

Stadt Kurort Oberwiesenthal

Erzgebirgskreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„Emil-Riedel-Straße / An den Teichen“**

Begründung mit Umweltbericht



Planstand

Entwurf 12/2023

Planverfasser

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Leipziger Straße 207

09114 Chemnitz

0371 36 74 170

info@staedtebau-chemnitz.de

staedtebau-chemnitz.de

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

Planstand: Entwurf 12/2023

Kommune: Stadt Kurort Oberwiesenthal

Landkreis: Erzgebirgskreis

Region: Chemnitz

Land: Freistaat Sachsen

Titelbild: Digitales Orthophoto (SN DOP-RGB), GeoSN, dl-de/by-2-0 (verändert)

Inhalt des Bebauungsplans

- Teil A – Planzeichnung im Maßstab 1:750
- Teil B – Textliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan 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

www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer:

Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Verantwortlicher Bearbeiter:

M.Sc. Valentin Fahnert

Geschäftsführung

Chemnitz, Dezember 2023

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

1	Einführung	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Plangrundlage	3
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2	Standort und Nutzungseinschränkungen	4
2.1	Stadträumliche Einbindung	4
2.2	Geländeverhältnisse und Topographie	4
2.3	Nutzungsstruktur	4
2.4	Klima	5
2.5	Untergrund und Baugrund	6
2.6	Natürliche Radioaktivität	8
2.7	Denkmalschutz	9
2.8	Schutzgebiete	10
3	Planungsbedingungen	11
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2	Landes- und Regionalplanung	11
3.3	Flächennutzungsplanung	15
3.4	Landschaftsplanung	15
3.5	Sonstige Planungen der Kommune	17
3.6	Einbindung in den Lokaltourismus	17
4	Planungskonzept	23
4.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	23
4.2	Öffentliches Interesse	23
4.3	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	24
4.4	Planungsalternativen	24
5	Planinhalt	27
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	27
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	32
5.3	Artenlisten	33
5.4	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	34
6	Flächenbilanz	34
7	Stadttechnische Erschließung	35
7.1	Wasserversorgung	35
7.2	Brandschutz	35
7.3	Abwasserentsorgung	36
7.4	Hochwasserschutz	36
7.5	Elektroenergieversorgung	37
7.6	Gasversorgung	37
7.7	Telekommunikation	38
8	Auswirkungen der Planung	40

8.1	Auswirkungen auf den Verkehr	40
8.2	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	40
8.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	40
9	Hinweis zum Umweltbericht	40
10	Verzeichnisse	41
	Abbildungen	41
	Tabellen	41
	Abkürzungsverzeichnis	41
	Quellen	41

1 Einführung

1.1 Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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 34 Abs. 4 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)
- **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 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Landesrecht-

- Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.11.2023 (SächsGVBl. S. 870)
 - **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
 - **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
 - **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
 - **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486)
 - **Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
 - **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

1.2 Plangrundlage

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

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

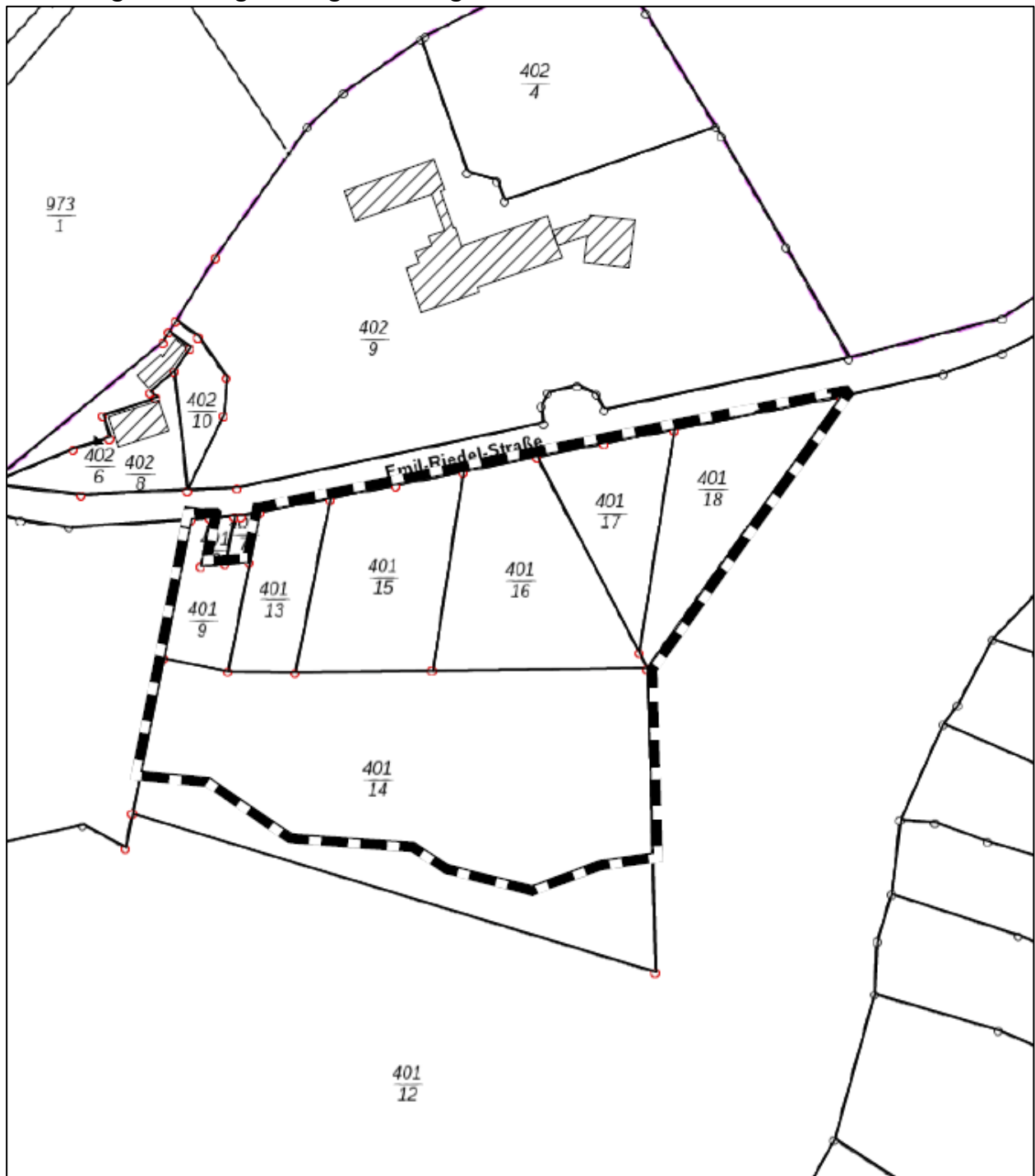


Abbildung 1: Geltungsbereich mit Flurstücken und Gemarkungsgrenzen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1,8 ha Fläche. Die von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig die Flurstücke 401/9, 401/13, 401/15, 401/16, 401/17, 401/18 der Gemarkung Unterwiesenthal. Das Flurstück 401/14 der

Gemarkung Unterwiesenthal befindet sich größtenteils, jedoch nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2 Standort und Nutzungseinschränkungen

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt städtebaulich in 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).

Das Plangebiet liegt im Vorplanungszustand im Außenbereich der Gemarkung Unterwiesenthal. In der Umgebung befinden sich einzelne bauliche Anlagen touristischer Nutzung, u. a. ein Hotel und Parkplatzflächen. Bis zum Gipfel des Fichtelberges (rund 1.200 m NHN¹, Hotel Fichtelberghaus, Fichtelberggarten) beträgt die Distanz rund 1,3 km (Luftlinie).

2.2 Geländeverhältnisse und Topographie

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage auf einer Höhe zwischen 945 m NHN und 968 m NHN. Dabei zieht sich eine Tiefenlinie in Richtung Ost-West durch den südlichen Teil des Plangebietes. Im weiteren Umfeld steigt das Gelände nach Westen (Fichtelberg), Norden und Osten an, wobei die in Richtung Südosten führende Emil-Riedel-Straße talwärts führt und bei ihrer Einmündung in die Annaberger Straße eine Höhe von rund 845 m NHN erreicht.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich drei Standgewässer (Teiche), mit zum Teil nur temporärem Wasserstand. Sie werden durch einen Seitenarm des Schindelbaches (Gewässer 2. Ordnung) verbunden. Der Schindelbach quert im Tal die Annaberger Straße und mündet anschließend in den Pöhlbach (Polava), der als Gewässer 1. Ordnung den Grenzfluss zwischen BRD und der Tschechischen Republik darstellt.

2.3 Nutzungsstruktur

2.3.1 Nutzungsstruktur im Plangebiet

Im Plangebiet findet im vorplanungszustand keine Siedlungstätigkeit oder sonstige bauliche Nutzung statt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Baugebiete/Planstraße) wurde im Wesentlichen der Biotoptyp „Bergwiese“ kartiert.

Im südlichen Bereich des Plangebietes (Gewässer und Umgebung) wird die Bergwiese von den Biotoptypen „Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte“, „sonstige Staudenflur feuchter Standorte“ und „Weiden-, Moor- und Sumpfgebüsch“ durchbrochen. Hier finden sich auch naturnahe ausdauernde Kleingewässer mit angrenzenden Verlandungsbereichen und Frischwiesen. Wasser wird in einen naturnah gestalteten Graben geführt. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans findet kein Eingriff statt.

2.3.2 Nutzungsstruktur der Umgebung

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe, welche das Plangebiet topologisch gegen dahinter befindliche Parkplatzflächen abgrenzt. In der Nähe der Parkplatzflächen, in rund 200 m Entfernung vom Plangebiet, befinden sich die zum Fichtelberg gehörenden Skipisten (Nr. 9 und 10), ein Lift (Nr. E) sowie die Sportbaude „Waldeck“.

¹ Höhe im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016), Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0

An der Emil-Riedel-Straße befindet sich eine kleinflächige wasserdurchlässige Befestigung, die als Parkplatz für PKW dient. Die Stellplatzfläche befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und ist auch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Fußläufig sind die touristischen Einrichtungen auf dem Gipfel des Fichtelberges erreichbar (Restaurant, Hotel, Fichtelberggarten). Das Gebiet im Westen des Plangebietes ist von Waldflächen geprägt.

Im Norden des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Emil-Riedel-Straße befinden sich ein Hotel sowie ein Restaurant, welche von kleinflächiger Grünlandnutzung umgeben sind. Es handelt sich um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Appartementhotel Jens Weißflog“ (Bekanntmachung am 04.03.1998, rund 2,1 ha). Daran schließen sich großräumige Waldflächen an.

Die weitere Umgebung des Plangebietes in Richtung Osten ist von Grünlandnutzung und Waldflächen geprägt.

In südlicher Richtung des zentralen Siedlungskörpers von Oberwiesenthal sowie entlang der nach Südosten führenden Emil-Riedel-Straße ist die Landschaft großflächig von Grünlandnutzung geprägt.

Im Osten der Emil-Riedel-Straße befindet sich in rund 600 m Entfernung (Luftlinie) des Plangebietes der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ersatzbebauung ehemalige Pension Bärenfang“ (Bekanntmachung am 03.11.2003, rund 0,9 ha). Es handelt sich um ein Ferienhausgebiet (Sondergebiet Erholung). In der unmittelbaren Umgebung dieses Bebauungsplangebietes befinden sich weitere der Erholung dienende Wochenend- und Ferienhäuser im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Die umgebenden Waldflächen werden mit der Waldfunktionskartierung Staatsbetriebes Sachsenforst verschiedenen Kategorien zugeordnet. Es finden sich zahlreiche Erfassungen der Bereiche Wasser, Luft, Landschaft, Kultur und Erholung. Hervorzuheben sind hierbei die Darstellungen im Bereich naher Trinkwasserschutzgebiete sowie Bereiche landschaftsbildprägender und der Erholung dienender Waldflächen.

2.4 Klima

Das Klima entspricht der effektiven Klimaklassifikation DfB (feuchtes Kontinentalklima). Abbildung 2 zeigt ein Klimadiagramm für den Kurort Oberwiesenthal, Station Carlsfeld auf 897 m NHN (Datenbasis: 01/2016-12/2020, © 2021 Wetterdienst.de).

Die potentielle natürliche Vegetation im Planbereich ist in der Hauptsache „Typischer Fichten-Buchenwald“, an der südlichen Geltungsbereichsgrenze auch „hochmontaner farn- oder Bergahorn-Fichtenwald“ (dunkelgrün, Liniensignatur)².

² Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Potentielle natürliche Vegetation in Sachsen 1:50.000 <05.01.2021>

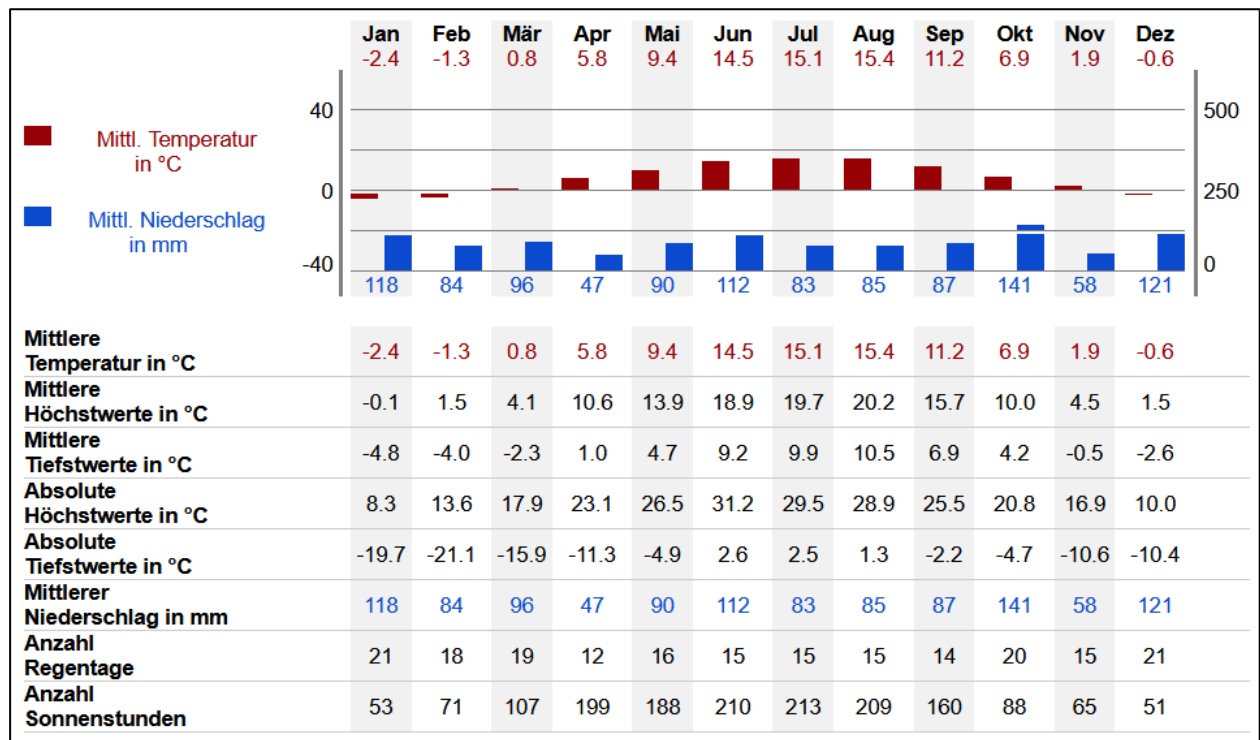


Abbildung 2: Klima Kurort Oberwiesenthal - Station Carlsfeld (897 m NHN).

2.5 Untergrund und Baugrund

2.5.1 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Im Flächennutzungsplan ist westlich des Plangebietes ein Altlastensymbol (SALKA-Nr. 71100073 „Kippfläche FS 401/2 UW“) eingetragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem 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.³

2.5.2 Geologie

Die geologische Karte 1:50.000 (GK50⁴, **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) stellt für das Plangebiet Gneise dar. Diese werden im Süden des Plangebietes von mehr als 2 m mächtigen Solifluktsdecken überlagert. Norden des Plangebietes sind Störungen kartiert. Gemäß Landesdirektion befindet sich Geltungsbereich „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.“⁵

2.5.3 Hohlräume

In der Umgebung des Plangebietes (rund 80 m östlich und 45 m südlich) sind Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlrVO kartiert.

³ Landesdirektion Sachsen: Stellungnahme vom 09.08.2022

⁴ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Geologische Karte 1:50.000 <05.01.2021>

⁵ Landesdirektion Sachsen: Stellungnahme vom 06.09.2021

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.⁶

Außerdem wird 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 sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. s. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 4 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 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.⁷

2.5.4 Boden

Ein Auszug aus der digitalen Bodenkarte 1:50.000 (digBK50⁸) findet sich in bei den Böden im Plangebiet handelt es sich demnach um Böden aus periglaziären Lagen mit lössarmem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein, Podsol im Norden und Gley-Pseudogley im Süden des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet ist von hoher potentieller Wassererosionsgefährdung geprägt. Diese ist hier in den Erosionsgefährdungskarten⁹ in den höchsten Kategorien (ABAG-Faktoren 5 bis 7, sowohl KSR als auch KSLR) dargestellt. Im Südosten des Plangebietes beginnt dem Seitenarm des Schindelbachs folgend eine erosionsgefährdete Abflussbahn, welche in ihrem Verlauf von erosionsgefährdeten Steillagen begleitet wird.

Die Auswertekarten Bodenschutz¹⁰ stellen für den Planbereich Boden mittlerer, am Nordrand geringer Bodenfruchtbarkeit dar. Der Boden im plangebiet hat danach ein mittleres Wasserspeichervermögen und ein mittleres Vermögen zum Speichern und Puffern von Schadstoffen. Die Kationenaustauschkapazität im effektiven Wurzelraum wird der Kategorie II von V zugeordnet, die Luftkapazität im effektiven Wurzelraum der Kategorie III (5 bis 13 Vol.-%) von V (≥ 26 Vol.-%). Die Erodierbarkeit ist gering (II von V). Das Plangebiet hat nach den Auswertekarten keine besondere landschaftsgeschichtliche Bedeutung.

Aus geologischer Sicht sind nach 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.¹¹

Unterhalb dieser Quartärbildungen und oberflächennah im nördlichen Plangebiet stehen 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.

⁶ Sächsisches Oberbergamt: Stellungnahme vom 04.08.2021

⁷ Sächsisches Oberbergamt: Stellungnahme vom 11.07.2022

⁸ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Digitale Bodenkarte 1:50.000 <06.01.2021>

⁹ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Erosionsgefährdungskarten 1:50.000 <06.01.2021>

¹⁰ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Auswertekarten Bodenschutz 1:50.000 <06.01.2021>

¹¹ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 07.09.2021

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 Niederschlagsituation 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.

2.6 Natürliche Radioaktivität

Auf die im Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und in der novellierten Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) geregelten Anforderungen an den Schutz vor Radon wird hiermit hingewiesen.¹²

2.6.1 Anforderungen des Radonschutzes¹³

- 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 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 durchzuführen:

1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder

¹²12 Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 07.09.2021

¹³13 Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 07.09.2021

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

2.6.2 Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz¹⁴

- 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

2.7 Denkmalschutz

Kulturdenkmale im Plangebiet oder dessen Umgebung sind nicht bekannt.

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).¹⁵

Im Zuge von Erdarbeiten ergibt sich für das geplante Vorhaben eine denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht nach § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).¹⁶

Auflagen des Landesamtes für Archäologie¹⁷

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (u.a. historische Bergbaurelikte sowie Meiler; frühneuzeitliche Einzelsiedlung [D-11260-03]).

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Das geplante Vorhaben unterliegt gemäß § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) der Genehmigungspflicht, da Erdarbeiten und ähnliche Maßnahmen an

¹⁴

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 07.09.2021

¹⁵ Denkmalschutz, Landratsamt Erzgebirge (LRA):Stellungnahme vom 06.09.2021

¹⁶ Denkmalschutz, Landratsamt Erzgebirge (LRA):Stellungnahme vom 06.09.2021

¹⁷ Landesamt für Archäologie Sachsen: Stellungnahme vom 28.07.2021

einer Stelle durchgeführt werden sollen, an der bekannt oder aufgrund der Umstände davon auszugehen ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Bedeutung des geplanten Areals wird durch zahlreiche archäologische Kulturdenkmale im direkten Umfeld belegt, die gemäß § 2 SächsDschG unter Denkmalschutz stehen. Zudem sind im näheren Umfeld des Bebauungsplans einzelne Bergbauspuren und Meilerstandorte im Digitalen Geländemodell (DGM) erkennbar.

2.8 Schutzgebiete

Relevante Schutzgebiete und ihre topologische Beziehung zum Plangebiet sind in Tabelle 1 dargestellt (Abk. TWS = Trinkwasserschutzzone).

Tabelle 1: Schutzgebiete (Plangebiet und Umgebung)

Schutzgebiet	Topologie
Hochwasserentstehungsgebiet Verordnung der Landesdirektion Sachsen zur Festsetzung des Hochwasserentstehungsgebietes „Zschopau – Teilgebiet 1“ Vom 14. September 2018	Umfasst den ganzen Osten der Stadt Kurort Oberwiesenthal
Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Fichtelberg“ (Beschluss des Rates des Bezirkes Karl-Marx-Stadt vom 09.04.1962)	Um den Geltungsbereich
Flächennaturdenkmal (FND) „Niedermoor an der Riedelstraße“ (Verordnung des Landkreises Annaberg vom 14.02.2003)	südöstlich des Plangebietes (Seitenarm des Schindelbaches fließt aus Plangebiet zum FND)
Naturpark (NP) „Erzgebirge-Vogtland“	Der zur Bebauung vorgesehene liegt innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland
Trinkwasserschutzgebiet „Talsperre Cranzahl“ (Rechtsverordnung des Landkreises Annaberg vom 14.02.1980)	TWS III ca. 160 m, TWS II ca. 265 m westlich des Plangebietes
Trinkwasserschutzgebiet für Fließgewässer „Nordhang Oberwiesenthal“ (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
Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG)	Verschiedene Biotop im Geltungsbereich ¹⁸
Relevanzbereich für besonders geschützte Tierarten	Verschiedene besonders geschützte Tierarten ¹⁹

¹⁸ G.U.B 2022: Umweltbericht zum Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

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

3 Planungsbedingungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Vorplanungszustand befindet sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich nach § 35 BauGB richten. In Verbindung von §§ 2, 8 und 12 BauGB soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG 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 in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus den Planwerken

„Die Verbandsversammlung hat auf ihrer 32. Sitzung am 20. Juni 2023 den Regionalplan Region Chemnitz als Satzung (RPI-S RC) beschlossen. Bis zum in Kraft treten des RPI-S RC sind die Inhalte der in den verschiedenen Teilen der Region bestehenden Regionalpläne weiterhin anzuwenden.“

- Landesentwicklungsplan Sachsen²⁰, im Folgenden **LEP** genannt,
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge²¹, im Folgenden **RP C-E** genannt,
- Regionalplan Planungsregion Chemnitz²², im Folgenden **RPI-S RC** genannt.

Weitere verwendete Abkürzungen sind **Z** (Ziel) und **G** (Grundsatz) sowie **VRG** (Vorranggebiet) und **VBR** (Vorbehaltsgebiet). Die Erfordernisse der Raumordnung werden jeweils **blau** hinterlegt dargestellt. Der jeweilige Bezug zur Planung wird jeweils **grün** dargestellt.

Die Stadt Kurort Oberwiesenthal besitzt keine zentralörtliche Funktion. Für die Stadt wird im RP C-E und im RP-E RC 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.

Z 2.2.1.4 LEP: „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“.

Z 1.2.7 RPI-S RC: „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 (...)“.

Die Aufstellung des Bebauungsplans zur Entwicklung von Ferienhäusern und Ferienappartements entspricht der besonderen Gemeindefunktion „Tourismus“. Zu den registrierten

²⁰ Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

²¹ Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABl Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20. Oktober 2005)

²² Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz, durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 04. Mai 2021 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 ROG i.V.m. § 6 Abs. 2 SächsLPlG beschlossenen

Übernachtungszahlen werden weitere Ausführungen in Abschnitt 4.1 (Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung) gemacht. Das maßvolle hinzutreten der neuen Übernachtungsmöglichkeiten im Plangebiet erscheint vor diesem Hintergrund legitim.

Die Entwicklung von dauerhaftem Wohnen wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Aus der Zielbegründung zu Z 2.2.1.4 LEP: *„Mit dem Ziel wird das Prinzip des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung raumordnerisch verankert. Angesichts der bestehenden Überhänge an bebaubaren Flächen im Freistaat Sachsen ist die erforderliche neue Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich unter Beachtung ungenutzter genehmigter Bauflächen, brachgefallener Baugebiete und durch Einschätzung von Flächenreserven im unbeplanten Innenbereich, gegebenenfalls auch, wenn es sich um größere Flächen innerhalb des Siedlungskörpers handelt, die letztlich als Außenbereich anzusehen sind, zu begründen und nachzuweisen. Nur bei Nachweis eines Bedarfes an Flächen und bei Nachweis, dass entsprechende Flächen im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen, können noch Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden“.*

In Abschnitt 4.4 der Begründung wurden Standortalternativen geprüft. Insofern wird dem Z 2.2.1.4 LEP entsprochen. Eine direkte Anbindung an den Siedlungskörper erfolgt nicht. Dennoch wird ein Standort gewählt, dessen Umgebung baulich geprägt ist, auch wenn hier keine Ortsteilqualität besteht. Es ist davon auszugehen, dass damit ein tragfähiger Kompromiss zwischen Z 2.2.1.4 LEP und der Standortwahl besteht, auch da Sondergebiete und Sonderbauflächen in der näheren und weiteren Umgebung in ähnlicher Situation abseits des zentralen Siedlungskörpers als genehmigungsfähig beurteilt wurden.

Entsprechend heißt es in einer ersten Stellungnahme der Raumordnungsbehörde²³ (zum Zeitpunkt noch ohne vorliegende konkrete Planung) zum Planbereich in Hinsicht auf Z 2.2.1.4 LEP: *„Aus raumordnerischer Sicht kann nach erster Sichtung der Unterlagen nur einer Nutzung zu touristischen Zwecken vertreten werden“.* Dies wird als Hinweis aufgenommen, dass ein Einklang mit Z 2.2.1.4 LEP zumindest herstellbar sein kann.

Nach der Zielbegründung zu Z 1.2.7 RP-E RC ist das *„Ziel der Planaussage“*, *„dass zusätzliche Flächenausweisungen im Außenbereich (...) auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren sind (...) und für die Neuinanspruchnahme von Flächen im Rahmen des Planungsprozesses eine fachlich fundierte Begründung zu erarbeiten ist“.* Als Hintergründe werden der Schutz des Freiraumes und seiner ökologischen Funktionen sowie die weitere Zersiedelung der Landschaft genannt.

Die Planaussage geht weiterhin davon aus, dass *„in den meisten Kommunen (...) ausreichend Bauflächen zur Verfügung [stehen], so dass der Baulandbedarf der nächsten Jahre aus den heutigen Reserven gedeckt werden könnte“.* Darüber hinaus verfügten *„viele Gemeinden über große Brachflächen- und Innenentwicklungspotenziale, deren städtebauliche Nutzung bisher noch nicht geklärt wurde“.*

Es wird davon ausgegangen, dass unter Beachtung der Planziele und der Standortalternativenprüfung, einer gelingenden Einbindung des Sondergebietes in Natur und Landschaft sowie einer fachgerechten Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dem wesentlichen Inhalt des Z 1.2.7 RP-E RC entsprochen werden kann.

²³ Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen zur Anfrage zu einer Ferienhaussiedlung an der Emil-Riedel-Straße vom 10.12.2019

Nach der Karte „Tourismus und Erholung“ des RP-E RC ist Oberwiesenthal regionaler Schwerpunkt des Städtetourismus. Damit verbunden ist **Z 1.8.2 RPI-S RC**.

Z 1.8.2 RP-E RC zielt auf Messen, Ausstellungen und weitere Veranstaltungen sowie Vernetzung. Ein Zusammenhang mit der vorliegenden Planung lässt sich höchstens sehr weit mittelbar beschreiben (z.B. Schaffung von attraktiven Unterkünften). Es kann aber festgestellt werden, dass die Planung diesem Ziel zumindest nicht entgegensteht.

Der östliche Teil des Plangebietes liegt nach RP C-E innerhalb eines VBG Natur- und Landschaft (Arten- und Biotopschutz). Die Darstellung wurde in den RP-E RC als VBG Arten- und Biotopschutz übernommen. Es handelt sich um Pufferflächen des Schindelbachs, der als VRG Natur- und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) im RP C-E und als VRG Arten- und Biotopschutz im RP-E RC festgelegt wurde.

In der SBK²⁴ bzw. FFH-LRT-Kartierung²⁵ wurden Schindelbach und die Teiche im Süden des Plangebietes kartiert (SBK: „Bachgrund der beiden Quellarme des Schindelbaches nördlich Oberwiesenthal“, Biotoptypen: Niedermoor/Sumpf, Nasswiese, Bergwiese; FFH-LRT: „Naturnahes ausdauerndes nährstoffreiches Kleingewässer“, LRT: Tauch- u. Schwimmblattvegetation eutropher Stillgewässer, Staudenflur feuchter Standorte).

Mit Planungsstand wird davon ausgegangen, dass die Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes hinreichend gewürdigt werden. Detaillierte Ausführungen erfolgen im Umweltbericht.

Im RP-E RC (Karte 12 „Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung“) ist das „Fichteberggebiet und Umgebung“ als ein überregional bedeutsamer Lebensraum festgelegt.

Mit Planungsstand wird davon ausgegangen, dass die Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes hinreichend gewürdigt werden. Detaillierte Ausführungen erfolgen im Umweltbericht.

Das Plangebiet liegt im RP C-E innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft (Landschaftsschutz/Landschaftserleben). Die Fläche liegt im RP-E RC innerhalb des VRG Kulturlandschaftsschutz „Wiesenlandschaft um Oberwiesenthal“ und beinhalten den Rücken/ Riede/Höhenzug „Hochlagen am Fichtelberg mit Eisenberg“.

Karte Kulturlandschaftsschutz des RP-E RC: Das Plangebiet liegt innerhalb der historischen Kulturlandschaft besonderer Eigenheit „Wiesenlandschaft um Oberwiesenthal“. Das Plangebiet liegt innerhalb einer regional bedeutsamen landschaftsprägenden Erhebung (Kategorie „Kuppe/Einzelberg/Kuppengebiet“). Der Fichtelberg ist als regional bedeutsamer Aussichtspunkt sehr hoher Bedeutung festgelegt.

G 2.1.2.1 RPI-S RC: „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 2.1.2.6 RPI-S RC: „Regional bedeutsame Aussichtspunkte und Aussichtsbereiche sollen als bedeutsame Bereiche für das Landschaftserleben erhalten und vor visuellen Störwir-

²⁴ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Selektive Biotopkartierung im Offenland (1994 bis 2002)

²⁵ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: FFH-Lebensraumkartierung (ab 2010)

kungen geschützt werden. Vorhaben mit wesentlichen sichtbeeinträchtigenden Wirkungen sind im Umfeld der ausgewiesenen regional bedeutsamen Aussichtspunkte zu vermeiden“.

Bei der Planung des Sondergebietes ist auf die sensible und exponierte Lage zu achten. Festsetzungen (insbesondere zur äußeren Gestaltung) werden entsprechend Anforderungen an ein harmonisches einfügen in die Landschaft getroffen (vgl. Abschnitt 5).

Eine Nivellierung der Landschaft, welche das spezifische Landschaftsbild der weiteren Umgebung erheblich beeinflusst ist nicht zu erwarten. Der Landschaftscharakter bleibt erhalten. Sichtbeziehungen zwischen Fichtelberg und Umgebung werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Steckbrief Nr. 13 der historischen Kulturlandschaft besonderer Eigenheit „Wiesenlandschaft um Oberwiesenthal“ wird zu den Anlagen (Anlage 1) der Begründung genommen.

In der Karte „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des RPI-S RC ist das Plangebiet festgelegt innerhalb eines

- Gebietes mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Ackerflächen sind aber von der Planung nicht betroffen),
- Bereiches mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz und
- Gebietes zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens.

Z 2.2.1.4 RPI-S RC: „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“.

Z 2.2.2.7 RPI-S RC: „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“.

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 Flächennutzung im Plangebiet kommt es zu Flächenversiegelung, in deren Folge die Versickerungsleistung des Bodens abnimmt. Bei sachgemäßer Ausführung der Erschließungsanlagen und Festsetzungen des Bebauungsplans ist aber keine wesentlich nachteilige Wirkung auf den Gebietsabfluss des Landschaftsausschnitts zu erwarten.

3.3 Flächennutzungsplanung

Ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) liegt vor (Bekanntmachung am 20.04.2009, gemeinsamer FNP der Stadt Oberwiesenthal und der Gemeinden Sehmatal, Bärenstein und Königswalde). Einen Planauszug sowie eine vereinfachte Darstellung aus dem RAPIS²⁶ finden sich in Abbildung 3.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Im wirksamen FNP ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der FNP soll deshalb im Parallelverfahren zu geändert werden.

Ein Planziel des FNP ist die Beförderung ganzjährig nutzbarer touristischer Angebote.

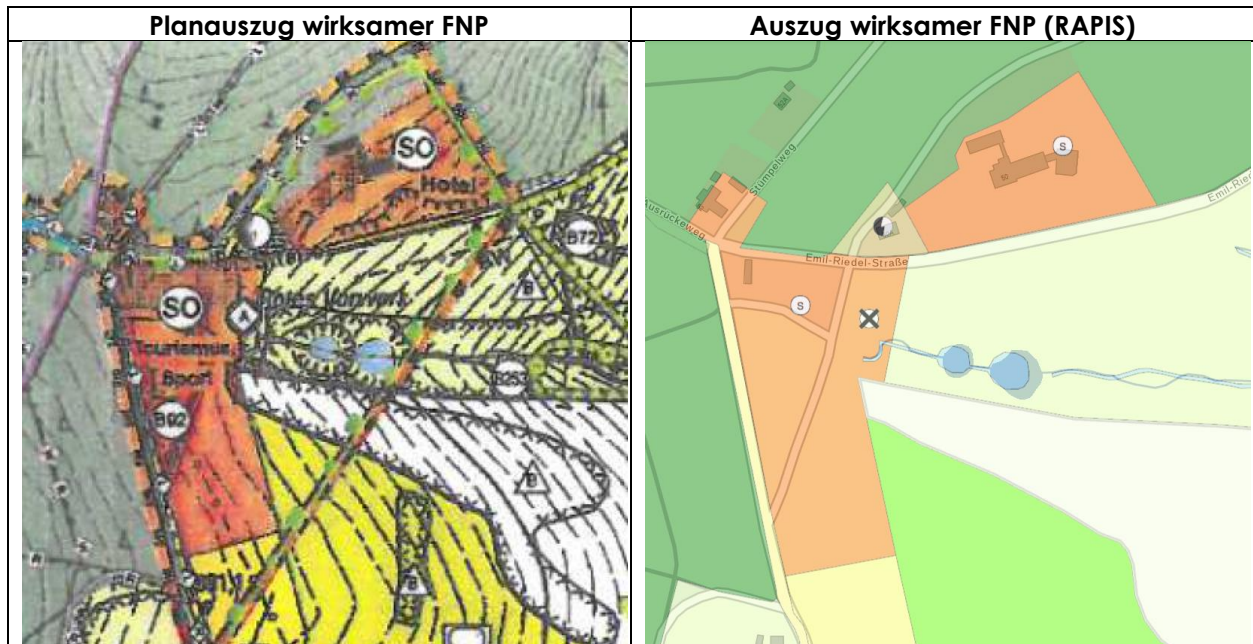


Abbildung 3: Auszug FNP.

3.4 Landschaftsplanung

Ein Landschaftsplan liegt lediglich im Entwurfsstand 09/2007²⁷ vor. In Tabelle 2 werden die Darstellungen des Landschaftsplanes, bezogen auf das Plangebiet, dargestellt. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung der Kartenwerke des Landschaftsplans.

Anzumerken ist, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aktuelle Biotop- und Landnutzungserfassungen sowie artenschutzrechtliche Bewertungen erarbeitet werden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans soll der Landschaftsplanentwurf Orientierung bieten, er ist nicht durch den Stadtrat beschlossen. Eine Aktualisierung erfolgt durch die Erarbeitung des Umweltberichtes und der aktuellen Planung inklusive Grünordnungsplanung und der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

²⁶ Landesdirektion Sachsen: Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) <06.01.2021>

²⁷ ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz: Landschaftsplan Stadt Kurort Oberwiesenthal, Gemeinden Bärenstein, Sehmatal und Königswalde, Entwurf 09/2007

Tabelle 2: Darstellungen im Landschaftsplan.

Nr.	Thema	Darstellung
1a 1b	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	1a: Signatur für besonders geschützte bzw. wertvolle Biotop sowie Signatur der Biotopfeststellung im Sommer 2007 innerhalb des Plangebietes. 1b: SBK-Kartierbögen.
2	Historische Flächennutzung	Planbereich als Offenland kartiert. Teiche und Seitenarm des Pöhlbachs innerhalb des Plangebietes kartiert. Bereich ist mit „Rotes Vorwerk“ überschrieben.
3a	Biotoptypen, Nutzungsarten	Kartierungen im Plangebiet: u.a. extensives Feucht- und Nassgrünland, Bergwiese, naturnahe Kleingewässer, Einzelgehölze und Gehölze der Bachaue/Erlen/Eschen
3b	Potentielle natürliche Vegetation	Typischer Fichten-Buchenwald; im Süden: Hochmontaner Farn- oder Bergahorn-Fichtenwald
3c	Vorkommen schutzwürdiger Arten	Bergmolch, Braunkehlchen, Wachtelkönig
3d	Arten- und Biotopschutz: Bewertung	Im Plangebiet Flächen mit 6 bis 10 von 10 Biotopwertpunkten.
3e	Biotopentwicklung	Erhaltung und Pflege von Bergwiesen, Erhalt und Pflege von Grünland frischer Standorte (extensiv), Erhalt und Pflege extensiver Feucht- und Nassgrünländer
4a	Geologie	Anmerkung: Geologie wird auf Grundlage aktueller GK50 (vgl. Abschnitt 2.5) und Trägerbeteiligung (insb. LfULG) beschrieben.
4b	Bodenkarte	Pseudogley-Braunerde aus (grus- und schuttführendem) Lehm über (tiefem) Gneisschutt
4c	Bodenpotentiale	hohe Bedeutung für Regelungsfunktion, geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen, geringe Bedeutung für die Wasserrückhaltung <u>Entwicklung:</u> aufgrund der hohen naturhaushaltlichen Bedeutung vor baulicher Nutzung zu schützende Flächen, Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses treffen, Anlage von Landschaftsstrukturelementen, Umwandlung von Flächen mit hoher Oberflächenabflussbereitschaft zu Flächen mit geringer Oberflächenabflussbereitschaft
4d	Bodenerosion	mittlere Erosionsfähigkeit
4e	Rohstoffpotential, bergbauliche Restriktionen	keine Darstellung
5	Hydrogeologie	naturnahe Kleingewässer, <u>Planungen:</u> Anlage bzw. Verbreiterung bestehender Pufferstreifen an Gewässern durch Nutzungsexentsivierung/Auskoppelung; inklusive naturnaher Gewässerrandgestaltung und Extensivierung/Wiedervernässung von Quellen. Im Westen des Plangebietes ist die Altlast mit der SALKA-Nr. 71100073 „Kippfläche FS 401/2 UW“ verzeichnet.
6	Klima/Luft	Offenlandklimatop: ungehinderte Ein- und Ausstrahlungsverhältnisse, ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, hohe Kalt- und Frischluftproduktion v.a. in strahlungsreichen Windstillen Nächten
7a	[nicht vorhanden]	[-]
7b	Landschaftsbild/ Erholung: Bewertung/ Entwicklungsstand/ Erlebniswelt	Wertstufe: mittlere Bedeutung, klimatisch begünstigter Südhang
7c	Landschaftsbild/ Erholung: Entwicklungsziele	von Aufforstung freizuhaltende Flächen aus Gründen des Landschaftsbildschutzes, Erhaltung von Sichtbeziehungen
8	Entwicklungsziele	Erhaltung und Pflege von Bergwiesen, Erhaltung und Pflege extensiver Feucht- und Nassgrünländer, Erhalt und Pflege von Grünland frischer Standorte (extensiv)

3.5 Sonstige Planungen der Kommune

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept²⁸ (INSEK) liegt mit Stand vom 12.06.2012 vor. Das Leitbild der Stadtentwicklung wird hier durch drei Säulen beschrieben, von denen eine lautet, den *„hochwertigen Natur- und Erholungsraum um den Fichtelberg als wertvollstes Potenzial der Stadt durch einen intensiven Winter- und Sommerbetrieb bestmöglich zu nutzen“*.

Die Zusammenfassung und Schlussfolgerung für die Stadtentwicklung lautet, der Beschreibung der negativen demographischen Entwicklung folgend:

„Auf diese negativen Entwicklungstrends muss mit der künftigen Stadtentwicklungspolitik reagiert werden. Zum einen geht es darum, sich als Stadt mit seinen Infrastrukturangeboten an die veränderten Bedarfe anzupassen, zum anderen müssen Anstrengungen unternommen werden, um dem negativen Trend offensiv entgegenzuwirken. In dieser Hinsicht bestehen in Kurort Oberwiesenthal gute Möglichkeiten, durch eine Förderung des Tourismus als Hauptidepotenzial der Stadt die Erwerbsmöglichkeiten und das Arbeitsplatzangebot erheblich zu verbessern und damit auch die demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen“.

Im Fazit der Fachbeiträge kommt das INSEK zum Schluss:

„Um den Tourismus im Erzgebirge ganzjährig attraktiv zu gestalten, ist es notwendig, verstärkt saisonal unabhängige Tourismusangebote bereit zu stellen und als Gesamtpakete zu vermarkten“.

Weiterhin wird im INSEK das Ziel formuliert, den Ganzjahrestourismus zu fördern, also zusätzlichen Tourismus im Sommer – außerhalb des Wintersportkontextes - zu etablieren.

Mit der Herstellung des Sondergebietes wird den Zielen des INSEK prinzipiell entsprochen. Durch seine attraktive Lage und Nähe zu Einrichtungen, wie beispielsweise Wander- und Radwegen aber auch Skipisten und Liften, kann das Sondergebiet ganzjährig genutzt werden, so dass eine hohe Auslastung zu erwarten ist und die Etablierung von Ganzjahrestourismus unterstützt wird.

3.6 Einbindung in den Lokaltourismus

3.6.1 Touristische Kennzahlen

In Tabelle 3 (Stadt Kurort Oberwiesenthal) und Tabelle 4 (Erzgebirgskreis inklusive Oberwiesenthal) befinden sich statistische Kennwerte des Beherbergungsgewerbes. Die Daten werden seit dem Rekordjahr 2012 erhoben.

Im Erzgebirgskreis hat sich sowohl die Anzahl der Beherbergungseinrichtungen als auch der Betten seitdem verringert. Gleichzeitig ist die Anzahl der Übernachtungen pro Jahr gestiegen. Die Auslastungen der angebotenen Betten hat sich entsprechend positiv entwickelt.

Im Gegensatz dazu wurden Bettenbestand und Beherbergungseinrichtungen in Oberwiesenthal (von bereits hohem Niveau kommend) stetig ausgebaut. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt etwas höher als im Landkreis insgesamt.

Die Kennwerte des Beherbergungsgewerbes können sowohl Hotellerie-Betriebe und sonstige Beherbergungseinrichtungen als auch Vorsorge- und Rehabilitationskliniken beinhalten und sind daher nur bedingt vergleichbar.

In Tabelle 5 sind die zehn Kommunen des Landkreises mit den meisten Übernachtungen im Jahr 2019 dargestellt.

²⁸ Büro für urbane Projekte: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Kurort Oberwiesenthal 2020, Stand 12.06.2012.

2019 hatte Oberwiesenthal den siebthöchsten Betten Auslastungsgrad im Landkreis. Die Auslastungsgrade sind differenziert zu betrachten. Thermalbad Wiesenbad hatte den höchsten Auslastungsgrad, jedoch nur fünf Beherbergungseinrichtungen und 328 Betten, was rund einem Zehntel der Bettenkapazität von Oberwiesenthal entspricht.

Mit über 3.000 Betten und fast 50 Beherbergungseinrichtungen ist Oberwiesenthal ein touristischer und der Übernachtungsschwerpunkt des Landkreises. Im regionalen Vergleich und absolut betrachtet ist ein Auslastungsgrad von 49 % als gut zu bewerten, insbesondere vor dem Hintergrund, dass trotz Ausbau der Kapazitäten der Auslastungsgrad in den letzten Jahren stetig gesteigert werden konnte und 2019 ein neuer Rekordwert erreicht wird.

Darin spiegeln sich auch aktuelle Tourismustrends der letzten Jahre wider. Inländer neigen verstärkt zu Inlandsreisen und aktiven Kurztrips innerhalb Deutschlands.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine geringfügige Erweiterung des Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten legitim, insbesondere im vorliegenden Fall in besonderer Lage und Gebietsqualität als Ferienhaus- und Appartementsiedlung.

Tabelle 3: Kennwerte Beherbergungsgewerbe (Oberwiesenthal).

Stadt Kurort Oberwiesenthal: Statistische Kennwerte Beherbergungsgewerbe 2012 - 2019								
	Monat Juli				Jahr			
Jahr	Beherbergungs- einrichtungen	geöffnete Beherbergungs- einrichtungen	Betten	angebotene Betten	Ø Auslastung angebotene Betten	Ankünfte	Über- nacht- ungen	Ø Aufent- halts- dauer
	Anzahl (Juli)	Anzahl (Juli)	Anzahl (Juli)	Anzahl (Juli)	%	Anzahl	Anzahl	Tage
2012	36	34	3.301	3.110	51,4	168.981	581.122	3,4
2013	37	35	3.235	3.136	46,4	152.994	511.221	3,3
2014	37	36	3.061	2.967	45,0	134.790	484.176	3,6
2015	36	35	3.143	2.998	44,6	132.423	481.959	3,6
2016	40	38	3.342	3.227	44,3	157.173	510.194	3,2
2017	42	39	3.415	3.183	47,6	169.155	556.267	3,3
2018	44	41	3.455	3.210	48,1	170.489	559.945	3,3
2019	48	45	3.489	3.369	48,6	179.167	584.281	3,3

Gebietsstand 01.01.2019; Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2021 (Stand: 11.01.2021)

Tabelle 4: Kennwerte Beherbergungsgewerbe (Erzgebirgskreis).

Erzgebirgskreis: Statistische Kennwerte Beherbergungsgewerbe 2012 - 2019								
	Monat Juli				Jahr			
Jahr	Beherbergungs- einrichtungen	geöffnete Beherbergungs- einrichtungen	Betten	angebotene Betten	Ø Auslastung angebotene Betten	Ankünfte	Über- nacht- ungen	Ø Aufent- halts- dauer
	Anzahl (Juli)	Anzahl (Juli)	Anzahl (Juli)	Anzahl (Juli)	%	Anzahl	Anzahl	Tage
2012	295	292	13.584	12.962	38,0	581.951	1.821.956	3,1
2013	294	291	13.191	12.893	36,6	560.027	1.725.927	3,1
2014	289	288	12.875	12.544	37,3	543.161	1.708.979	3,1
2015	286	283	13.262	12.852	37,5	554.587	1.762.123	3,2
2016	285	281	13.264	12.881	38,6	588.275	1.817.160	3,1
2017	281	272	13.221	12.726	40,2	601.742	1.870.703	3,1
2018	278	274	13.156	12.761	41,1	611.082	1.889.450	3,1
2019	277	273	13.127	12.791	42,3	630.273	1.945.773	3,1

Gebietsstand 01.01.2019; Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2021 (Stand: 11.01.2021)

Tabelle 5: Kennwerte Beherbergungsgewerbe (Erzgebirgskommunen nach Übernachtungen).

10 Übernachtungsstärkste Kommunen des Erzgebirgskreises: Statistische Kennwerte Beherbergungsgewerbe 2019								
Kommune	Monat Juli 2019				Jahr 2019			
	Beherbergungs- einrichtungen	geöffnete Beherbergungs- einrichtungen	Betten	angebotene Betten	Ø Auslastung angebotene Betten	Ankünfte	Über- nach- tungen	Ø Aufent- halts- dauer
	Anzahl (Juli)	Anzahl (Juli)	Anzahl (Juli)	Anzahl (Juli)	%	Anzahl	Anzahl	Tage
1. Stadt Kurort Oberwiesenthal	48	45	3.489	3.369	49	179.167	584.281	3,3
2. Stadt Wolkenstein	10	10	761	719	56	34.719	144.697	4,2
3. Breitenbrunn/Erzgeb.	12	12	677	670	54	43.454	130.335	3,0
4. Stadt Eibenstock	18	18	752	739	47	44.421	118.409	2,7
5. Kurort Seiffen/Erzgeb.	16	16	647	623	41	37.463	93.799	2,5
6. Thermalbad Wiesenbad	5	5	328	328	70	7.128	83.189	11,7
7. Stadt Schneeberg	9	9	513	513	38	25.700	70.895	2,8
8. Stadt Thalheim/Erzgeb.	5	5	356	352	60	11.535	68.919	6,0
9. Stadt Aue-Bad Schlema	8	8	313	311	50	25.876	63.409	2,5
10. Stadt Marienberg	15	15	576	533	35	22.109	63.020	2,9

Gebietsstand 01.01.2019; Quelle: © Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2021 (Stand: 11.01.2021)

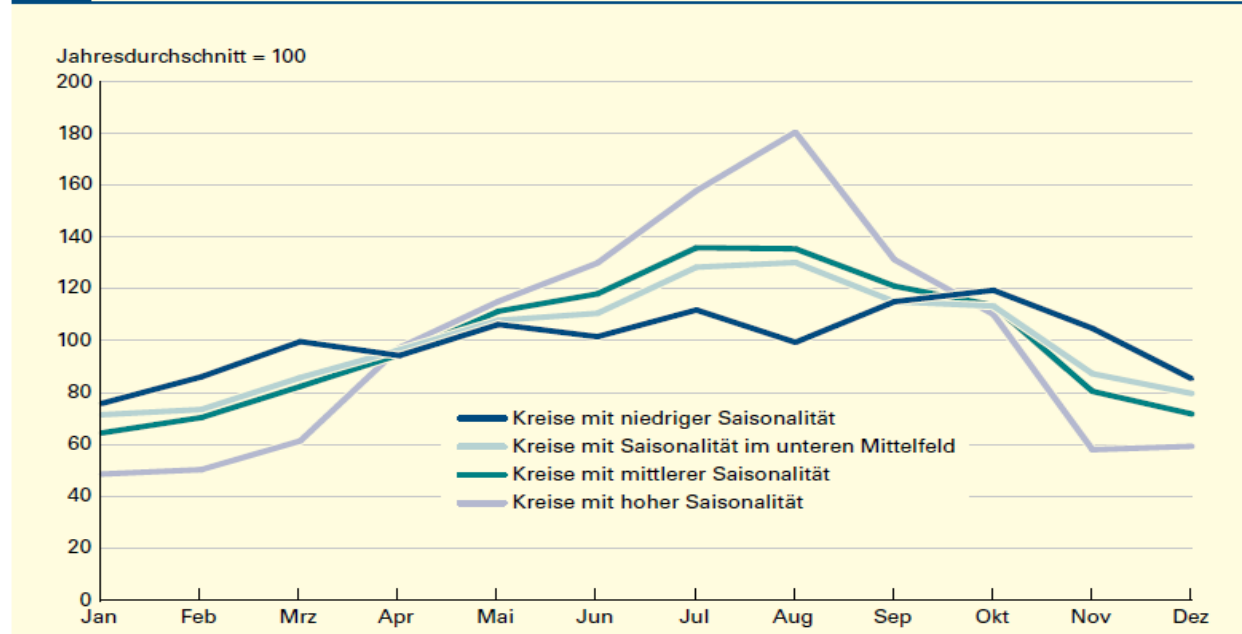
3.6.2 Saisonalität

Bei der Ermittlung des Bedarfs müssen neben der statistischen Bettenauslastung auch regional Tourismusschwerpunkte, langfristige Strategien und saisonale Schwankungen berücksichtigt werden.

Der saisonale Schwerpunkt der Bettenauslastung im Kurort Oberwiesenthal liegt als Wintersportstätte in der schneesicheren Jahreszeit. Orte mit überdurchschnittlich hohen touristischen Saisonalität übertreffen in bestimmten Zeiträumen die jahresbedingten Schwankungen der Region, auch wenn die Region insgesamt hohen Jahreszeit bedingten Fluktuationen ausgesetzt ist. Oberwiesenthal kann zu den Urlaubsorten gezählt werden, die einer starken Saisonalität unterliegen. Häufig sind diese Ortschaften Gemeinden mit besonderen örtlichen Gegebenheiten²⁹. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Fichtelberg kann von solch einer besonderen örtlichen Gegebenheit für Oberwiesenthal ausgegangen werden.

S7

Saisonverläufe der Übernachtungen in Baden-Württemberg 2010 bis 2012 nach zusammengefassten Kreisen

Abbildung 4 Saisonverläufe³⁰

²⁹ Richard Kössler in Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 7/2013

³⁰ Richard Kössler in Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 7/2013

Aus dieser Abbildung geht hervor, dass in der Hauptsaison das touristische Aufkommen bei hoher Saisonalität fast doppelt so hoch sein kann wie das jährliche Mittel.

Daraus kann abgeleitet werden, dass das touristische Potenzial in Oberwiesenthal in den Wintermonaten ausreichend zur Verfügung steht, um das Bettenangebot geringfügig zu erhöhen. Laut Tourismusverband Erzgebirge e. V. sind die Übernachtungszahlen bis einschließlich 2019 konstant gestiegen, während die Bettenzahl gleichzeitig zurückging³¹.

3.6.3 Reisetrends

Die Reisetrends der Deutschen haben sich nicht erst durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie nachhaltig verändert. Schon 2016 erkannte die Reisemesse ITB einen Trend zu inländischen, naturbelassenen Reisen im Inland. Dies spiegelt sich auch in den Tourismuszahlen des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2019 wider. Demnach haben sich die Zahlen der Ankünfte und Übernachtungen in Ferienhäusern und Ferienwohnungen stark überproportional im Vergleich zum Vorjahr gewachsen³².

Tabelle 6 Hotels und Ferienhäuser im Vergleich³³

Unterkunft	Ankünfte absolut	Ankünfte im vgl. zum Vorjahr	Übernachtungen absolut	Übernachtungen im vgl. zum Vorjahr	Durchschnittliche Aufenthaltsdauer
Alle	190.944.318	3,2	495.615.504	3,7	2,6
Hotels, Gasthöfe, Pensionen	149.817.309	2,9	306.848.903	3,1	2,0
Ferienhäuser, Ferienwohnungen	8.886.458	12,1	48.075.544	12,6	5,4

3.6.4 Sport- und Erholungsstandort Oberwiesenthal Wintersport

Oberwiesenthal ist neben Altenberg eines der beiden Wintersportzentren der Region. Begünstigt wird dies durch die Höhenlage und eine relativ zuverlässige Schneesicherheit. Aus der Destinationsstrategie des Erzgebirges für 2025 geht hervor, dass sich das Erzgebirge touristisch ganzheitlich mit breitem Angebot für verschiedene Nutzer aufstellen möchte. Etablierte Wintersportbereiche sollen mit neuen Sportarten oder Nutzungen kombiniert werden, „Gleichzeitig gilt es, das Potenzial der Nachfrage auch für Aktivitäten, wie beispielsweise Biken, Hiking und Skating unter Nutzung der Anlagen des Wintersports zur Stärkung des Ganzjahrestourismus umzusetzen³⁴.“

Außerdem sollen Wander- und Sportwegeverbindungen mit in das Wintersportkonzept integriert werden „Nutzung von Synergien zwischen den Sportarten (z.B. gemeinsame Bewerbung Kammweg Erzgebirge/Vogtland und Kammloipe³⁵).“ Genau solch eine Loipe ist an das Grundstück Emil-Riedel-Straße angebunden.

³¹ Tourismusverband Erzgebirge e.V. 2020: Destinationsstrategie Erzgebirge 2025

³² Statistisches Bundesamt 2019

³³ Statistisches Bundesamt 2019

³⁴ Tourismusverband Erzgebirge e.V. 2020: Destinationsstrategie Erzgebirge 2025

³⁵ Tourismusverband Erzgebirge e.V. 2020: Destinationsstrategie Erzgebirge 2025

Laut Landratsamt handelt es sich dabei um Verbindungsloipe zwischen dem Loipennetz im Bereich "Waldeck" und den Ortsteilen "Hammerunterwiesenthal" bzw. "Unterwiesenthal", die aus Erfahrung genutzt wird³⁶.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens besteht die Möglichkeit, die vorhandene Loipe in Absprache mit dem Eigentümer der Öffentlichkeit zu erhalten.

„Durch die gestiegene Nachfrage nach individuellen, kontaktarmen Erlebnissen in der freien Natur, erhalten die Wintersportarten generell einen Aufschwung. Diese Chance soll im Erzgebirge zukünftig sowohl in der Produktentwicklung als auch bei der Produktvermarktung weiter genutzt werden³⁷.“ Für ein kontaktarmes Erlebnis im Wintersportbereich bietet das sich das geplante Vorhaben aufgrund seiner Lage und Exklusivität an.

Mit nur knapp 200m Entfernung zum Ski-Lift der „Himmelsleiter“ ist das Vorhaben bestens an die wichtigste Wintersportattraktion des Ortes angebunden.

Wanderwegen

Insgesamt soll die Wanderinfrastruktur der Region ausgebaut werden. Laut Homepage der Stadt Kurort Oberwiesenthal beginnen und verlaufen mehrere Wanderwegen entlang des Planareals oder in unmittelbarer Entfernung. Dazu zählt sowohl der Zschopautalweg als auch der Kammweg, welcher innerhalb der Destinationsstrategie Erzgebirge eine zukunftsweisende Rolle einnehmen soll.

„Zukünftig soll die Qualität der Wanderinfrastruktur weiter ausgebaut sowie die thematische Inszenierung der Wanderwege für ein ganzheitliches Erlebnis weiter forciert werden. Im Mittelpunkt steht dabei der Kammweg Erzgebirge/Vogtland, welcher aufgrund seines Verlaufs sowie seiner Beschaffenheit bereits sehr gute Wanderbedingungen bietet³⁸.“

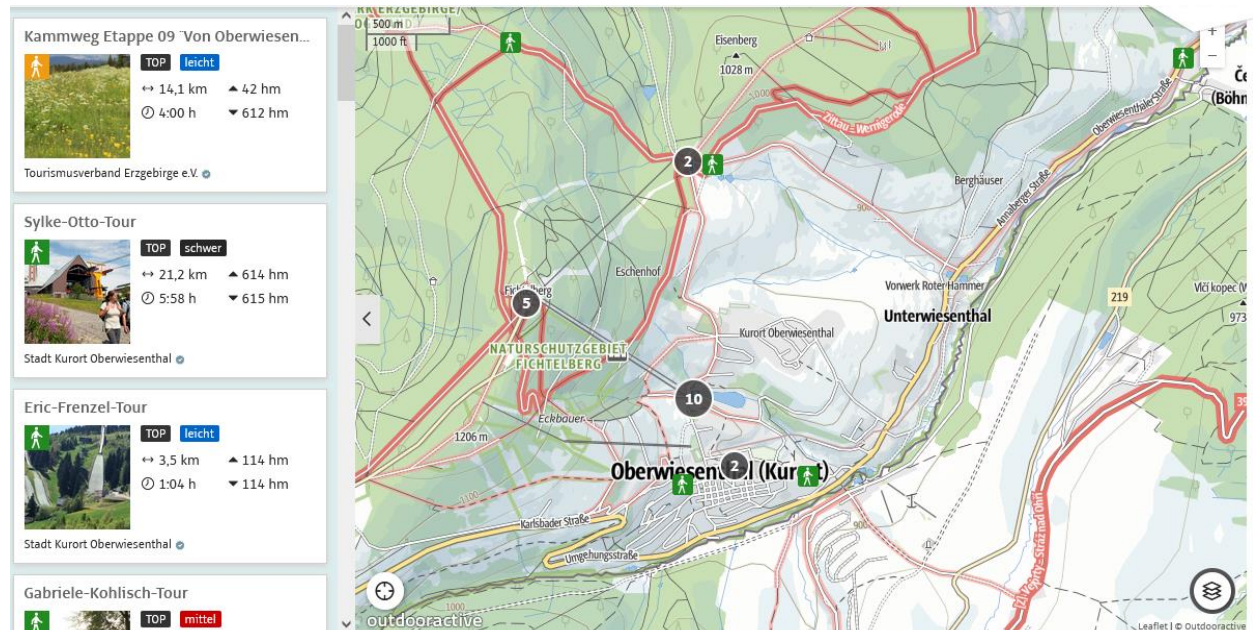


Abbildung 5 Wanderwegen Oberwiesenthal³⁹

³⁶ Landratsamt Erzgebirge (LRA), Touristische Infrastruktur (WFE GmbH): Stellungnahme vom 06.09.2021

³⁷ Tourismusverband Erzgebirge e.V. 2020: Destinationsstrategie Erzgebirge 2025

³⁸ Tourismusverband Erzgebirge e.V. 2020: Destinationsstrategie Erzgebirge 2025

³⁹ Stadt Oberwiesenthal o.J.: www.Oberwiesenthal.de

Radwege

Der Zschopautalweg, welcher auch als überregionaler Radweg genutzt werden kann, führt direkt am Vorhabengebiet vorbei. Hinzu kommt, dass sich das Erzgebirge als Mountainbikeregion etablieren möchte. Eine bereits existierende Route, die „Vier Hübel Tour Mountainbike“ verläuft fast direkt an den geplanten Ferienhäusern vorbei⁴⁰.

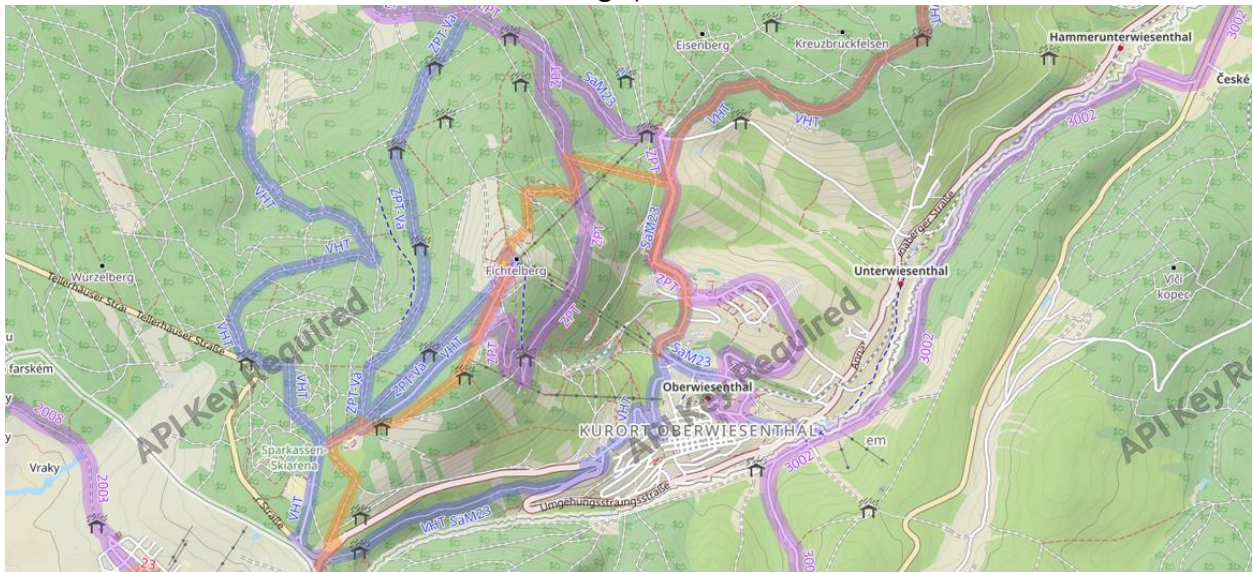


Abbildung 6 Radwege Oberwiesenthal⁴¹

3.6.5 Wirtschaftliche Bedeutung Tourismus für den Kurort Oberwiesenthal

Gemäß der Wirtschaftsförderung Erzgebirge lag der Anteil an Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Bereich Gastgewerbe im Erzgebirge 2020 bei 3 %⁴². Im Vergleich mit den Kennzahlen der Stadt Oberwiesenthal von 2020 (976 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei 42 geöffnete Beherbergungseinrichtungen im Juli) wird erkennbar, dass in Oberwiesenthal voraussichtlich mehr Personen in Tourismusnahen Bereichen tätig sind⁴³.

Der Tourismus in Oberwiesenthal macht insgesamt mit⁴⁴

- 16 % der im Juli 2020 geöffneten Beherbergungsbetriebe,
- 26 % der angebotenen touristischen Betten,
- 28 % der touristischen Ankünfte und
- 31 % der Übernachtungen

einen überproportional großen Anteil am touristischen Aufkommen des gesamten Landkreises aus. Noch deutlicher wird dies in Anbetracht, dass die Stadt nur 0,6 % der Einwohner des Erzgebirgskreis stellt.

Daraus kann abgeleitet werden, dass dem Tourismus eine überdurchschnittliche wirtschaftliche Bedeutung im Kurort Oberwiesenthal zukommt und eine stetige Weiterentwicklung und Ergänzung des Angebotes im öffentlichen Interesse des Ortes ist. Besonders, da das Vorhaben eine Nachfrage bedienen möchte, die im Ort bisher nicht angeboten werden kann.

⁴⁰ www.openstreetmap.org

⁴¹ www.openstreetmap.org

⁴² Bundesagentur für Arbeit 2021: (Beschäftigten-Statistik)

⁴³ Statistisches Landesamt 2021: www.statistik.sachsen.de/html/gemeindedaten

⁴⁴ Statistisches Landesamt 2021: www.statistik.sachsen.de/html/gemeindedaten

4 Planungskonzept

4.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Kurort Oberwiesenthal und der Vorhabenträger beabsichtigten eine maßvolle, hochattraktive Ergänzung des Beherbergungsangebotes der Stadt und damit eine Erweiterung des touristischen Angebotes. Durch die Etablierung eines Angebotes mit sehr annehmblichen bis gehobenen Standards sollen Zielgruppen angesprochen werden, deren Nachfrage durch vorhandene Unterkünfte bisher nicht abgedeckt werden kann.

Die Destinationsstrategie Erzgebirge formuliert als eines der Entwicklungsziele eine „Klare Ausrichtung auf Qualitätsangebote und intensive Unterstützung dieser“⁴⁵. Außerdem soll die Bekanntheit im Ausland erhöht werden. Beide Punkte sind vor Ort nur durch eine qualitativ hochwertige Ergänzung des Beherbergungsbestandes erreichbar.

Als eine „Schwäche“ mit Verbesserungsbedarf wurde in der Die Destinationsstrategie Erzgebirge auch das unzureichende barrierefreie Angebot identifiziert⁴⁶.

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.

Wie in Abschnitt 3.6 (Einbindung in das Beherbergungsgewerbe) dargestellt, erscheint eine geringfügige Erweiterung des Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten legitim insbesondere im vorliegenden Fall.

4.2 Öffentliches Interesse

4.2.1 Tourismus

Werden saisonale Fluktuationen des Tourismusaufkommens in die Bettenauslastung einbezogen, besteht durchaus ein Bedarf an einer maßvollen Erweiterung des Beherbergungsangebotes. Besonders trifft dies zu, da Ferienhäuser und Ferienwohnungen immer stärker im Vergleich zu konventionellen Hotels nachgefragt werden.

Mit der Ausrichtung auf einen qualitativ hochwertigeren Tourismus kann das Gastgewerbe in Oberwiesenthal nachhaltig ergänzt werden. Die Exklusivität der Lage und eine Ausrichtung auf ein ausgewähltes Nutzerprofil sind in Oberwiesenthal bisher nur marginal vorhanden. Hinzu kommt, dass die geplanten Objekte ideal an die Infrastrukturen der lokalen Gegebenheiten angepasst und mit touristischen bzw. sportlichen Anlagen Verknüpft sind.

Auch ist der Standort bereits durch das gegenüberliegende Hotel Weißflog touristisch vorgeprägt. Eine Weiterentwicklung des lokalen Tourismus ist allein aus ökonomisch motivierten Gründen auch im Sinne der Stadt Kuort Oberwiesenthal.

Eine ausführliche Einordnung des Vorhabens in die touristische Gesamtsituation der Stadt Oberwiesenthal befindet sich im Kapitel 3.7 „Einbindung in den Lokaltourismus“.

4.2.2 Wasserbauliche Anlagen

Durch die Realisierung der Maßnahmen würden die wasserbaulichen Anlagen der Teiche auf einen notwendigen Modernisierungsstand gebracht. Die Dammbauwerke befinden sich nach aktueller Einschätzung in einem verbesserungswürdigen Zustand.

Dies würde die lokale Hochwassergefahr, die aufgrund der Lage im Hochwasserentstehungsgebiet ohnehin besteht, entschärfen und zusätzliche Löschwasserreserven bereitstellen. Präventive Hochwasserschutzmaßnahmen und Löschreserven kommen nicht nur dem Vorhabenträger der Planflächen, sondern auch den Nachbarn zu Gute. Somit stellt

⁴⁵ Tourismusverband Erzgebirge e.V. 2020: Destinationsstrategie Erzgebirge 2025

⁴⁶ Tourismusverband Erzgebirge e.V. 2020: Destinationsstrategie Erzgebirge 2025

die Ertüchtigung der Teichanlagen, welche nur im Zusammenhang mit den Ferienhäusern realisiert wird, stellt ein öffentliches Interesse dar.

Detaillierte Ausführungen zu den wasserbaulichen Anlagen werden im Kapitel „Hochwasserschutz“ beschrieben.

4.2.3 Rast 06-konformes Wenden

Im Zuge des Vorhabens würde östlich des Sondergebietes an der Emil-Riedel-Straße eine Wendeanlage realisiert mit dem Ziel, Ver- bzw. Entsorgungs- und besonders Rettungsfahrzeugen eine bessere Manövrierbarkeit entlang der Straße zu ermöglichen. Damit trägt das Vorhaben auch zur öffentlichen Daseinsvorsorge vor Ort bei. Auf die Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Erschließung für Entsorgungsfahrzeuge wurde auch vom ZAS im Kapitel 7.8 „Abfallentsorgung und Wertstofffassung“ hingewiesen.

4.3 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung von qualitativ hochwertigen und barrierearmen Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen. Mit dem Vorhaben wird das touristische Angebot geringfügig ergänzt und um hochwertig erweitert.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben verschiedene Anwohner der Stadt Kurort Oberwiesenthal ihren Unmut über den Massentourismus der Wintermonate geäußert. Deshalb sollen je Gebäude höchstens zwei Unterkünfte integriert werden, was einer **maximalen Anzahl** von sechs Ferienwohnungen entsprechen würde. Hinzu kommt, dass die gehobene Ausstattung und die Stärkung des Ganzjahrestourismus (Kapitel 3.7) zur Etablierung eines Qualitäts- statt Quantitätstourismus beitragen kann. Mittel- bis langfristig könnte diese Entwicklung die angespannte Situation der Wintermonate mindern. 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.

Ein Standortvorteil des Vorhabens ist die fußläufige Erreichbarkeit von touristischen Angeboten (Lift, Loipe, Radwege, Wanderwege, gastronomische Einrichtungen).

Da sich das Plangebiet in landschaftlich und landschaftsökologisch sensibler Lage befindet, besteht ein besonderes Erfordernis der Einbindung in Natur und Landschaft. Dies soll durch Nutzungsregelungen, insbesondere zu Gestaltung und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erreicht werden. Das Plangebiet soll in lockerer Bauweise errichtet werden und sich so in die Umgebung einfügen. Die Gestaltung soll dabei entsprechend der umliegenden prägenden Bebauung erfolgen. Als Maßstab soll das Hotel Jens Weißflog dienen, welches sich gegenüberliegend befindet. Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes ist ein sehr gutes Einfügen möglich.

4.4 Planungsalternativen

4.4.1 Planungsalternativen

Die Anlage eines zusätzlichen Gemeinschaftsparkplatzes wurde verworfen. Das Parken soll innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke erfolgen. Damit wird der Komfort sowie das Sicherheitsgefühl für Bewohner und Bewohnerinnen erhöht und der Zugang kann barriereärmer gestaltet werden (Erreichbarkeit PKW). Die schnelle Erreichbarkeit des PKW bietet einen zusätzlichen Witterungsschutz. Zudem können die Kraftfahrzeuge selbst so effizienter vor Witterung (Überhitzung bei Sonneneinstrahlung, Vereisung bei Frost) geschützt werden.

Auf eine Randeingrünung im Norden des Plangebietes entlang der Emil-Riedel-Straße muss aufgrund von Leitungsverläufen verzichtet werden.

Damit wird eine geringere als die vom Gesetzgeber für Ferienhausgebiete allgemein vorabgewogene GRZ nach § 17 BauNVO gewählt (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung). Das vorabgewogene Maß wird als hinreichend betrachtet. Auf eine geschlossene Bauweise wurde verzichtet, um dem Planziel eines aufgelockerten Gebietes zu entsprechen.

Im Vergleich zum Vorentwurf wurden die Ausweisungen stark reduziert. Das gesamte Sondergebiet SO2 und die Planstraße sind zugunsten eines größeren Grünflächenanteils verworfen worden. Außerdem wurden die Grundflächenzahl (GRZ) wie auch die Traufhöhe verringert, die Garagen in die höchst zulässige Grundfläche integriert und weitere Einschränkungen bei den zulässigen geschossen vorgenommen.

Diese Änderungen haben zur Folge, dass die Flächeninanspruchnahme signifikant reduziert wurde und es folglich zu weniger Versiegelung kommt. Außerdem wurde der absolute Anteil der Flächenausweisung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, um die Fläche des weg-rationalisieren Sondergebietes SO 2 erhöht.

4.4.2 Standortalternativen

Als Standortalternativen drängen sich geeignete Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) auf (vgl. Abbildung 3).

Eine Freifläche innerhalb von Sonderbauflächen liegt im Bereich westlich der Werner-Seelenbinder-Straße. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche, deren Verfügbarkeit ungeklärt ist. Die Darstellung wird de facto von baulichen Anlagen der Elldus Resort GmbH und einiger Wohnbebauung von einer möglichen verkehrlichen Erschließung abgeschnitten. Zudem befindet sich im Westen Wald nach SächsWaldG, so dass ein erheblicher Teil der Fläche in den Bereich eines notwendigen Waldabstandes von 30 m fällt. Die städtebauliche Konzeption des FNP zielt hier offensichtlich nicht auf eine von bestehenden Anlagen unabhängige Entwicklung wie ein eigenständiges Ferienhausgebiet. Die unmittelbare Nachbarschaft zu fünfgeschossigen Gebäuden stellt zudem die Eignung der Fläche als Ferienhausgebiet hinsichtlich ihrer Attraktivität in Frage.

Eine weitere Darstellung einer Sonderbaufläche findet sich östlich der Emil-Riedel-Straße. Sie wird teilweise vom Bebauungsplan „Ersatzbebauung ehemalige Pension Bärenfang“ entwickelt. Teile der Fläche befinden sich innerhalb des notwendigen Waldabstandes zum Wald nach SächsWaldG und oder werden bereits in Anspruch genommen. Die lokalen Geländeverhältnisse stehen den barrierearmen Ansprüchen des Vorhabens entgegen. Insgesamt ist der Standort nicht ausreichend geeignet, um die Ziele des Bebauungsplanes zu erfüllen.

Eine weitere Sonderbaufläche findet sich westlich des Plangebietes, ebenfalls an der Emil-Riedel-Straße. Die Fläche entfällt allerdings als Standortalternative da ein erheblicher Teil der Fläche aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes (SächsWaldG) nicht baulich nutzbar ist. Zudem befindet sich auf Teilen der Fläche bereits der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rad- und Fußweg zum Apartmenthotel Jens Weißflog“. Der Norden der Fläche wird von für ansässige touristische Nutzungen unabdingbaren Parkplatzflächen in Anspruch genommen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Fläche zur Entwicklung eines Ferienhausgebietes nicht geeignet ist. Im Übrigen ist die Fläche im FNP mit der Zweckbestimmung Erholung und Sport beschrieben.

Eine weitere Alternative wäre die Streuung einzelner Ferienwohnung in Wohn- und Mischgebieten gebieten. Dies widerstrebt aber den Planzielen des Bebauungsplans. Umfeld innerhalb und außerhalb des Plangebietes können so nicht hergestellt werden. Insofern stellt diese Möglichkeit tatsächlich keine Alternative zur vorliegenden Planung dar.



Abbildung 7: Standortalternativen im FNP.

4.4.3 Planungsverzicht

Die Null-Variante hätte ein Fortbestehen der aktuellen Nutzung zur Folge. Das touristische Angebot der Stadt bliebe unverändert. Allerdings würden notwendige zeitgemäße Änderungen sowie Ergänzungen des Beherbergungsangebotes, die erforderlich Modernisierung und Instandsetzung der Teichanlagen sowie die Errichtung der Wendeanlagen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge nicht stattfinden. Der Fortbestand der Loipenverbindung wäre ungewiss.

Bein einem Planungsverzicht würde es zu keinem Eingriff in Natur und Landschaft kommen und die dementsprechende Versiegelung des Bodens würde nicht stattfinden. eine Renaturierung der Flächen im südlichen Teil des Plangebietes würde nicht stattfinden. Voraussichtlich würden sich die Flächen dort in der Hauptsache durch Sukzession fortentwickeln. In bestehende Habitate würde nicht baulich eingegriffen.

5 Planinhalt

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist das der Erholung dienende Sondergebiet SO1 gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus- und Appartementanlage“ festgesetzt.

Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, die auch im Durchführungsvertrag geregelt sind.

Es ergibt sich ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus- und Appartementanlage“. Mit dieser Zweckbestimmung werden insbesondere Ferienappartements betont. In ihrer Nutzungsart ähnelt die Zweckbestimmung einem Ferienhausgebiet im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO:

„In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden“.

„Ferienhausgebiete setzen ein attraktives und für die Erholung besonders geeignetes Umfeld voraus. In der Regel bieten sie darüber hinaus eine mehr oder weniger umfangreiche touristische Infrastruktur. Entsprechend geht der Kanon der zulassungsfähigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen über das Nutzungsspektrum eines Wochenendhausgebiets hinaus“⁴⁷. Weitere Nutzungen können so prinzipiell beispielsweise Verwaltungsgebäude, Betriebswohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, touristische Dienstleistungen, Einrichtungen des Gesundheitswesens oder Sportanlagen sein.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist insgesamt städtebaulich relativ kleinflächig. Weitere Nutzungen sind zum Betrieb des Gebietes nicht notwendig. Die bauliche Nutzung soll daher und um keine weitere Konkurrenz mit umliegenden touristischen Nutzungen aufzubauen, ausschließlich auf Ferienhäuser sowie deren Nebenanlagen beschränkt sein.

Ein Definitionsansatz für Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser (insofern auch für Ferienappartements gültig) kann mit Bezug zu dem (hier nicht angewandten) § 13a BauGB gefunden werden:

„Ferienwohnungen und Ferienhäuser unterscheiden sich von eigen genutzten Freizeitwohngelegenheiten dadurch, dass sie aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für einen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zu dienen.

Der Begriff der Ferienwohnung wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt in § 13a BauNVO nun ausdrücklich definiert als ´Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind´.

⁴⁷ Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (Hrsg.): Arbeitshilfe Bebauungsplanung. 1. Neuauflage (Januar 2020), Potsdam, Januar 2020.

Nach § 13a S. 1 BauNVO handelt es sich bei solchen Ferienwohnungen hinsichtlich der Art baulicher Nutzung in der Regel um nicht störende Gewerbebetriebe (...).

Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO können auch Gebäude mit nur einer Wohneinheit, also Ferienhäuser sein. Nach der Gesetzesbegründung grenzt sich die Ferienwohnung i. S. v. § 13a BauNVO vom Ferienhaus i. S. d. § 10 Abs. 4 BauNVO (nur) durch die Belegenheit in einem entsprechenden Sondergebiet nach § 10 BauNVO ab⁴⁸.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind nur die Vorhaben zulässig, die im Durchführungsvertrag geregelt sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,35 als Höchstmaß festgesetzt.

Damit wird eine geringere als die vom Gesetzgeber für Ferienhausgebiete allgemein vorabgewogene GRZ nach § 17 BauNVO gewählt (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung). Das vorabgewogene Maß wird als hinreichend betrachtet.

Die höchstzulässige Grundfläche der Hauptgebäude einschließlich Nebenanlage „Garage“ beträgt im SO 1 250 m².

Die Stadtverwaltung der Stadt Kurort Oberwiesenthal schätzt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ein, dass eine Gebäudegrundfläche von 250 m² einschließlich Nebenanlage Garage eine auskömmliche Obergrenze für die Errichtung von Gebäuden ist, die den Ansprüchen des zeitgenössischen Fremdenverkehrs genügt. Gleichzeitig wird eingeschätzt, dass damit Gebäudekörper erreicht werden, die sich als landschaftsverträglich darstellen.

Zulässig sind zwei Vollgeschosse, jeweils ein Ober-, ein Unter und ein Erdgeschoss.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m. Unterer Bezugspunkt ist der am tiefsten liegende Punkt der Geländeoberkante, der das Gebäude berührt.

Mit der zulässigen Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse können die Gebäude in einer Weise ausgeformt werden, die den Raumbedürfnissen ihrer potentiellen Nutzer entspricht.

Da die Gebäude sich in die Hanglage einfügen müssen, wird sich das Untergeschoss zu einem wesentlichen Teil unterhalb der Geländeoberkante befinden. Entsprechend wird die wahrnehmbare Höhenwirkung des Obergeschosses verringert. Die Traufhöhe wird von der Seite des Gebäudes aus gemessen, an dem das Gebäude am höchsten über der Geländeoberkante herausragt. Bei der festgesetzten Dachform und Dachneigung wird daraus keine Überhöhung des künftigen Gebäudebestandes resultieren.

In Bezug auf das gegenüberliegende Hotel (4 Vollgeschosse) ordnen sich die Gebäude optisch unter, da sie weniger Stockwerke haben und insgesamt niedriger sein werden. Die Unterordnung wird dadurch verstärkt, dass,

sie dem Hang folgend sukzessive als zunehmend unterhalb des Hotelbaus wahrgenommen werden.

⁴⁸ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.): Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: Planungshilfen für die Bauleitplanung - Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. Fassung 2018/19. München, September 2019.

5.1.2 Bauweise, überbaubare und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise.

Die Festsetzung resultiert aus dem Planziel einer straßenbegleitenden, aufgelockerten Siedlungsstruktur. Angenommen wird dabei, dass das „Einzelwohnen“ den aktuellen Bedürfnissen der anzusprechen touristischen Zielgruppe entspricht. Ein optisch „abriegelnder“ Effekt einer geschlossenen zusammenhängenden Bebauung wird verhindert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Die Baugrenzen erstrecken sich bis auf einen Abstand von 3 m zum Baugebietsrand über die Baugebietsflächen.

Damit wird ein zu nahes Heranrücken an umgebende Pflanzmaßnahmen verhindert. Bei einer Straßenbreite von 3,50 m und einem Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze von jeweils 3,00 m ergibt sich zwischen einer möglichen Bebauung ein Korridor mit einer Mindestbreite von 9,50 m. Damit wird eine aufgelockerte Wirkung innerhalb des Baugebietes sichergestellt.

Innerhalb der Baugrenzen ergibt sich eine geringfügige Flexibilität hinsichtlich der Gebäudestellung, die bei einer zielführenden konkreten Einordnung der Gebäude hilfreich sein kann. Gleichzeitig ermöglicht die Verwendung von Baugrenzen hier eine straßenbegleitende Gebäudeflucht, die sich aus der Geometrie (kurze Seiten im Osten und Westen, lange Seiten im Norden und Süden) der Baugebiete ergibt. Baugrenzen sind an dieser Stelle folglich zielführender als beispielsweise Baulinien, da sie im konkreten Fall einen tragfähigen Kompromiss zwischen notwendiger Flexibilität und städtebaulicher Ordnung darstellen.

Zu dieser Flexibilität soll auch eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile beitragen. Die bauordnungsrechtliche Entscheidung darüber erfolgt in den der Bauleitplanung nachgeordneten Verfahren.

Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig – auch außerhalb der Baugrenzen.

Damit können diese untergeordneten, aber zum Betrieb des Sondergebietes (eventuell) notwendigen Anlagen flexibel und nach den Erfordernissen der inneren Erschließung des Plangebietes platziert werden. Da keine städtebaulichen Gründe zwingend für eine strikte Einordnung innerhalb der Baugrenzen sprechen, soll dies prinzipiell auch außerhalb der Baugrenzen möglich sein.

5.1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

RASt06-konforme Wendeanlage

Am nordöstlichen Rand des Baufeldes ist eine private Wendeanlage vorgesehen. Hier soll die Möglichkeit zum Wenden von Räum-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen eingeräumt werden. Dazu wird die Verkehrsfläche hier so weit ausgedehnt, dass ein RASt06-konformes Wenden der Fahrzeuge möglich ist.

5.1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Entlang der Süd- und Ostgrenze der Baugebiete wird eine zweireihige Randeingrünung aus Sträuchern und Kleingehölzen festgesetzt. Im Westen wird aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Vegetationsstrukturen auf weitere Pflanzmaßnahmen verzichtet.

Im Norden des Plangebietes wird aufgrund des dort vorhandenen Leitungsbestandes auf eine Randeingrünung verzichtet.

Aufgrund der Lage der Randeingrünung im Osten und Süden der Baugebiete soll auf verschattende Bäume verzichtet werden.

Die Randeingrünung hat eine gestalterische Doppelfunktion. Eine klare Trennlinie zwischen Baugebiet und umgebender Landschaft, insbesondere der angrenzenden Offenlandschaft wird durch die Randeingrünung ermöglicht. Gleichzeitig bindet sie als grüne Siedlungsgrenze das Plangebiet in den Landschaftsraum ein und wirkt vermittelnd in der optischen Fernbeziehung.

Nach Süden bildet sie eine Barriere zwischen Sondergebiet und Biotopflächen.

Obwohl die Randeingrünung vorrangig aus Gründen der Ortsgestaltung festgesetzt ist, erfüllt sie darüber hinaus eine Lebensraumfunktion für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

5.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist eine Ertüchtigung der Teiche vorgesehen. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Hochwasserentlastung.

Die Oberflächen der Dammbauwerke sind nach der Ertüchtigung der Teiche wieder zu bepflanzen.

Infolge der geplanten Teichertüchtigung erhalten alle drei Teiche der Teichkette neue Grundablassbauwerke und Hochwasserüberläufe. Außerdem wird bei allen drei Teichen durch den Einbau einer wasserseitigen Oberflächendichtung mittels geotextiler Tondichtungsbahn die Dichtigkeit der Sperrbauwerke bzw. Stauhaltungsdamme signifikant erhöht und damit das Wasserspeichervermögen dauerhaft gewährleistet. Durch die Ertüchtigung der Teichkette wird der zur Zeit trockengefallene Teich 1 bzw. der westliche Teich wieder mit Wasser bespannt und bei Teich 2 bzw. dem mittleren Teich das Wasserspeichervermögen soweit verbessert, dass ein zeitweises Trockenfallen dieses Teichs nachhaltig verhindert wird. Bei einer Wasserführung aller drei Teiche beträgt das Wasservolumen in Teich 1 bzw. dem westlichen Teich ca. 88 m³, in Teich 2 bzw. dem mittleren Teich ca. 328 m³ und im Teich 3 bzw. dem östlichen Teich ca. 1.276 m³. Im Volumen des Teichs 3 ist dabei das Rückhaltevolumen durch die hier geplante Hochwasser-Staulamelle von 113 m³ nicht enthalten. Das Wasserspeichervermögen aller drei Teiche beträgt somit ca. 1.700 m³.

Zur Bepflanzung der Ufervegetation der Teiche sind verschiedene Weide-Arten vorgesehen. Präzisere Angaben die Neupflanzungen betreffend befinden sich im Umweltbericht.

Die Wasserrechtlichen Genehmigung wurde am 28.06.2023 gemäß § 26 des Sächsischen Wassergesetzes für die Ertüchtigung der Teichkette mit Sanierung der Dammbauwerke unter Nebenbedingungen vom Landratsamt Erzgebirge erteilt.

Wiederherstellung und naturnahe Gestaltung des westlichen Teiches.

Im Zuge der Gewässerertüchtigung wird der bislang verlandete, westliche Teich wiederhergestellt, so dass dieser wieder die Funktion als naturnahes, ausdauerndes Kleingewässer einnimmt.⁴⁹

Wiederherstellung von Ufervegetation am mittleren und östlichen Teich.

⁴⁹ G.U.B 2022: Umweltbericht zum Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

Am Nordufer soll es zur einer Initialpflanzung und langfristig zur Entwicklung eines Staudenflurs feuchter Standort kommen. Am südlichen Ufer des mittleren Teiches sollen Pflanzungen den baubedingten Vegetations- und Gehölzverlustes gleichartig kompensieren.

Am Nordufer des östlichen Teiches wird die erhalten gebliebene Baumweide durch eine Pflanzung mit Strauchweidenarten ergänzt. Die Maßnahme gleicht die baubedingten Vegetations- und Gehölzverluste standortgleich aus.⁵⁰

Biotop Bergwiese.

Es ist vorgesehen, den innerhalb des Sondergebietes SO1 anfallenden Oberbodenaushub für die Deckschicht der Teichdämme zu verwenden.

Der innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft liegende Teil der Bergwiese ist zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften.⁵¹

5.1.6 Ausgleich

Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereiches die folgenden Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

Auf dem Flurstück-Nr. 403/1 der Gemarkung Unterwiesenthal wird eine Bergwiese auf 2.200 m² entwickelt.

Auf den Flurstücken Nr. 404/e und 404/5 der Gemarkung Unterwiesenthal verzichtet der Eigentümer auf sein Recht gemäß § 30, Abs. 5 BNatSchG die Flächen zukünftig intensiv zu bewirtschaften oder bewirtschaften zu lassen.

Mit der Ausnahmegenehmigung vom 21.10.2022 nach § 30 Abs. 5 BNatSchG wurde diese Handlungsoption als Ausgleich akzeptiert. Die Ausgleichsmaßnahme ist im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Kurort Oberwiesenthal verbindlich geregelt. Mit der bestätigten Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Erzgebirgsreis nach § 30 Abs. 4 BNatSchG wurde die Artenschutzrechtliche Genehmigung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG als impliziert angesehen.

5.1.7 Maßnahmen zum Artenschutz

Baufeldfreimachung und Durchführung notwendiger Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten (artenschutzrechtliche Maßnahme 1 VAFB).

Bauvorbereitende/baubegleitende Maßnahmen für Brutvogelarten (artenschutzrechtliche Maßnahme 2 VAFB).

Anlage von Nisthabitaten für Wiesenbrüter (artenschutzrechtliche Maßnahme 1 ACEF).

Hier wird auf die wasserrechtliche Genehmigung vom 28.06.2023 mit der entsprechenden Stellungnahme der UNB verwiesen.

⁵⁰ G.U.B 2022: Umweltbericht zum Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

⁵¹ G.U.B 2022: Umweltbericht zum Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Eindeckung der Dächer sind nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien in gedeckten Grautönen (schiefer-, anthrazitfarben) zu verwenden.

An Fassaden sind unabgemischte und grelle Farbgebungen sowie hochglänzende Materialien unzulässig.

Das Dach der Ferienhäuser ist als Satteldach auszubilden.

Zulässig ist eine Dachneigung von 30 bis 36 Grad.

Der Dachfirst ist parallel zum Fahrbahnrand der Planstraße auszurichten. Abweichungen von bis zu 20° sind zulässig.

Das Plangebiet befindet sich in einem sensiblen Landschaftsraum in exponierter Lage. Dem soll durch die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Rechnung getragen werden. Als baulich prägende Orientierung dient dabei das auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Hotel, mit dem die Bebauung zusätzlich zum weiteren Landschaftsraum in Einklang gebracht werden muss.

Gleichzeit soll innerhalb des Plangebietes durch einheitliche Gestaltungsvorgaben eine dem Ortsbild zuträgliche Harmonie hergestellt werden.

Dachdeckungsmaterialien sollen in kulturlandschaftstypischer Weise entsprechend der erzgebirgischen Dachlandschaft und entsprechend dem der nahen Hotelanlage ausgewählt werden.

Grelle und glänzende Farben und Materialien würden eine störende Nah- und Fernwirkung verursachen und werden deshalb vermieden.

Die Ausbildung eines Satteldachs ist ebenfalls kulturraumtypisch und orientiert sich gleichzeitig an der gegenüberliegenden Hotelanlage, von deren Dachneigung auch die im plangebiet zulässige maximale Dachneigung abgeleitet ist.

Indem die Firstrichtung an der Planstraße orientiert wird, ergeben sich ein einheitliches Bild innerhalb des Plangebietes und ein Einklang mit dem Dach des Hauptgebäudes der Hotelanlage. Abweichungen werden zugelassen, um eine exakte Orientierung am Hotel zu ermöglichen und gleichzeitig Flexibilität einzuräumen, die eine optimale Ausnutzung von Solarenergie am konkreten Standort ermöglicht.

5.2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind zu begrünen und dürfen nicht mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen Steinmaterialien gestaltet werden. Ausnahmen bilden Zuwegungen, Gehwege und Stellplätze.

Sogenannte „Steingärten“ stellen je nach konkreter Beschaffenheit mindestens eine Teilversiegelung dar, aus der entsprechend negative Wirkungen, insbesondere auf den Wasserhaushalt und die Pedosphäre resultieren. Sie stellen gegenüber klassischer Gartennutzung und Gestaltung in der Regel wesentlich weniger Phytomasse zur Verfügung, was die negativen Auswirkungen auf den Landschaftshaushalt verstärkt. Für Bepflanzungen werden oft Neophyten eingebracht, was im Sinne des Schutzes heimischer Arten dringend zu vermeiden ist. Durch oft spärliche oder unterlassene Bepflanzung wird zudem der Nutzen der Flächen für Tierarten, insbesondere Insekten, verringert. Aus diesen (nicht abschließenden) Gründen soll auf die Ausbildung von „Steingärten“ verzichtet werden.

Der Ausschluss hat zudem gestalterische Gründe. Steingärten sind nicht kulturraumtypisch. Dies stellt kein prinzipielles Ausschlusskriterium dar. Allerdings befindet sich das Plangebiet in einem sensiblen Teil des Kulturraums. Der Fichtelberg und seine Umgebung haben eine weit über die unmittelbare Umgebung hinausgehende identitätsstiftende Wirkung. Das regionale Ortsbild sollte auch unter dem Aspekt der Nutzung des Plangebietes als touristische Anlage beachtet werden. Die Gestaltung stellt damit hier ein spezielles Ausschlusskriterium dar.

5.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der Einfriedung dient der jeweilige Schnittpunkt von Einfriedung und Geländeoberkante.

Bei Einfriedungen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Einfriedungen werden zugelassen. Es wird eingeschätzt, dass Einfriedungen von bis zu 1,20 m Höhe innerhalb des Sondergebietes eine von den Bewohnenden gewünschte Privatsphäre erlauben, ohne eine wahrgenommene Beengung in Folge der Überhöhung von Einfriedungen zu provozieren.

Um das angestrebte lockere und durchgrünte Ortsbild nicht zu gefährden sollen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sein.

Für Einfriedungen wird das Kontinuum der Geländeoberkante als unterer Bezugspunkt gewählt, da es dem Zweck einer Einfriedung nach sinnvoll ist, eine konstante Höhe über der Geländeoberkante zu haben.

Ein Bodenabstand wird festgesetzt, um eine Kleintiergängigkeit zu gewährleisten und einen Abriegelungseffekt für die Tiere zu vermeiden.

5.3 Artenlisten

Bei den Artenlisten handelt es sich um Pflanzempfehlungen, die zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen. Sie wurden gemäß den Pflanzempfehlungen des Freistaates Sachsen⁵² ausgewählt. Folgende Merkmale führten zu Auswahl der Arten.

- Aufgrund der zu erwartenden hohen Bodenfeuchte im Plangebiet sollen die Pflanzen bodenfeuchtetolerant sein.
- Laut Bodenkarte (siehe Abschnitt 2.5) kann die Bodenart im Plangebiet in situ kleinräumig wechseln. Ob „leichter“ oder „schwerer“ Boden vorliegt muss daher vor der konkreten Pflanzung in situ entschieden werden.
- Es werden Pflanzen gewählt, welche zudem eine zusätzliche ökologische Bedeutung als Vogelnahrungsquelle oder Bienenweide haben.
- Im Sondergebiet können auch Kinder wohnen. Giftige Pflanzen werden daher ausgeschlossen.
- Die Art soll für höhere Lagen geeignet sein.
- Der Lichtbedarf sollte am Standort für alle möglichen Arten gedeckt sein.
- Die Wuchshöhe innerhalb der Randeingrünung soll zur Vermeidung von Verschattungseffekten gering sein.

⁵² Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.): Grüne Lebensräume im Dorf - Pflanzempfehlungen unter sich verändernden Nutzungs- und Umweltbedingungen. 2., aktualisierte Auflage. Dresden, 02.11.2020.

5.4 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

5.4.1 Wald und Waldabstand nach SächsWaldG

Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen mindestens 30 m von Wäldern entfernt sein (§ 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG). Eine Waldgrenze und 30-Meter-Abstandlinie zum Wald wurden in die Planzeichnung eingetragen. Der Waldabstand wird entsprechend gewahrt.

5.4.2 Altlasten

Nach dem derzeitigen Stand sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der Bebauungsplanfläche bekannt.

6 Flächenbilanz

Tabelle 7: Flächenbilanz der Planung.

Nutzung / Festsetzung	Fläche [m²]
SO Erholung „Ferienhaus- und Appartementanlage“	4.955
davon Baugrenze	3.861
Grünfläche privat	10.957
davon Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	700
davon Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft	9.693
Teiche	1.578
Verkehrsflächen (Wendeanlage privat)	189
Geltungsbereich des Bebauungsplans	17.679

7 Stadttechnische Erschließung

Vorhandene Erschließungsanlagen (Straße, Abwasseranlagen, Trinkwasserleitungen, Löschwasseranlage, Elektro-Versorgungsanlagen, Telekommunikationslinien und Gasversorgungsanlagen) können genutzt werden, wodurch der Flächenverbrauch gegenüber anderen Standorten verringert wird.

7.1 Wasserversorgung

Zuständiger Versorgungsträger ist die Erzgebirge Trinkwasser GmbH (ETW). Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes gilt laut Versorger als gesichert. In den Grundstücken liegt eine Versorgungsleitung 100 PE mit einem Versorgungsdruck zwischen 3 und 5 bar. Die im Zuge der Bebauung notwendige Umverlegung der Versorgungsleitung geht zu Lasten des Bauherrn.⁵³

7.2 Brandschutz

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 (hier ähnlich Ferienhausgebiet, GRZ = 0,35) und Gefahr der Brandausbreitung (Bauart der Objekte) nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ab.

Der zu gewährleistende Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/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 m³. 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. Der Vorhabenträger hat 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 m³ und einer Wassertiefe von mindestens 2,0 m verfügen. Dieses ist bei Teich 3 mit einem zukünftigen Wasservolumen von 1.276 m³ bei einer Wassertiefe von 3,0 m am Teichmönch gewährleistet.

⁵³ Erzgebirge Trinkwasser GmbH: Stellungnahme vom 19.08.2021

7.3 Abwasserentsorgung

7.3.1 Schmutzwasser⁵⁴

Zuständiger Entsorgungsträger ist der Abwasserzweckverband „Oberes Pöhlbachtal“. Durch die Flurstücke 401/9; 401/10 und 401/11 verläuft eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation, an die die Ferienhäuser angebunden werden können. Eine Umverlegung der Leitung ist erforderlich. Der neue Verlauf ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen. Die Vorhabenträger und der AVZ „Oberes Pöhlbachtal“ haben eine separate Vereinbarung dazu getroffen.

7.3.2 Niederschlagswasser⁵⁵

„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).“⁵⁶

Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Dieses Wasser ist in Richtung der vorhandenen Teiche abzuleiten oder vor Ort zu versickern ist.⁵⁷

7.4 Hochwasserschutz

In einer ersten Stellungnahme des Sachgebiets Siedlungswasserwirtschaft des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 06.09.2021 wurde darauf verwiesen, dass sich das geplante Vorhaben im Hochwasserentstehungsgebiet der Zschopau befindet und es durch das geplante Vorhaben nicht zu einer Verschärfung des Hochwasserabflussgeschehens kommen darf. Das bedeutet, dass Niederschlagsabflüsse von der durch die geplante Bebauung versiegelten Fläche entweder dem aktuell geltendem Regelwerk entsprechend vor Ort zu versickern sind oder durch geeignete technische Maßnahmen so zurückgehalten werden, dass keine Erhöhung des Hochwasserabflusses durch das geplante Bebauungsgebiet erfolgt. Entsprechend § 76 Absatz 2 SächsWG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen zu erhalten und zu verbessern.

Der Vorhabensträger benannte in der Projektberatung vom 30.09.2021 die Größe der durch das geplante Bebauungsgebiet versiegelten Fläche mit maximal 2.000 m². Auf der Grundlage dieser Flächengröße wurde ermittelt, dass die durch das Bebauungsgebiet zu erwartende Flächenversiegelung von 2.000 m² vor allem bei Hochwasserereignissen von kleinerer Dauer zu einer Verschärfung des Hochwasserabflussgeschehens führt. Für das Hochwasserereignis BHQ = HQ100 wurde eine Abflussvolumenvergrößerung VHQ100 von ca. 100 m³ infolge der Flächenversiegelung von 2.000 m² ermittelt, welche durch geeignete Rückhaltemaßnahmen zwischengespeichert und vergleichmäßig werden müssen. Dazu soll im Teich 3 bzw. dem östlichen Teich der zu ertüchtigenden Teichkette eine Hochwasserspeicherlamelle von mindestens 100 m³ Rückhaltevolumen aktiviert werden. Eine am geplanten Mönchbauwerk des Teichs 3 vorgesehene Drosselvorrichtung aus einem im Staubrettverschluss integrierten Steckschutz mit einem Drosselschlitz von 4 cm Höhe und 40 cm Breite aktiviert die im Teich 3 in der Höhenlage von 949,44 bis 949,56 m NHN eingeordnete Staulamelle, Höhe 12 cm bereits auch bei kleineren Hochwässern als

⁵⁴ Abwasserzweckverband „Oberes Pöhlbachtal“: Stellungnahme vom 03.09.2021

⁵⁵ Abwasserzweckverband „Oberes Pöhlbachtal“: Stellungnahme vom 03.09.2021

⁵⁶ Landratsamt Erzgebirge (LRA), SG Siedlungswasserwirtschaft: Stellungnahme vom 06.09.2021

⁵⁷ Abwasserzweckverband „Oberes Pöhlbachtal“: Stellungnahme vom 04.08.2022

HQ100. Die Hochwasser-Staulamelle von 12 cm im Teich 3 erzeugt ein Hochwasserrückhaltevolumen von 113 m³, welche die durch die Flächenversiegelung verursachte Abflussvolumenvergrößerung VHQ100 = 100 m³ vollständig zurückhält. Zwischenzeitlich präzierte der Vorhabensträger die Größe der durch das geplante Bebauungsgebiet versiegelten Fläche. Sie beträgt nunmehr 1.600 – 1.700 m². Mit der bei der Ertüchtigung von Teich 3 geplanten Hochwasser-Staulamelle von 113 m³ Nutzinhalt wird also noch eine zusätzliche Rückhaltevolumen-Reserve aktiviert.

Von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus der versiegelten Fläche des Bebauungsgebietes wurde abgesehen, da nach dem aktuell geltenden DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ trotz günstiger Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 10^{-4}$ m/s über eine Schachtversickerung nur anfallendes Niederschlagswasser von Dächern versickert werden darf und infolge der vorhandenen Geländeverhältnisse die Einordnung oberflächiger Versickerungsanlagen für das geplante Bebauungsgebiet nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umsetzbar ist.

Die Planung der wasserbaulichen Anlagen wurde mit den zuständigen Fachbehörden des Landratsamtes abgestimmt.

7.5 Elektroenergieversorgung

Der Stromnetzbetreiber MITNETZ STROM mbH bzw. der Netzservice Strom (Stromverteilnetz) und die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG sind die zuständigen Versorgungsträger.

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

⁵⁸

Im Jahr 2021 wurde auf dem benachbarten Flurstück 401/2 eine neue Trafostation der Mitnetz errichtet und Kabelanlagen verlegt.

Kabelschutzhinweise:

- Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden
- Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten
- Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten
- Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten
- Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten

Ist das Vorgehen nicht realisierbar, muss dies bei der MITNETZ STROM angezeigt werden.

Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung von Übertragungsanlagen werden hauptsächlich öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch genommen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Deshalb ist das Straßen- und Wegenetzes der Stadt Oberwiesenthal zu berücksichtigen.

7.6 Gasversorgung⁵⁹

Versorgungsträger sind die eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG mit ihrer Gasnetzbetreiber-gesellschaft inetz GmbH. Unmittelbar im ausgewiesenen Geltungsbereich betreibt

⁵⁸ Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH: Stellungnahme vom 26.08.2021

⁵⁹ inetz GmbH: Stellungnahme vom 28.07.2021

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. Gemäß der DIN 1998 sollen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Standorterschließung eines Wohngebietes im öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden. Aus diesem Grund sollte sich eine mögliche Trassenführung an der Emil-Riedel-Straße orientieren.

Alle Netzanschluss- und Anschlussnutzungsverhältnisse müssen dem rechtlichen Rahmen der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) und den Ergänzenden Bedingungen zur NDAV zum jeweils aktuellen Stand genügen.

7.7 Telekommunikation⁶⁰

Zuständiger Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG, bzw. die Deutsche Telekom Technik GmbH.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Deckung der TK-Linien beträgt dabei in der Regel 0,3 m – 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m – 1,2 m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter T-NL-Ost-PTI-13-NBG@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.7.1 Geforderte Gewährleistungen

- Für das Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege zu ermöglichen
- Einholung Grundstücksnutzungsvertrag gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG)
- Geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden

7.7.2 Abfallentsorgung und Wertstofferrfassung

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.

7.7.3 Bedingungen für eine Grundstücksnahe Entsorgung auf der Emil-Riedel-Straße⁶¹

- Tragfähigkeit mindestens 30 t
- Als Anliegerstraße oder -weg mit Begegnungsverkehr eine Breite von min. 4,75 m
- Der Kurvenbereich für Schleppkurven 3-achsige Müllfahrzeuge muss berücksichtigt werden
- Ein- und Ausfahrten müssen mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge berücksichtigen (auch bei Verschwenkungen der Fahrbahn)
- Bodenwellen müssen von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können
- Steigungen bzw. Gefälle von den Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können (hier sind die bis zu 4 m langen Fahrzeugüberhänge zu beachten)
- eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweist

⁶⁰ Deutsche Telekom Technik GmbH: Stellungnahme 16.09.2021

⁶¹ Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS): Stellungnahme 09.08.2021

7.7.4 Erschließungsanforderungen des Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS)⁶²

Die Bankette der Straße müssen so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen der Fahrzeuge verhindert wird. Stichstraßen, die von einem Müllfahrzeug befahren werden sollen, müssen über eine geeignete Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge, entsprechend RAS 06, verfügen. Die Wendeanlage und die dazu gehörenden Freiräume müssen frei von Hindernissen, wie Schaltschränke der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmaste und anderen festen baulichen Einrichtungen sein.

Bei Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z.B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlage oder zu geringe Fahrbahnbreite), sollten für die Restmüll-, Sperrmüll- und Wertstoffentsorgung entsprechend dimensionierte Sammelplätze an einer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug befahrbaren Straße angelegt werden. Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.

Die Sammelplätze müssen von den Müllfahrzeugen so angefahren werden können, dass das Laden der Abfälle gefahrlos möglich ist. Bei der Planung der Sammelplätze sollten ausreichend Flächen für die Handhabung der Abfallbehälter vorgesehen werden. Vor dem Hintergrund der Sperrmüllbereitstellung sollte im Sinne der Anlieger eine „zumutbare“ Transportentfernung für die Anlieger nicht überschritten werden.

Die Sammelplätze und die eventuell erforderlichen Wendeanlagen sind von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und im Winter entsprechend zu räumen.

Sind keine geeigneten Sammelplätze und Wendeanlage vorhanden oder sind diese durch parkende Autos, Schneeablagerungen bzw. durch andere Hindernisse blockiert, müssen die Abfallsammelbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an die nächste, für das Abfallsammelfahrzeug durchgehend befahrbare, Straße zur Entsorgung bereitgestellt werden.

⁶² Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen (ZAS): Stellungnahme 09.08.2021

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Maximal 6 Ferienwohneinheiten können im Zuge der Umsetzung des Vorhabens entstehen. Eine wesentliche Erhöhung der örtlichen Verkehrsströme ist infolge der Planung nicht zu erwarten. Nutzer des Sondergebietes erzeugen An- und Abreise- sowie Ausflugsverkehr in geringem Maße. Bis auf die Stellplätze und die Wendeanlage entstehen keine neuen Verkehrsflächen. Die Emil-Riedel-Straße muss aus brandschutztechnischen Gründen auch im Winter zugänglich sein.

8.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Bei sachgemäßer Ausführung der Erschließung und Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf umgebende Grünlandnutzungen zu erwarten.

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.⁶³

8.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Es kommt zu zusätzlicher Flächenversiegelung und erstmaliger baulicher Nutzung im Plangebiet. Es findet ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG statt. Eine Prognose der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter nach dem BauGB findet sich im Umweltbericht. Dort wird ebenfalls eine Eingriffsbilanzierung nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen⁶⁴.

In Anlage 2 findet sich der Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum vorliegenden Bebauungsplan. Mit dem AFB liegt ebenso eine Konfliktanalyse für die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie vor. Es finden sich entsprechende artbezogene Wirkungsprognosen.

Entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden aus vorgenannten Dokumenten in die Festsetzungen des Bebauungsplans überführt.

9 Hinweis zum Umweltbericht

Dem Bebauungsplan liegt ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung bei. Der Artenschutzfachbeitrag ist als Anlage zum Bebauungsplan enthalten. Am 20.11.2023 wurde eine Ergänzung zum Artenschutzfachbeitrag erstellt. Diese ist ebenfalls als Anlage des Bebauungsplanes verfügbar.

⁶³ Regionaler Bauernverband: Stellungnahme 03.09.2021

⁶⁴ Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Dresden Juli 2003, Fassung Mai 2009.

10 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich mit Flurstücken und Gemarkungsgrenzen.....	3
Abbildung 3: Klima Kurort Oberwiesenthal - Station Carlsfeld (897 m NHN).	6
Abbildung 6: Auszug FNP.	15
Abbildung 7 Saisonverläufe	19
Abbildung 8 Wanderrouen Oberwiesenthal	21
Abbildung 9 Radwege Oberwiesenthal	22
Abbildung 10: Standortalternativen im FNP.....	26

Tabellen

Tabelle 2: Schutzgebiete (Plangebiet und Umgebung)	10
Tabelle 3: Darstellungen im Landschaftsplan.	16
Tabelle 4: Kennwerte Beherbergungsgewerbe (Oberwiesenthal).	18
Tabelle 5: Kennwerte Beherbergungsgewerbe (Erzgebirgskreis).	18
Tabelle 6: Kennwerte Beherbergungsgewerbe (Erzgebirgskommunen nach Übernachtungen).	19
Tabelle 7 Hotels und Ferienhäuser im Vergleich.....	20
Tabelle 8: Flächenbilanz der Planung.....	34

Abkürzungsverzeichnis

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

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 Dresden

Anlage 2

Pläne zur Ertüchtigung Teichkette

zum vorliegenden Bebauungsplan

Stand 03.03.2022

Autorenschaft

Ingenieurbüro Philipp Heinemann Dressel GmbH
Neudörfler Straße 27b
08062 Zwickau

Anlage 3

Wasserrechtliche Genehmigung

Ertüchtigung Teichkette mit Sanierung der Dammbauwerke

Stand 28.06.2023

Autorenschaft

Landratsamt Erzgebirgskreis
Abteilung 3 Umwelt, Verkehr und Sicherheit
Referat Umwelt und Forst
SG Wasserbau

Anlage 4

Artenschutzfachbeitrag

zum vorliegenden Bebauungsplan

Stand 05.05.2022

Autorenschaft

G.U.B. Ingenieur AG
Hauptniederlassung Zwickau
Katharinenstraße 11
08056 Zwickau

Anlage 5

Ergänzung zum Artenschutzfachbeitrag

Stand 20.11.2023

Autorenschaft

BIOS-Büro für Umweltgutachten

Berggasse 6

08451 Crimmitschau