die besonders geschützten Biotope ebenso wie andere Biotope einem ständigen Wandel (Entwicklung) unterliegen. Somit stehen alle im Planungsgebiet des FNP vorhandenen Biotope, die die Kriterien zu den o. g. Typen erfüllen, unter Schutz.“ (FNP 2009: 112).

Zu ergänzen ist, dass das 13 Jahre alte landschaftsplanerische Entwicklungskonzept entsprechend aktuellen fachgutachterlichen Biotoperfassungen durch die G.U.B. Ingenieur AG in Verbindung mit einer Eingriffs- und Ausgleichskonzeption zum Bebauungsplan fortgeschrieben werden soll.

<sup>18</sup> Ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH 2009: Landschaftsplan

## Schutzgebiete

Umgebende Schutzgebiete und ihre Lagebeziehung zum Plangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt (Abk. TWS = Trinkwasserschutzzone).

Schutzgebiet	Topologie
<b>Hochwasserentstehungsgebiet</b> Verordnung der Landesdirektion Sachsen zur Festsetzung des Hochwasserentstehungsgebietes „Zschopau – Teilgebiet 1“ Vom 14. September 2018	Umfasst den ganzen Osten der Stadt Kurort Oberwiesenthal
<b>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</b> <b>„Fichtelberg“</b> (Beschluss des Rates des Bezirkes Karl-Marx-Stadt vom 09.04.1962)	Liegt um den Bereich der FNP-Änderung
<b>Flächennaturdenkmal (FND)</b> <b>„Niedermoor an der Riedelstraße“</b> (Verordnung des Landkreises Annaberg vom 14.02.2003)	südöstlich des Plangebietes (Seitenarm des Schindelbaches fließt aus Plangebiet zum FND)
<b>Naturpark (NP)</b> <b>„Erzgebirge-Vogtland“</b>	Plangebiet liegt in Entwicklungszone
<b>Trinkwasserschutzgebiet</b> <b>„Talsperre Cranzahl“</b> (Rechtsverordnung des Landkreises Annaberg vom 14.02.1980)	TWS III ca. 160 m, TWS II ca. 265 m westlich des Plangebietes
<b>Trinkwasserschutzgebiet für Fließgewässer</b> <b>„Nordhang Oberwiesenthal“</b> (Rechtsverordnung des Landkreises Annaberg vom 21.12.1989)	TWS III ca. 165 m, TWS II ca. 420 m, TWS I ca. 430 m westlich des Plangebietes
<b>Gesetzlich geschützte Biotope</b> (§ 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG)	Verschiedene Biotopie im Geltungsbereich <sup>19</sup>
<b>Relevanzbereich für besonders geschützte Tierarten</b>	Verschiedene besonders geschützte Tierarten <sup>20</sup>

Tabelle 6 Schutzgebiete

## Immissionsschutz

Die maßgeblich anzuwendende gesetzliche Grundlage bildet das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge. Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Die gesetzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen geben die maßgeblichen Umweltqualitätsziele aus der Sicht des Immissionsschutzes vor. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben zu beachten, einzustellen und umzusetzen.

<sup>19</sup> G.U.B 2022: Umweltbericht zum Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

<sup>20</sup> G.U.B 2022: Umweltbericht zum Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

## **Bodenschutz und Altlasten**

In § 1a (2) BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden ferner das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten sowie das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG). Zweck des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei der Beanspruchung von Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Darstellung und Begründung im Flächennutzungsplan (FNP) hat die bodenbezogenen Ziele aus der Landes- und Regionalplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziel ist es, bei sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden Eingriffe in den Boden zu vermeiden (Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 1 und 2 BauGB). Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bestehen. Im Falle des Auffindens von umweltgefährdenden Stoffen z. B. während der Bauphase ist das zuständige Umweltamt des LKR Erzgebirgskreis unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Im Planbereich der 3. FNP-Änderung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle bekannt. Im Flächennutzungsplan ist westlich des Plangebietes ein Altlastensymbol (SALKA-Nr. 71 100073 "Kippfläche FS 401/2 UW") eingetragen. Die Altablagerung unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 71100073 befindet sich auf dem Flurstück 401/2 der Gemarkung Unterwiesenthal. Teile dieser Altablagerung befinden sich auch innerhalb des Planbereiches der 3. FNP-Änderung, jedoch außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Emil-Riedel-Straße/An den Teichen".<sup>21</sup>

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.<sup>22</sup>

## **Bergbau und Hohlräume<sup>23</sup>**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 0959

---

<sup>21</sup> Landratsamt (LRA): Stellungnahme vom 12.11.2021

<sup>22</sup> Landesdirektion Sachsen: Stellungnahme vom 03.11.2021

<sup>23</sup> Sächsisches Oberbergamt: Stellungnahme vom 27.10.2021



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 nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, die 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 sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

## Wasserschutz

Wesentlich anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Nördlich des Areal befinden sich die Zonen II und III der „Talsperre Cranzahl“.

Alle Möglichkeiten zum Wasserrückhalt sind auszuschöpfen, um die überregionale Hochwassergefahr nicht zusätzlich zu erhöhen<sup>24</sup>.

Genauere Maßnahmen zum Wasserrückhalt werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung thematisiert.

Innerhalb der **Fläche 1 (Sondergebiet Ferienhäuser)** sind keine Gewässer vorhanden. Jedoch kommt es durch die veränderte Nutzung im Plangebiet zu Flächenversiegelungen, in deren Folge die Versickerungsleistung des Bodens abnimmt. Bei sachgemäßer Ausführung der Erschließungsanlagen und Festsetzungen sind jedoch keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Gebietsabfluss des Landschaftsausschnitts zu erwarten. Grundsätzlich ist bei Erdaufschlüssen das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen. Da innerhalb der im Plangebiet zulässigen Nutzung kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist, wird es voraussichtlich infolge der Umgestaltung nicht zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen.

In der **Fläche 2 (Grünfläche)** bleiben die beiden als naturnahe Kleingewässer kategorisierten Teiche wie auch der Seitenarm des Schindelbaches bestehen.

---

<sup>24</sup> Landestalsperrenverwaltung: Stellungnahme vom 19.10.2021

## **Natur und Landschaftsschutz**

Allgemein gilt für den Natur- und Landschaftsschutz entsprechend § 1 BNatSchG: „Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass:

- Die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“ Die zu Grunde liegende Eingriffsregelung für Bauleitpläne nach § 1a (3) BauGB orientiert sich an § 15 BNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen zu nicht vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

## **Kultur und Sachgüter**

Im gesamten Plangebiet befinden sich keine Denkmalschutzobjekte. Hingewiesen wird darauf, dass Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig sind. Der Mühlgraben ist dagegen ein denkmalgeschütztes Gewässer. Tiefbaumaßnahmen innerhalb der geschlossenen Ortslage sind bei der Denkmalschutzbehörde bauanzeigepflichtig. Maßnahmen am Mühlgraben bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.A Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der Fakten bezüglich der Umweltauswirkungen durch die Planungsstandorte wird im nachfolgenden ein standardisiertes Schema verwendet.

Diese Vorgehensweise der komprimierten Aufbereitung soll die Behandlung dieser Thematik in den politischen Entscheidungsgremien sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hinsichtlich schneller Erfassbarkeit und Nachvollziehbarkeit befördern helfen. Die Umweltauswirkungen der geplanten Einzelstandorte des Flächennutzungsplans werden schutzgutbezogen ermittelt und dargestellt.

Durch Luftbilder und eine Kurzcharakteristik werden die Bewertungen zu den Einzelstandorten ergänzt.

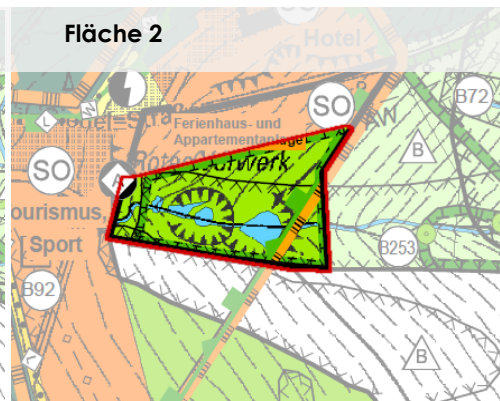
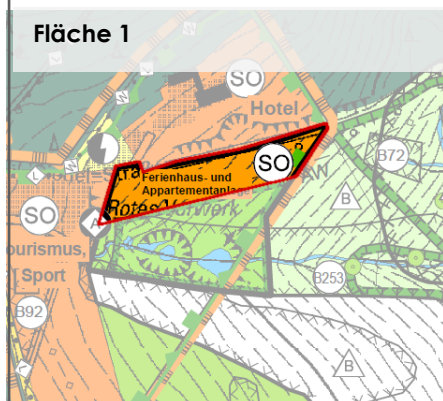
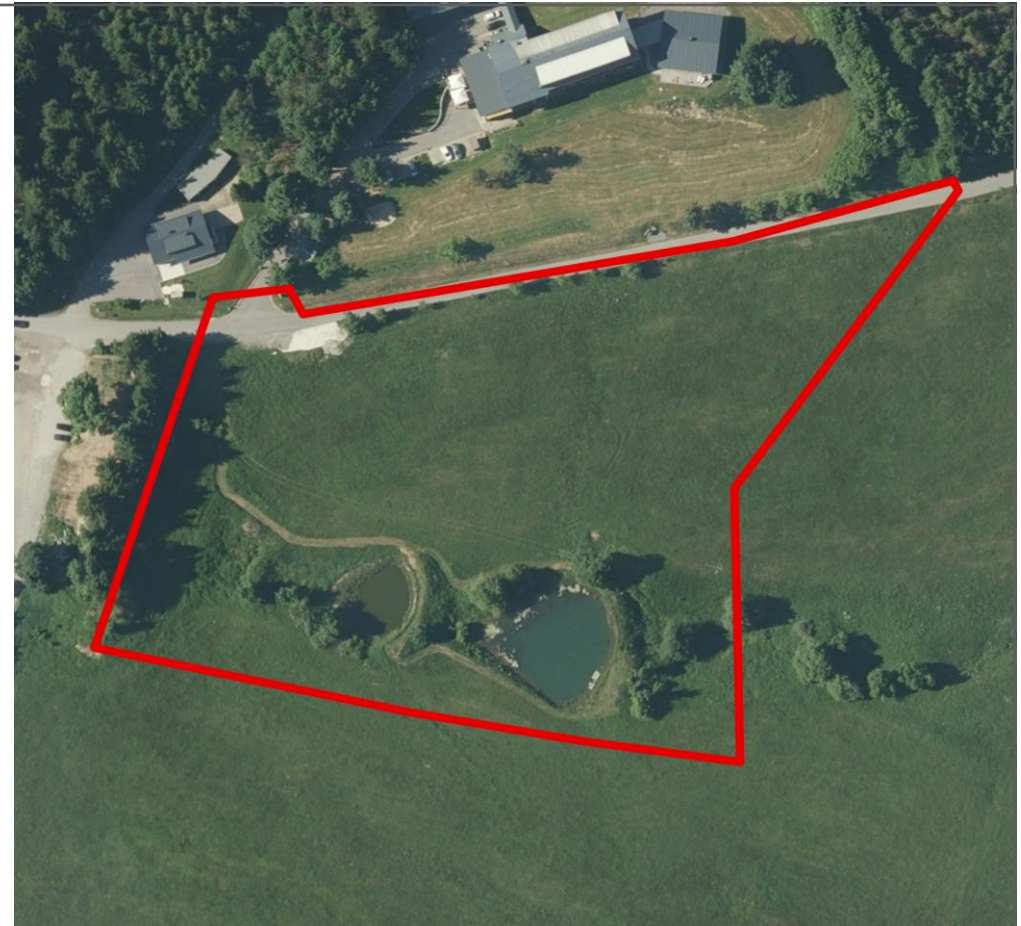
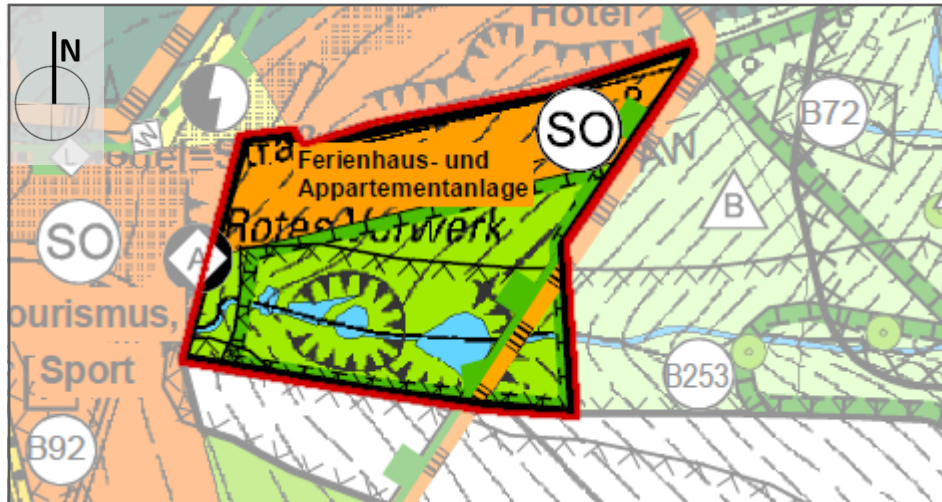
Die Umweltauswirkungen durch die Planung auf die Schutzgüter werden im Folgenden beschrieben und bewertet. Abschließend erfolgt eine dreistufige Bewertung der geplanten Siedlungserweiterungen betreffs ihrer Umweltverträglichkeit. Hierbei werden folgende Einstufungen getroffen:

<b>Umweltverträglicher Standort</b>	<b>Bedingt umweltverträglicher Standort</b>	<b>Umweltunverträglicher Standort</b>
<b>Geringe Auswirkungen</b>	<b>Mittlere Auswirkungen</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b>

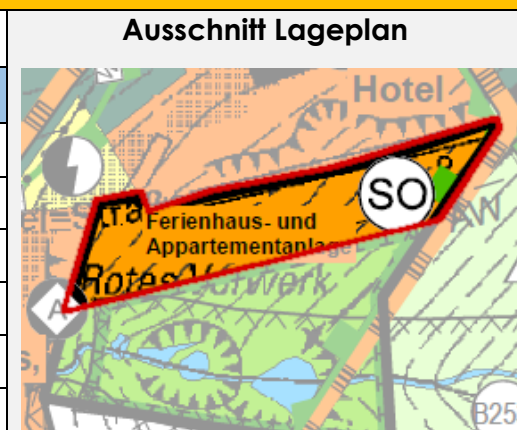
### Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB – 3. Änderung gemeinsamer FNP - Stadt Kurort Oberwiesenthal

Blatt 1

Standortbedingungen und Planungen – Fläche 1 (Sondergebiet) und Fläche 2 (Grünfläche), Emil-Riedel-Straße, Oberwiesenthal



Geplante Baufläche – Sondergebiet (SO) Ferienhaus und Appartementanlage			
<b>Lage</b>	Gemarkung Unterwiesenthal	<b>Größe</b>	0,8 ha
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Nutzungsart Bestand</b>	Fläche für die Landwirtschaft		
<b>Lage</b>	An der Emil-Riedel-Straße		
<b>Nutzungsart Planung</b>	Sondergebiet (SO)		
<b>Planungsziel</b>	Ferienhäuser		
<b>Schutzgebiete</b>	Keine Biotope laut FNP, Biotope laut UB im BP		
<b>Vorgaben des Regional-</b>	VBG und VRG Arten- und Biotopschutz, VBG Landschaftsbild/Landschafts-		
<b>Darstellung im Landschafts-</b>	Vorwiegend extensive Grünfläche, Erhalt und Pflege von Bergwiesen		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	BP Emil-Riedel-Straße / An den Teichen parallel		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j</b>	keine		



Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Umweltzustand	Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kom- pensation des Eingriffs
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittlere Vorbelastung durch Staub- und Schadgasemissionen sowie Lärm</li> <li>Plangebiet in Bezug auf die Erholungsnutzung von hoher Bedeutung</li> </ul>	Gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li> </ul>
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Vorbelastung durch Mittelspannungskabelverlegung 2020 und touristische Aktivitäten</li> <li>Vorhandene Strukturen sind als hochwertig einzustufen</li> </ul>	Erheblich	<ul style="list-style-type: none"> <li>Externer Ausgleich im BP</li> <li>Artenschutzmaßnahmen im BP</li> <li>Randeingrünung im BP</li> </ul>
<b>Fläche und Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe bis keine Vorbelastungen, da bisher unversiegelt</li> <li>Hohe Wertigkeit, Fläche/Geringe Wertigkeit Boden</li> <li>Erstmalige Versiegelung</li> </ul>	Mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung durch GRZ und maximale Fläche im BP</li> <li>Wasserdurchlässigkeit von Nebenanlagen</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Vorbelastungen bekannt</li> <li>Aufgrund von Hanglage und Bodenverhältnissen geringe Bedeutung</li> </ul>	Mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wasserdurchlässigkeit von Nebenanlagen</li> <li>Begrenzung Versiegelung</li> </ul>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Vorbelastung durch Verkehr</li> <li>Verringerung der Kaltluftentstehung durch Versiegelung</li> </ul>	Gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung Versiegelung durch GRZ und maximale Fläche im BP</li> </ul>
<b>Landschaft und Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Vorbelastungen durch Appartementhotel nördlich</li> <li>Hohe Bedeutung der Landschaft</li> </ul>	Gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Randeingrünung als Übergang zur Landschaft</li> <li>Externer Ersatz Bergwiese</li> </ul>
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Vorbelastungen</li> <li>Gewachsene Kulturlandschaft</li> </ul>	Gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beachtung Hinweise bei archäologischen Funden</li> </ul>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich</b>	Externer Ausgleich, grünordnerische Maßnahmen, Artenschutzmaßnahmen, Begrenzung der Bebauung durch GRZ und maximale Fläche, Wasserdurchlässigkeit von Nebenanlagen, Randeingrünung		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>Mittlere Auswirkungen</b>		

Geplante Baufläche – Grünfläche			
<b>Lage</b>	Gemarkung Unterwiesenthal	<b>Größe</b>	1,4 ha
<b>Art der baulichen Nutzung</b>			
<b>Nutzungsart Bestand</b>	Fläche für die Landwirtschaft		
<b>Lage</b>	Südlich Fläche 1 an den Teichen		
<b>Nutzungsart Planung</b>	Grünfläche		
<b>Planungsziel</b>	Instandsetzung Wasseranlagen, Erhalt Bergwiese		
<b>Schutzgebiete</b>	LSG, Entwicklungszone Naturpark, Biotope		
<b>Vorgaben des Regional-</b>	Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, regionaler Grünzug angrenzend		
<b>Darstellung im Landschafts-</b>	Naturnahe Kleingewässer, extensive Nassgrüner		
<b>Besonderheiten/ Hinweise</b>	Teiche mit wasserbaulichen Anlagen		
<b>Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j</b>	keine		

Ausschnitt Lageplan



Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kom- pensation des Eingriffs
<b>Mensch und seine Ge- sundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Vorbelastung durch Staub- und Schadgasemissionen so- wie Lärm</li> <li>Plangebiet für Erholungsnutzung von hoher Bedeutung</li> </ul>	Gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li> </ul>
<b>Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Vorbelastung durch Mittelspannungskabelverlegung 2020 und touristische Aktivitäten</li> <li>Vorhandene Strukturen sind als hochwertig einzustufen</li> </ul>	Mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li> <li>Bauzeitbeschränkungen</li> </ul>
<b>Fläche und Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe bis keine Vorbelastungen, da bisher unversiegelt</li> <li>Hohe Wertigkeit, Fläche/Geringe Wertigkeit Boden</li> <li>Temporäre Beeinträchtigung durch Bauphase</li> </ul>	Mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Externer Ausgleich Staudenflur</li> <li>Wiederherstellung Bergwiese auf Damm</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Vorbelastungen bekannt</li> <li>Aufgrund von Hanglage und Bodenverhältnissen geringe Bedeu- tung</li> <li>Temporäre Beeinträchtigung durch Bauphase</li> </ul>	Gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li> </ul>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Vorbelastung durch Verkehr</li> <li>Beeinträchtigung durch Bauphase Wasseranlagen</li> </ul>	Gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung</li> </ul>
<b>Landschaft und Land- schafts- bild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Vorbelastungen durch Appartementhotel nördlich</li> <li>Hohe Bedeutung der Landschaft</li> </ul>	Gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiederherstellung Bergwiese auf Damm</li> </ul>
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Vorbelastungen</li> <li>Gewachsene Kulturlandschaft</li> </ul>	Gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beachtung Hinweise bei archäolo- gischen Funden</li> </ul>
<b>Maßnahmen zur Vermei- dung, Minimierung oder Ausgleich</b>	Ersatz abgängiger Gehölze, Bauzeitbeschränkungen, Wiederherstellung der Naturbelassenheit der Wasserflä- chen, keine Dauerhafte Versiegelung, Pflege/Erhalt und Wiederherstellung Bergwiese		
<b>Zusammenfassende Einschätzung</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b>		



**Zusammenfassende Einschätzung der Flächenänderung:**

Geplante Baufläche/ Baugebiete	Art der Wirkung		Basisszenario	Umweltzustand bei Durchführung der Planung								Gesamt	
	1	2		M/G	BV/TP	F/B	W	K/L	L/LB	K/S	WW		
<b>Geplante Baufläche – Sondergebiet (SO) Ferienhaus und Apartmentanlage</b>													
<b>Geplante Baufläche – Grünfläche</b>													
1 Baubedingt/Anlagebedingt	W Wasser												
2 Betriebsbedingt	K/L Klima und Luft												
M/G Mensch und seine Gesundheit	L/LB Landschaft und Landschaftsbild												
BV/TP Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	K/S Kultur und sonstige Sachgüter												
	WW Wechselwirkungen												
<b>Geringe Auswirkungen</b>				<b>Mittlere Auswirkungen</b>					<b>Erhebliche Auswirkungen</b>				

**Fazit:** Die Auswirkungen der Planänderung unterscheiden sich zwischen beiden Flächen teilweise stark. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einem Eingriff in Natur- und Landschaft. Besonders temporäre baubedingten Auswirkungen wirken sich erheblicher auf die Schutzgüter aus. Betriebsbedingte und anlagebedingte Auswirkungen konzentrieren sich vorwiegend auf die Ferienhäuser des Sondergebietes.

Ein ausführlicherer Umweltbericht mit präziseren Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich ist Bestandteil des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes. Auch die Belange des Biotop- und Artenschutzes werden im Umweltbericht und durch den Artenschutzfachbeitrag im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung detaillierter thematisiert.

## **2.B Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen**

### **Fläche 1**

Auf der Fläche 1 (Sondergebiet Ferienhäuser) sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen.

Die erforderliche Eingriffs- bzw. Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben dem verbindlichen B-Plan vorbehalten. Sollte innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Ausgleichbarkeit des Eingriffs festgestellt werden, können geeignete Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Territorium der Stadt Kurort Oberwiesenthal zugeordnet werden.

### **Fläche 2**

Auf der Fläche 2 (Grünfläche) sind keine auszugleichenden Eingriffe aufgrund der Flächennutzungsplanänderung zu erwarten.

## **2.C Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen**

### **Fläche 1**

Standortalternativen befinden sich an der Werner-Seelenbinder-Straße, auf einer Sonderbaufläche östlich der Emil-Riedel-Straße und westlich des Plangebiets ebenfalls an der Emil-Riedel-Straße. Allerdings müssen aufgrund ungeklärter Verfügbarkeiten, möglicher Erschließungskonflikte und der Einhaltung von Mindestwaldabständen gemäß SächswaldG sowie anderen bauleitplanerischen Nutzungsfestsetzungen die Standortalternativen als nicht geeignet eingeschätzt werden.

Eine weitere Alternative wäre die Streuung einzelner Ferienwohnungen in Wohn- und Mischgebiete. Dies widerstrebt jedoch den Planzielen dieser Bauleitplanung. Ein Ausbleiben des Vorhabens würde das touristische Angebot und Entwicklungspotenzial der Stadt nicht verbessern.

Detaillierter wird die Analyse des Standortes und der Alternativen in der Begründung der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet.

### **Fläche 2**

Ein alternativer Standort für die Fläche brächte keine wesentlichen Vorteile, da die Grünfläche weder bebaut noch versiegelt wird. Eine qualitative Renaturierung würde nicht stattfinden und somit würde das Areal im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes nicht aufgewertet.

### **Planungsverzicht**

Die Null-Variante hätte ein Fortbestehen der aktuellen Nutzung zur Folge. Die begonnenen Verfahren der vorbereitenden sowie der verbindlichen Bauleitplanung könnten nicht abgeschlossen werden. Das Vorhaben selbst bliebe ebenfalls unrealisiert.

Eine im Bebauungsplan erläuterte Notwendigkeit der Anpassung an die Anforderungen des lokalen Tourismus würde ausbleiben. Auch wichtige Infrastrukturvorhaben würden voraussichtlich nicht realisiert werden.

Die Errichtung baulicher Anlagen mit den festgestellten Umweltauswirkungen auf das Gebiet würde auch nicht stattfinden. Ein erstmaliger Eingriff in die Natur und die Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG würde ausbleiben.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### **Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse**

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zur 3. Planänderung des FNP, den Informationen der Stadtverwaltung des Kurortes Oberwiesenthal sowie des Bauherrn und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzhkeiten getroffen. Ergeben sich im weiteren Planverfahren geänderte oder neue, relevante Erkenntnisse mit Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Bewertung ist die Planung mit integriertem Umweltbericht entsprechend zu korrigieren und zu überarbeiten.

#### **Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Stadt Kurort Oberwiesenthal nimmt die erforderlichen Kontroll- und Monitoringfunktion wahr. Dazu ist die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen bei der Stadt anzuzeigen. Die Maßnahmen zum Monitoring nach § 4c BauGB erfolgen in den ersten 5 Jahren jährlich und anschließend alle 5 Jahre. Bei einem erkennbaren Ausfall der grünordnerischen Maßnahmen sind diese bis spätestens 1 Jahr nach Feststellung zu erneuern und der Stadt Kurort Oberwiesenthal anzuzeigen. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes (v. a. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleich- und Ersatz) und die Fragen der Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen.

#### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

##### Planungserfordernis, Standorteinordnung und Flächengröße

- Mit der 3. FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung einer Ferienhaus- und Apartmentanlage samt Grünfläche geschaffen werden.
- Der rd. 2,1 ha große Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- Umsetzung des Vorhabens gut für lokale Tourismus und Infrastruktur
- Im Zuge der 3. FNP-Änderung erfolgt die Darstellung von:
  - **Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO
  - **Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB**
    - **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
- Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des kommunalen Bebauungsplans „Emil-Rieder-Straße / An den Teichen“.

### Gesetzliche Grundlagen

- Die 3. FNP-Änderung wurde nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) durchgeführt.
- Die Umweltprüfung ist durch BauGB-Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne erforderlich.
- Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.
- Im **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB erfolgte hierzu die erforderliche Beschreibung und Bewertung.

### Ziele des Umweltschutzes

- Gesetzliche Vorgaben und Restriktionen insbesondere des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes sind bei der Planaufstellung zu beachten und anzuwenden.
- Es befindet sich ein gemäß § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG geschütztes Biotop in Teilen der Fläche 2, die zur Grünfläche geändert werden soll.

### Landesentwicklungsplan LEP 2013 und Regionalpläne

- Das Änderungsverfahren wird unter Berücksichtigung der Belange der übergeordneten Landes- und Regionalplanung durchgeführt.
- Es befinden sich im Geltungsbereich der FNP-Änderung sowohl Teile eines Vorrang- als auch ein Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz
- Die vorliegende Planung dient dazu, in Oberwiesenthal an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse die Weiterentwicklung der besonderen Gemeindefunktion Tourismus zu fördern.

### Landschaftsplan

- Ein Landschaftsplan liegt im Entwurfsstand 09/2007 vor.
- Ziel des Landschaftsplanes für den Standort: Die Erhaltung und Pflege von Bergwiesen, Erhaltung und Pflege extensiver Feucht- und Nassgrünländer sowie der Erhalt und die Pflege von Grünland frischer Standorte (extensiv, sind als Entwicklungsziele angegeben).

## Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Insgesamt waren folgende Flächen zu bewerten:

- Ein Sondergebiet
- Eine Grünfläche

Baugebiet	Umweltzustand	Auswirkungen der Planung	
		Bauphase	Betriebsphase
SO Ferienhaus und Apartment.	Basisszenario		
Grünfläche			

Tabelle 8 Zusammenfassung

Geringe Auswirkungen

Mittlere Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen

### Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaftshaushalt

- Eingriffe in den Boden, die Natur und oder den Landschaftshaushalt sind auf der **Fläche 1 (Sondergebiet Ferienhaus und Apartmentanlage)** zu erwarten.
- Die Planänderung bereitet einen ausgleichspflichtigen Eingriff vor – diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB zu minimieren, auszugleichen bzw. zu ersetzen.
- Möglichkeiten zur Minimierung des Eingriffs bestehen vor allem in einer möglichst geringen Versiegelung der Bau-, Neben- und Parkstellflächen und durch Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen. Konkrete Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sind im verbindlichen Bebauungsplanverfahren festzuschreiben.
- Biotop- und funktionsbezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im B-Plan festzusetzen, dabei ist das Schutzgut Boden durch vorrangige Flächensparmaßnahmen zu berücksichtigen.

### Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

- Standortalternativen bestehen infolge der topografischen und stadtstrukturellen Gegebenheiten, der Eigentumsverhältnisse sowie durch andere Gegebenheiten in der Stadt nicht. Eine Stärkung touristischer Potenziale entspricht auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.
- Die Null-Variante hätte zur Folge, dass das Vorhaben nicht umgesetzt werden könnte und ein Eingriff in die Landschaft ausbliebe.

## VERZEICHNISSE

### Abbildungen

Abbildung 1 Flurstücke .....	3
Abbildung 2 Geltungsbereich .....	3
Abbildung 3 FNP Bestand und Änderungsplan.....	7
Abbildung 4 LEP – Raumstruktur .....	9
Abbildung 5 RP - Raumstruktur .....	13
Abbildung 6 RP – Raumnutzung 1 .....	23
Abbildung 7 RP (2008) – Raumnutzung 2 .....	24
Abbildung 8 FNP .....	25
Abbildung 9 Landschaftsplan .....	26

### Tabellen

Tabelle 1 Flurstücke .....	2
Tabelle 2 Fläche 1 und 2 .....	4
Tabelle 3 LEP .....	9
Tabelle 4 Regionalplanung .....	11
Tabelle 5 Immissionsschutz .....	18
Tabelle 6 Schutzgebiete .....	19
Tabelle 7 Flächenbilanz.....	20

### Abkürzungsverzeichnis

BP	-	Bebauungsplan
FNP	-	Flächennutzungsplan
RP	-	Regionalplan
TWS	-	Trinkwasserschutz

### Anlagen

Anlage 1: Steckbrief „Wiesenlandschaft um Oberwiesenthal“

### Quellen

Verwendete Quellen werden an den entsprechenden Stellen der Begründung genannt.

# **Anlage 1**

## Steckbrief Nr. 13

### Historische Kulturlandschaft besonderer Eigenart „Wiesenlandschaft um Oberwiesenthal“

Kurzcharakterisierung der Kulturlandschaftselemente  
und Hinweise und Empfehlungen für die Entwicklung

**Stand 2014**

#### **Autorenschaft**

Lehr- und Forschungsgebiet Landschaftsplanung

Institut für Landschaftsarchitektur

Fakultät Architektur der TU Dresden

01062 DresdenHa