

Tagesordnungspunkt

Öffentlich



Nicht öffentlich



Sitzungsvorlage Nr.

Beratung und Beschlussfassung im



Hauptausschuss



Tourismus- und Sportausschuss



Stadtrat

TOP: Beschluss über die Feststellung zur 3. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Sehmatal, der Verwaltungsgemeinschaft Bärenstein/Königswalde und der Stadt Kurort Oberwiesenthal

Beschlussvorlage der Verwaltung:

- (1) Der Stadtrat der Stadt Kurort Oberwiesenthal hat in seiner Sitzung am 24.09.2024 die 3. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinden Sehmatal, der Verwaltungsgemeinschaft Bärenstein/Königswalde und der Stadt Kurort Oberwiesenthal in der Fassung 08/2024 festgestellt.
- (2) Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Stadtrat am 13.08.2024 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde in die Fortschreibung der Planunterlagen in der Fassung 08/2024 eingearbeitet.
- (3) Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung 08/2024 wird gebilligt.
- (4) Der Bürgermeister wird beauftragt, für die 3. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde, hier Landratsamt Erzgebirgskreis, die Genehmigung zu beantragen.
- (5) Die Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem FNP berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann den Flächennutzungsplanänderung, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Kurort Oberwiesenthal, den 17.09.2024

gez. Jens Benedict
Bürgermeister

Beschlossen amim

Abstimmungsergebnis:

- ☐ Hauptausschuss
☐ Tourismus- und Sportausschuss
☒ Stadtrat

Ja-Stimmen
Nein-Stimmen
Stimmenthaltungen

Sachverhalt / Begründung:

Gemäß dem Abwägungsergebnis vom 13.08.2024 zur Entwurfsfassung mit Stand 12/2023 erfolgten geringfügige redaktionelle Korrektur der Planbegründung. Die berücksichtigten Sachverhalte wurden redaktionell in die Fassung 08/2024 eingestellt. Die Grundzüge der Planung wurden durch die redaktionellen Anpassungen nicht berührt.

Ein erneutes Beteiligungsverfahren ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan in der Fassung 08/2024 wird festgesetzt und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt. Die Einreichung der vollständigen Verfahrensunterlagen für die Genehmigung durch das Landratsamt Erzgebirgskreis soll aus kommunalrechtlichen Gründen möglichst zeitnah erfolgen. Die Genehmigungsfrist von in der Regel einem Monat ist gesetzlich geregelt (§ 6 BauGB).

Anlage zum Sachverhalt / Beschlussbegründung:

3. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Sehmatal, der Verwaltungsgemeinschaft Bärenstein/Königswalde und der Stadt Kurort Oberwiesenthal mit Begründung und Umweltbericht

Finanzielle Auswirkungen:

- ☐ Einnahmen :
☐ Gesamtkosten:
☒ Keine haushaltmäßige Berührung

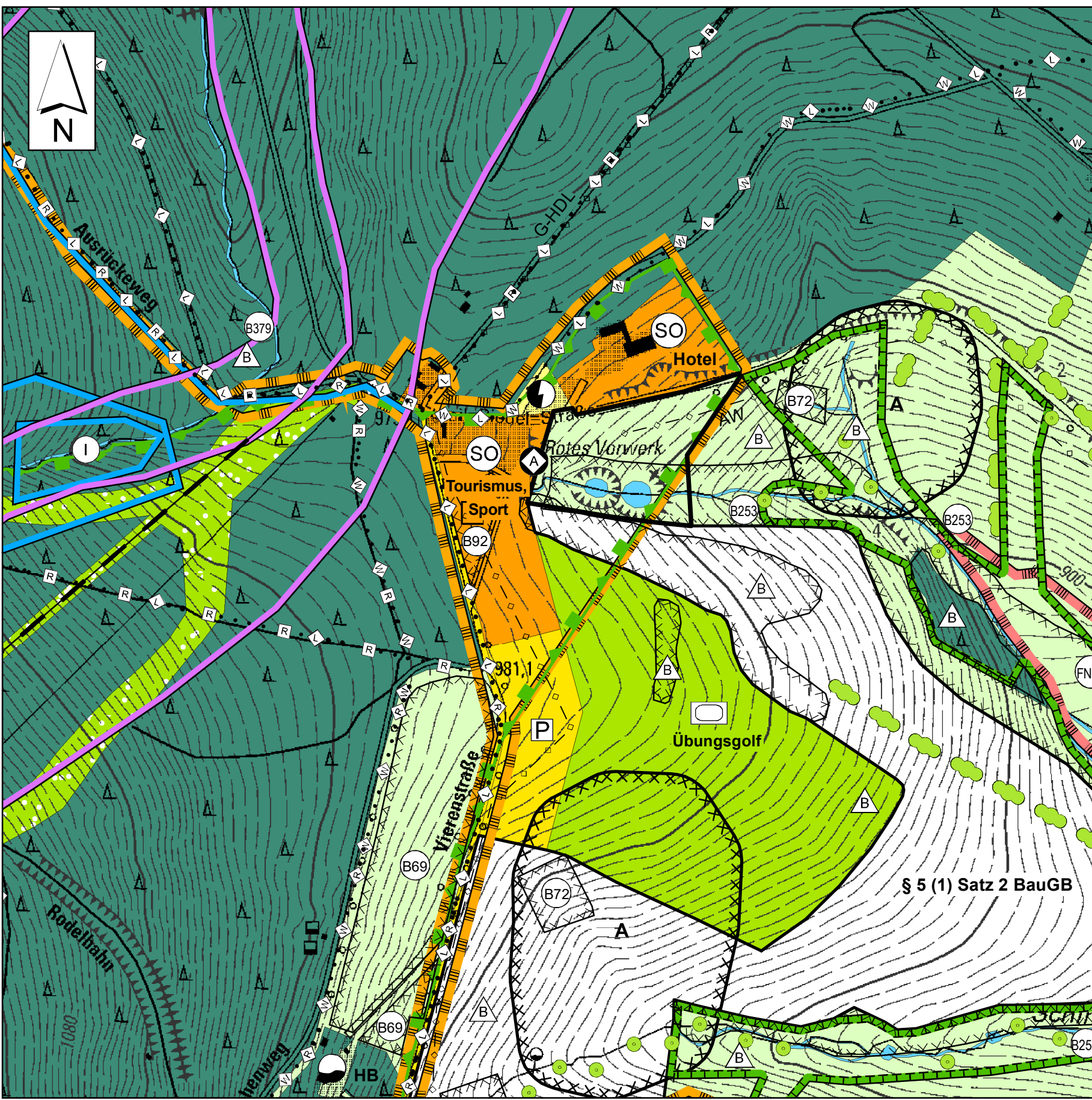
- ☐ Mittel stehen zur Verfügung
☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Kostenübernahme für Planverfahren durch den Vorhabenträger entspr. Städtebaulichen Vertrag

gez. Görlach
Kämmerin

PLANAUZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN FNP



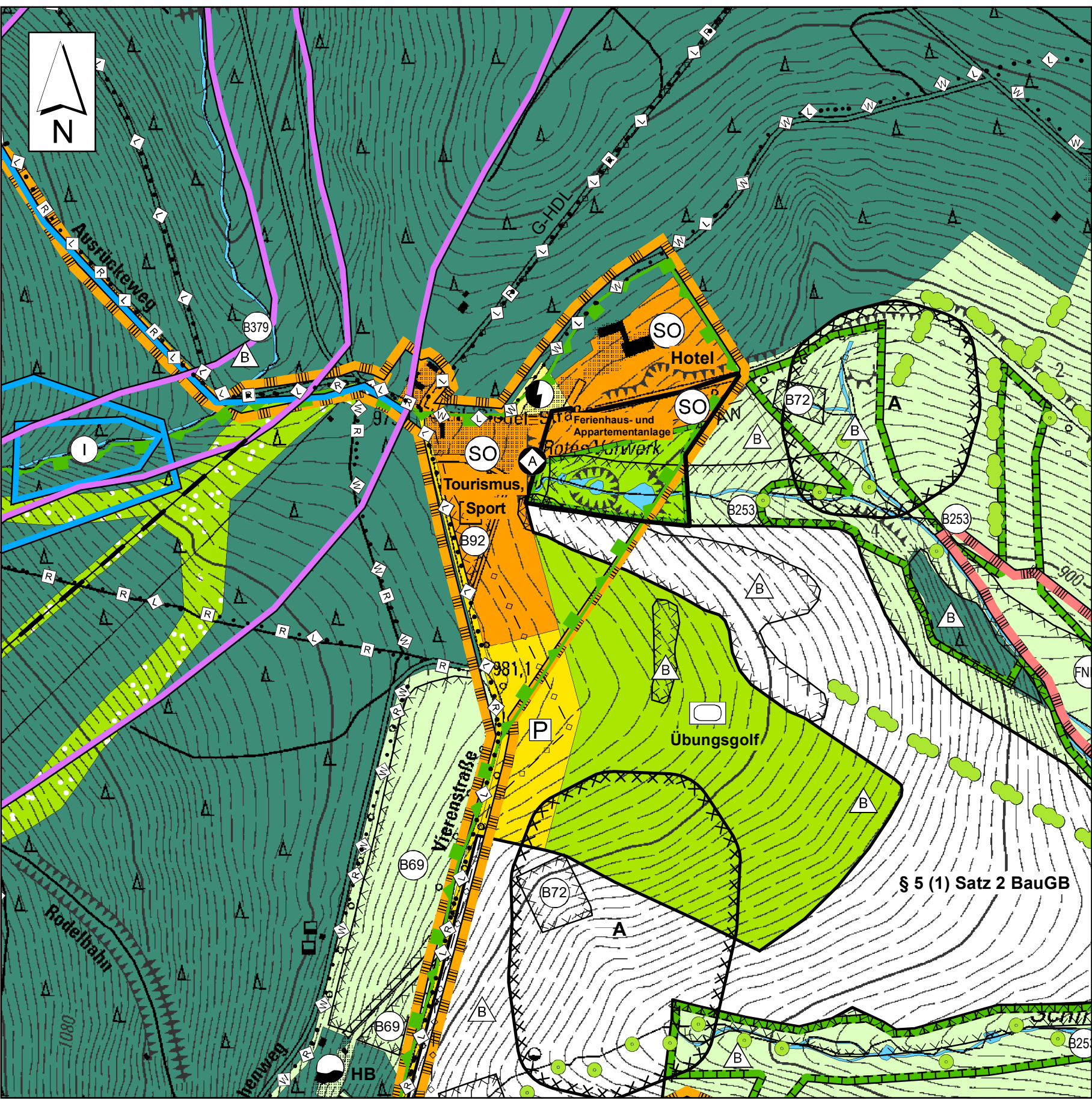
Gemeinsamer FNP der Gemeinden Sehmatal, VG Bärenstein / Königswalde und der Stadt Oberwiesenthal M 1 : 5.000

Zeichenerklärung

Es gelten die Planzeichen der Planzeichenerklärung im Flächennutzungsplan, Stand 03/2008 mit redaktionellen Änderungen 09/2008

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung zur 3. Änderung



Gemeinsamer FNP der Gemeinden Sehmatal, VG Bärenstein / Königswalde und der Stadt Oberwiesenthal M 1 : 5.000

Zeichenerklärung für geänderte Planarstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sondergebiet, Ferienhaus- und Appartementanlage

Grünflächen

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinweis

Entwicklungsgrenzengrenze des Naturparks Erzgebirge / Vogtland nachträglich übernommen, Stand 02/2011

Landschaftsschutzgebiet

Schutzwürdiges Biotop nach § 26

RECHTSGRUNDLAGEN

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 S. 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 03.06.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)

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)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Emil-Riedel-Straße, der Stadt Kurort Oberwiesenthal wurde durch den Stadt-, Gemeinderat bzw. den Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft gefasst. Gleichzeitig wurde bestimmt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Offenlage der Vorentwurfsplanunterlagen durchzuführen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde im amtlichen Verkündungsorgan ortsüblich bekannt gemacht.

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Tag der Beschlussfassung				
Beschluss Nr.				

Verkündungs-organ	Aushang	Bärensteiner Informations- und Nach-richtenblatt	Königswalder Dorfblatt	Amts- und Informationsblatt
Ausgabe Nr.				
Erscheinungstag				

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Bestätigung Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im amtlichen Verkündungsorgan ortsüblich bekannt gemacht und fand durch Offenlage der Vorentwurfsplanunterlagen mit Stand 08/2021 statt.

Verkündungs-organ	Aushang	Bärensteiner Informations- und Nach-richtenblatt	Königswalder Dorfblatt	Amts- und Informationsblatt
Ausgabe Nr.				
Erscheinungstag				

Ort der Offenlage	Sehmatal	Bärenstein	Königswalde	Oberwiesenthal
Beginn Offenlage				
Ende Offenlage				

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Bestätigung Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

3. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf mit Stand 08/2021 aufgefordert.

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Bestätigung Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

4. Der Stadt-, Gemeinderat bzw. der Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft hat in öffentlicher Sitzung den Planentwurf Stand 05/2022 und die dazu gehörende Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die Offenlegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Tag der Beschlussfassung				
Beschluss Nr.				
Bestätigung durch Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

5. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss und die öffentliche Auslegung wurden vom 30.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand 12/2023 aufgefordert und über die erneute Offenlage informiert.

Verkündungs-organ	Aushang	Bärensteiner Informations- und Nach-richtenblatt	Königswalder Dorfblatt	Amts- und Informationsblatt
Ausgabe Nr.				
Erscheinungstag				

Ort der Offenlage	Sehmatal	Bärenstein	Königswalde	Oberwiesenthal
Beginn Offenlage				
Ende Offenlage				

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Bestätigung Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

6. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand 05/2022 aufgefordert und über die Offenlage informiert.

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Bestätigung Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

7. Der Stadt-, Gemeinderat bzw. der Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft hat in öffentlicher Sitzung den Planentwurf mit Stand 12/2023 und die dazu gehörende Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die erneute Offenlegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Tag der Beschlussfassung				
Beschluss Nr.				
Bestätigung durch Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

8. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss und die erneute öffentliche Auslegung wurden im amtlichen Verkündungsorgan ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planentwurfsunterlagen mit Stand 12/2023 und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen statt.

Verkündungs-organ	Aushang	Bärensteiner Informations- und Nach-richtenblatt	Königswalder Dorfblatt	Amts- und Informationsblatt
Ausgabe Nr.				
Erscheinungstag				

Ort der Offenlage	Sehmatal	Bärenstein	Königswalde	Oberwiesenthal
Beginn Offenlage				
Ende Offenlage				

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Bestätigung Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

9. Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand 12/2023 aufgefordert und über die erneute Offenlage informiert.

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Bestätigung Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

10. Der Stadt-, Gemeinderat bzw. der Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in öffentlicher Sitzung geprüft und hierzu abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Tag der Beschlussfassung				
Beschluss Nr.				
Bestätigung durch Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

11. Der Stadt-, Gemeinderat bzw. der Gemeinschaftsausschuss der Verwaltungsgemeinschaft hat in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung 08/2024 festgestellt.

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Tag der Beschlussfassung				
Beschluss Nr.				
Bestätigung durch Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

12. Der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung 08/2024 wurde mit Schreiben des Landratsamts Erzgebirgskreis vom . 202 . AZ die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB erteilt.

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Bestätigung Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

13. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 08/2024 wurde ausgefertigt.

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Bestätigung Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

14. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 6 Abs. 5 BauGB durch Abdruck im amtlichen Verkündungsorgan ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB, § 4 Abs. 4 Satz 4 iV.m. § 4 Abs. 5 SächsGemO) hingewiesen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Bestätigung Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

AUSFERTIGUNG gemäß § 4 Abs. 5 SächsGemO

Die 3. Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Sehmatal, der Verwaltungsgemeinschaft Bärenstein / Königswalde und der Stadt Kurort Oberwiesenthal Stand 08/2024, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 sowie der Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Körperschaft	Gemeinde Sehmatal	Gemeinde Bärenstein	Verwaltungs-gemeinschaft Bärenstein	Stadt Kurort Oberwiesenthal
Bestätigung Bürgermeister / Vorsitzender VG	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
Siegel				
Ort	Sehmatal	Bärenstein	Bärenstein	Oberwiesenthal
Datum				

HINWEISE gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

bezüglich der Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 Abs.1 BauGB unbeachtlich werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

"Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte RD 10 mit Genehmigung des Landesvermessungsamts Sachsen; Genehmigungsnummer 3525/06. Änderungen und thematische Ergänzungen durch den Herausgeber. Jede weitere Vervielfältigung bedarf der Erlaubnis des Landesvermessungsamts Sachsen."

Die Plangrundlage wurde aus den aktuell beim Landesvermessungsamt Sachsen vorliegenden digitalen Kartenblättern zusammengesetzt. Detail werden diese Daten von der bisherigen Form in eine neue Darstellungform überführt. Da diese Überführung der RD 10 für das vorliegende Plangebiet beim Landesvermessungsamt Sachsen nach nicht für jede Karte erfolgt ist, ergeben sich daraus teilweise Unterschiede in den Signaturen der Grundkarte, die zu scheinbaren Farb-unterschieden führen können.

3. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

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

ERZGEBIRGSKREIS

BEARBEITUNGSSTAND : 08 / 2024
DIESE ÄNDERUNG BESTEHT AUS : - PLANZEICHNUNG M 1 : 5.000

PLANVERFASSER : BÜRO FÜR STÄDTTEBAU GmbH CHEMNITZ
FÜRSTENSTRASSE 23
09130 CHEMNITZ
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG

BLATTGRÖSSE : 1270 x 750

STADT KURORT OBERWIESENTHAL

ERZGEBIRGSKREIS

GEMEINSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

3. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Planstand

08/2024

Planverfasser

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

0371 36 74 170

Fürstenstraße 23

info@staedtebau-chemnitz.de

09130 Chemnitz

staedtebau-chemnitz.de

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

Planstand: 08/2024

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

Landkreis: Erzgebirgskreis

Region: Chemnitz

Land: Freistaat Sachsen

Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

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

Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

Planverfasser

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Fürstenstraße 23

09130 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 | M. Sc. Matthias Geißler

Geschäftsführung

Chemnitz, September 2024

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

TEIL I Begründung der städtebaulichen Planung	5
1 Rechtsgrundlagen.....	5
2 Lage und Geltungsbereich.....	6
3 Grundlage und Ableitung.....	8
4 Erfordernis der Planänderung	8
5 Landesentwicklungs- und Regionalplan	9
6 Erläuterung der Planänderung	13
7 Kultur- und Denkmalschutz.....	14
8 Naturschutz und Landschaftspflege.....	15
9 Flächenbilanz	16
Teil II Umweltbericht.....	17
1 Vorbemerkungen.....	17
1.A Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	17
1.B Ziele des Umweltschutzes.....	19
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
2.A Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung	27
2.B Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen	34
2.C Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen.....	34
3 Zusätzliche Angaben	35
Verzeichnisse	38
Abbildungen	38
Tabellen.....	38
Abkürzungsverzeichnis.....	38
Quellen	38

TEIL I BEGRÜNDUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG

1 Rechtsgrundlagen

- **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 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **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 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225)
- **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)

2 Lage und Geltungsbereich

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

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

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

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



Abbildung 1 Geltungsbereich

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Emil-Riedel-Straße / An den Teichen“. Der Geltungsbereich des ca. 2,2 ha großen Areals umfasst etwas mehr Fläche als die des Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan besitzt nicht den Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes.

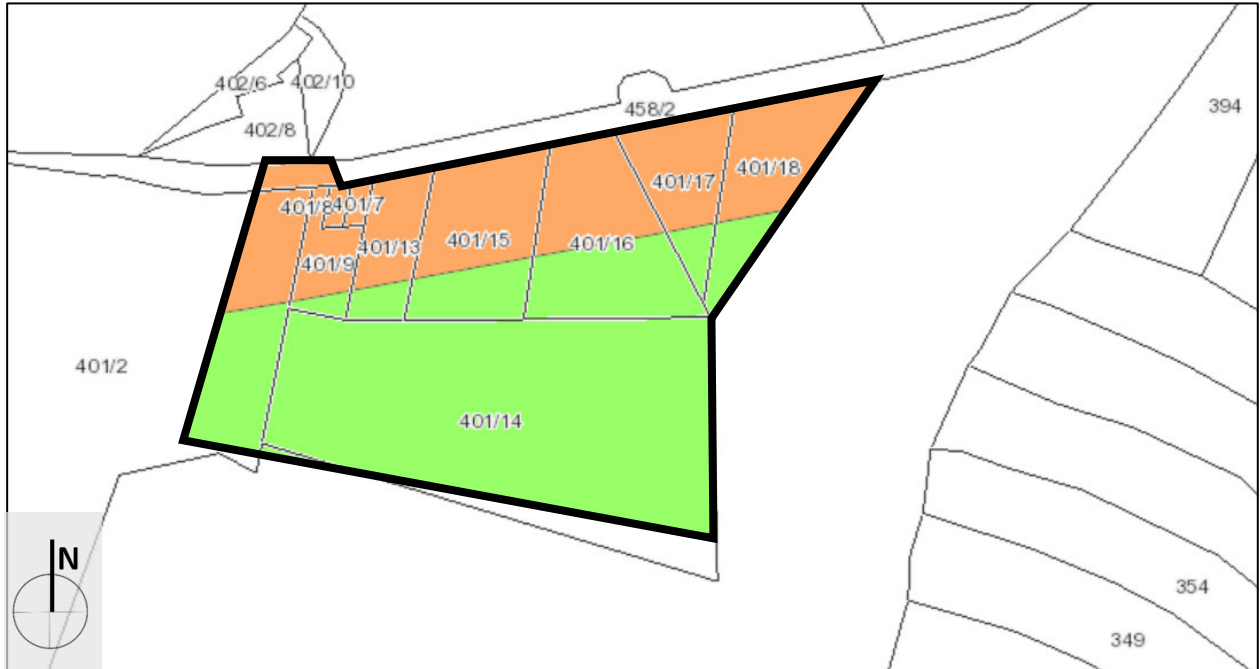
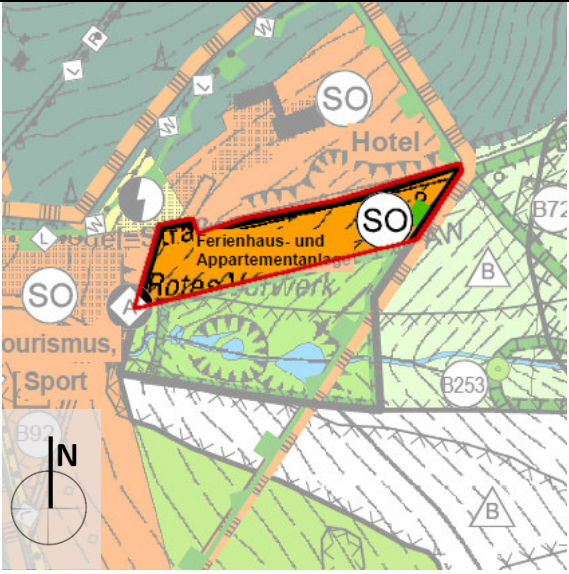
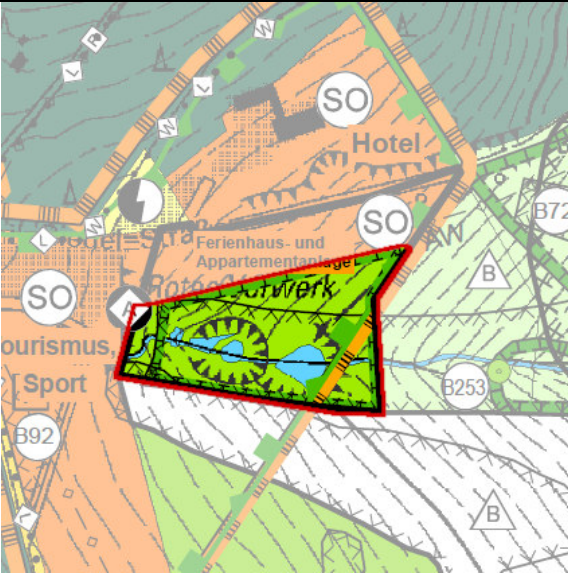


Abbildung 2 Flurstücke¹

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

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

Tabelle 1 Fläche 1 und 2

Fläche 1	Fläche 2
	
- Nördlicher Geltungsbereich - 0,8 ha - Durch Emil-Riedel-Straße erschlossen - Bebauung auf der anderen Straßenseite - Homogene Landschaft Bergwiese	- Südlicher Geltungsbereich - 1,4 ha - Nicht erschlossen - Nicht von Bebauung umgeben - Heterogene Landschaft (Bergwiese, Teiche, Gehölze)

3 Grundlage und Ableitung

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

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

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

4 Erfordernis der Planänderung

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

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

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

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

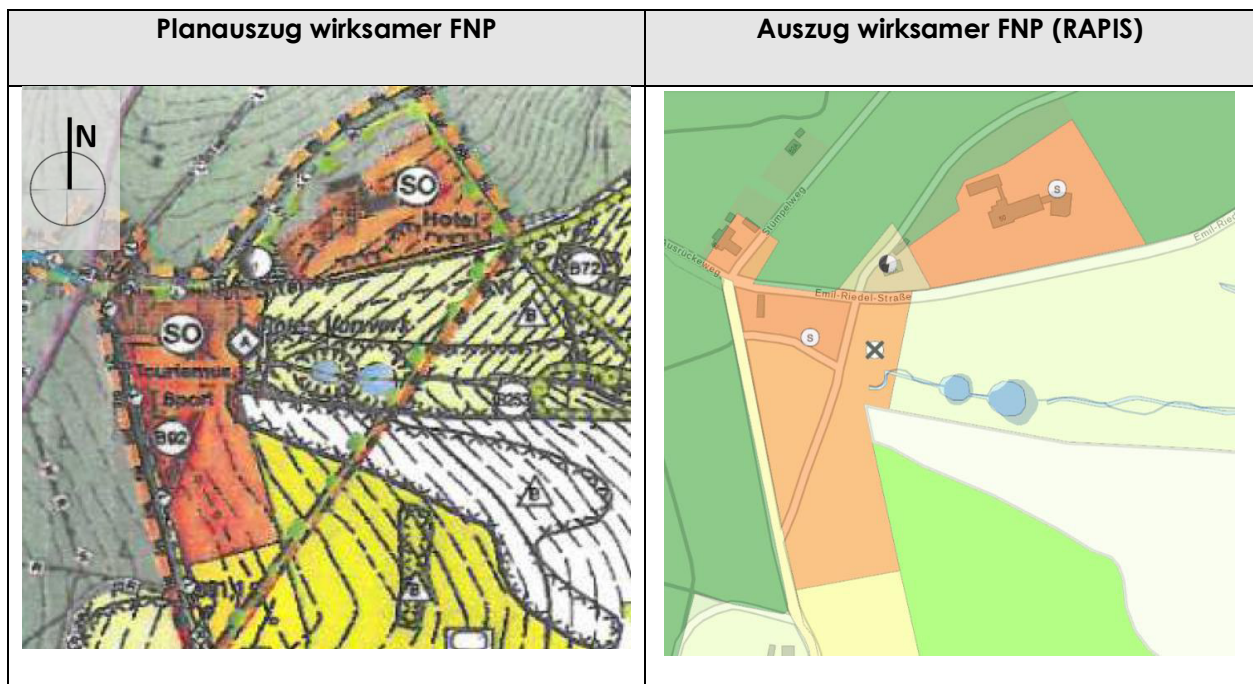


Abbildung 3 FNP-Vorplanungszustand

5 Landesentwicklungs- und Regionalplan

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

Landesentwicklungsplan

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

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

Tabelle 2 LEP

Aussagen des Landesentwicklungsplanes 2013 zum Vorhaben

Karte 1 Raumstruktur

Oberwiesenthal ist der Raumkategorie „ländlicher Raum“ zuzuordnen. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Stadt Annaberg-Buchholz und der Städteverbund „Silberberg“. Der Kurort befindet sich an einer überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen dem sächsischen Oberzentrum Chemnitz und der Tschechischen Republik.

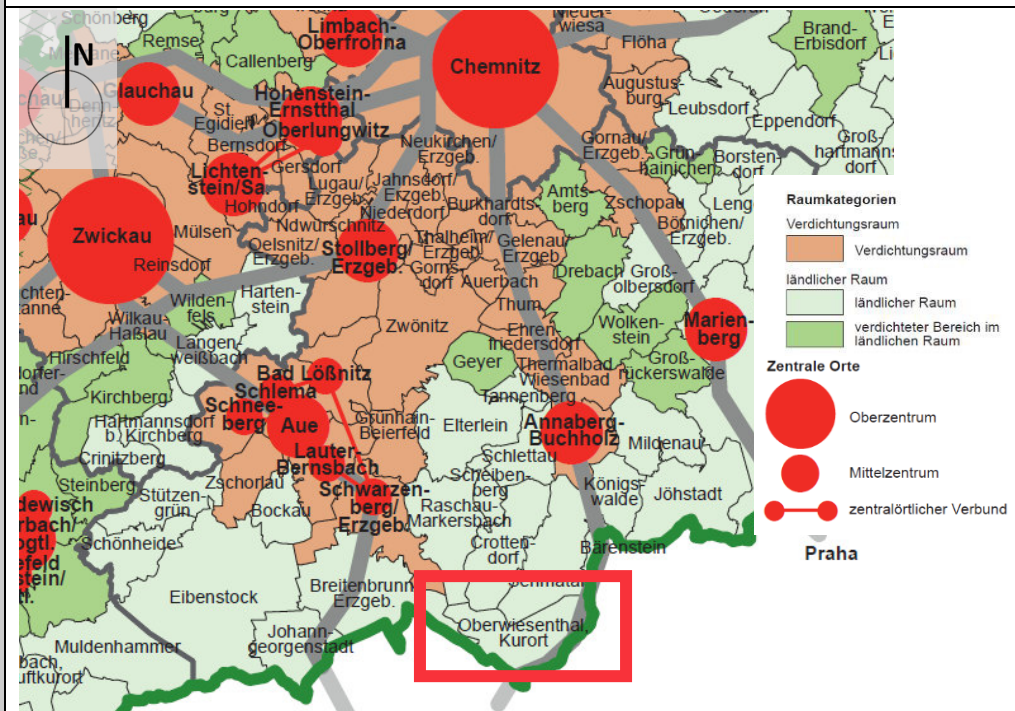


Abbildung 4 LEP – Raumstruktur

Grundsatz 2.2.1.1

„Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“

Ziel 2.2.1.4

„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.“

Ziel 2.2.1.7

„Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung

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

Regionalplan

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

„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.“

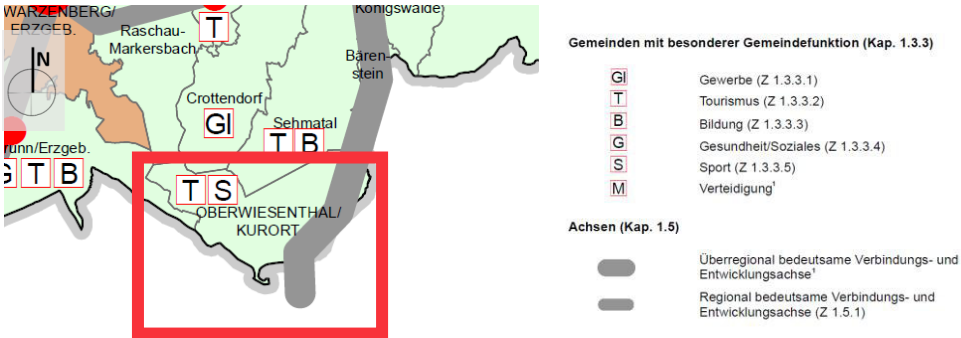
Tabelle 3 Regionalplanung

Aussagen der Regionalplanung mit Bezug zum Vorhaben (RP Chemnitz-Erzgebirge und RP Planungsregion Chemnitz).	
Ziel 1.2.7 RP Planungsregion Chemnitz	„Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren(...).“
Ziel 1.8.2 RP Planungsregion Chemnitz	„Die Überregional und Regional bedeutsamen Schwerpunkte des Städtetourismus sollen durch Weiterführung hochrangiger Kunst- und Kulturevents und Veranstaltungen, Messen, Ausstellungen (...) in ihrer Attraktivität weiter gestärkt werden.“
Grundsatz 2.1.2.1 RP Planungsregion Chemnitz	„Die Landschaften der Region sollen in ihrer naturraumtypischen Struktur mit ihren charakteristischen Nutzungsformen und –strukturen sowie ihren spezifischen Orts- und Landschaftsbildern erhalten werden. Ihre Identität und Verschiedenartigkeit sollen bewahrt, die landschaftliche Attraktivität insgesamt weiter erhöht werden.“
Ziel 2.2.1.4 RP Planungsregion Chemnitz	„In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.“
Ziel 2.2.2.7 RP Planungsregion Chemnitz	„In Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts ist auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss des Wassers bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken. Abfluss mindernde Flächennutzungen sollen erhalten, verbessert oder wieder hergestellt werden.“

Grundsatz 2.1.2.6 RP Planungsregion Chemnitz	„Regional bedeutsame Aussichtspunkte Aussichtsbereiche sollen als bedeutsame Bereiche für das Landschaftserleben erhalten und vor visuellen Störfwirkungen geschützt werden.“
Karte 1.1 Regional- planerische Festlegung RP Planungsregion Chemnitz	Es befinden sich im Plangebiet der FNP-Änderung sowohl ein Vorrang- als auch ein Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz. Das Vorranggebiet reicht von Westen in den Geltungsbereich herein, während das Vorbehaltsgebiet hauptsächlich im Süden der zu ändernden Fläche liegt. Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge von 2008 befindet sich laut Karte 2 – Raumnutzung ein Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) teilweise im Westen des Geltungsbereichs. Zusätzlich ist noch ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (Landschaftsbild und Landschaftserleben) festzuhalten, dass das komplette Areal erfasst.

Folgende Karten der Regionalpläne sind für das Vorhaben relevant.

Tabelle 4 Karten Regionalplanung

Karte 3 Raumstruktur RP Planungsregion Chemnitz	Oberwiesenthal ist laut der Karte 3 als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion für Tourismus (Z 1.3.3.2) und Sport (1.3.3.5) festgelegt.  Abbildung 5 RP - Raumstruktur
RP Chemnitz-Erzgebirge	Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge von 2008 ist Oberwiesenthal laut Karte 7 – Siedlungsstruktur als Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion für Fremdenverkehr (Z 2.4.3), grenzübergreifende Kooperationen und Wintersport (Z 2.4.6) gekennzeichnet.
Karte 4 Tourismus und Erholung RP Planungsregion Chemnitz	Der Kurort Oberwiesenthal ist als regional bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus festgesetzt.
Karte 8 Kulturland- schaftsschutz RP Planungsregion Chemnitz	Der nahe gelegene Fichtelberg ist als regional sehr bedeutsamer Aussichtspunkt festgesetzt. Außerdem liegt der Geltungsbereich der FNP-Änderung in dem Vorranggebiet für Kulturlandschaftsschutz „Wiesenlandschaft um Oberwiesenthal.“

Bezug zur Planung Sachverhalt Fläche 1

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

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

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

Bezug zur Planung Sachverhalt Fläche 2

Durch die in der Änderung entstehende Grünfläche kann die extensive Flächenbewirtschaftung in Verbindung mit der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt und langfristig erhalten werden. Da diese Fläche nach § 5 Abs. 10 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt werden soll, ist eher von einer ökologischen Aufwertung auszugehen.

Fläche 1 und Fläche 2

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

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

6 Erläuterung der Planänderung

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

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

Fläche 1

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

Fläche 2

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

7 Kultur- und Denkmalschutz

Der Mühlgraben ist dagegen ein denkmalgeschütztes Gewässer. Tiefbaumaßnahmen innerhalb der geschlossenen Ortslage sind bei der Denkmalschutzbehörde bauanzeigepflichtig. Maßnahmen am Mühlgraben bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

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

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

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Tabelle 5 Schutzgebiete

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)	Liegt um den Bereich der FNP-Änderung
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“	Plangebiet liegt in Entwicklungszone
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 ²
Relevanzbereich für besonders geschützte Tierarten	Verschiedene besonders geschützte Tierarten ³

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

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Erfordernissen des Biotop- und Artenschutzes erfolgt in den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Emil-Riedel-Straße/An den Teichen“.

² G.U.B 2022: Umweltbericht zum Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

³ G.U.B 2022: Umweltbericht zum Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

9 Flächenbilanz

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

Nutzungsart	Bestand		Planung	
	Fläche (m²)	Anteil (%)	Fläche (m²)	Anteil (%)
Fläche 1				
Fläche für Landwirtschaft (Bestandsfläche laut FNP)	8.227	100	0	0
Sondergebiet Ferienhäuser	0	0	8.227	100
Fläche 2				
Fläche für Landwirtschaft (Bestandsfläche laut FNP)	12.628	90	0	0
Wasserfläche	1.370	10	1.370	10
Grünfläche	0	0	12.628	90
Gesamt	22.225	100	22.225	100

Tabelle 6 Flächenbilanz

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

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

TEIL II UMWELTBERICHT

1 Vorbemerkungen

Das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Emil-Riedel-Straße / An den Teichen“ der Stadt Kurort Oberwiesenthal wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

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

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

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

Untersuchungsinhalte und -umfang

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

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

1.A Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Planungsabsicht

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

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

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

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

Standort

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

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

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

1.B Ziele des Umweltschutzes

Regionalplan Planungsregion Chemnitz

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

„Die Verbandsversammlung 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.“

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

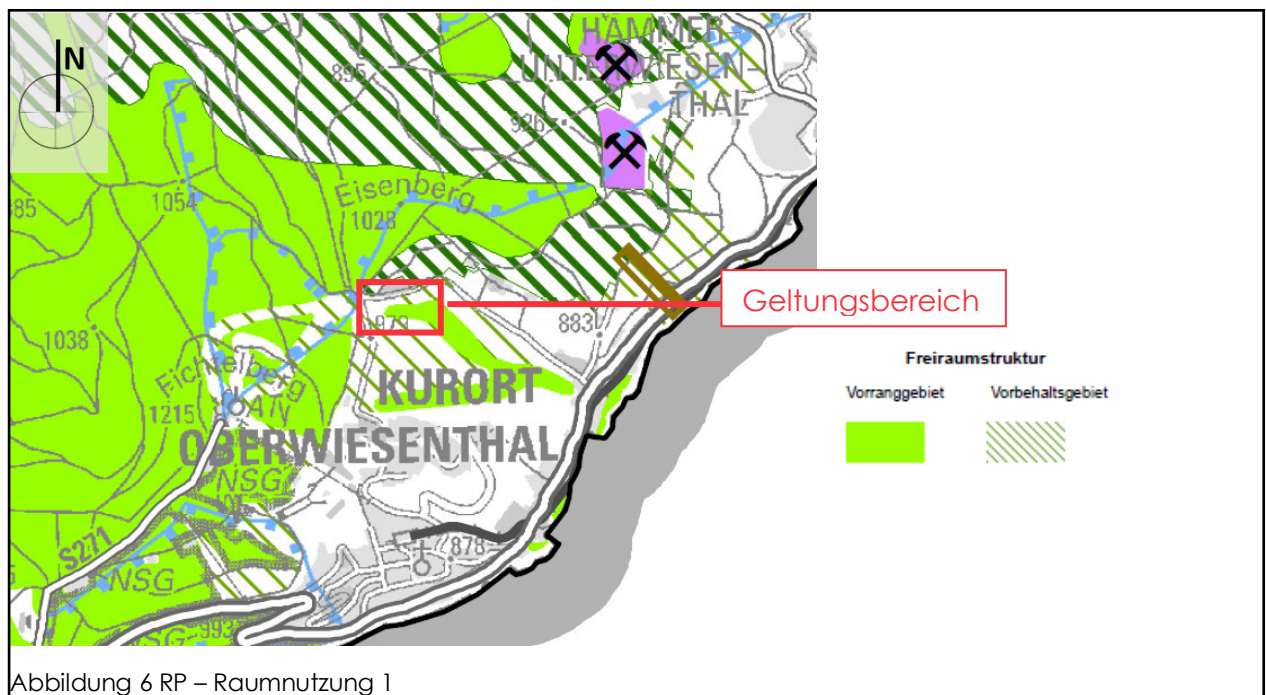
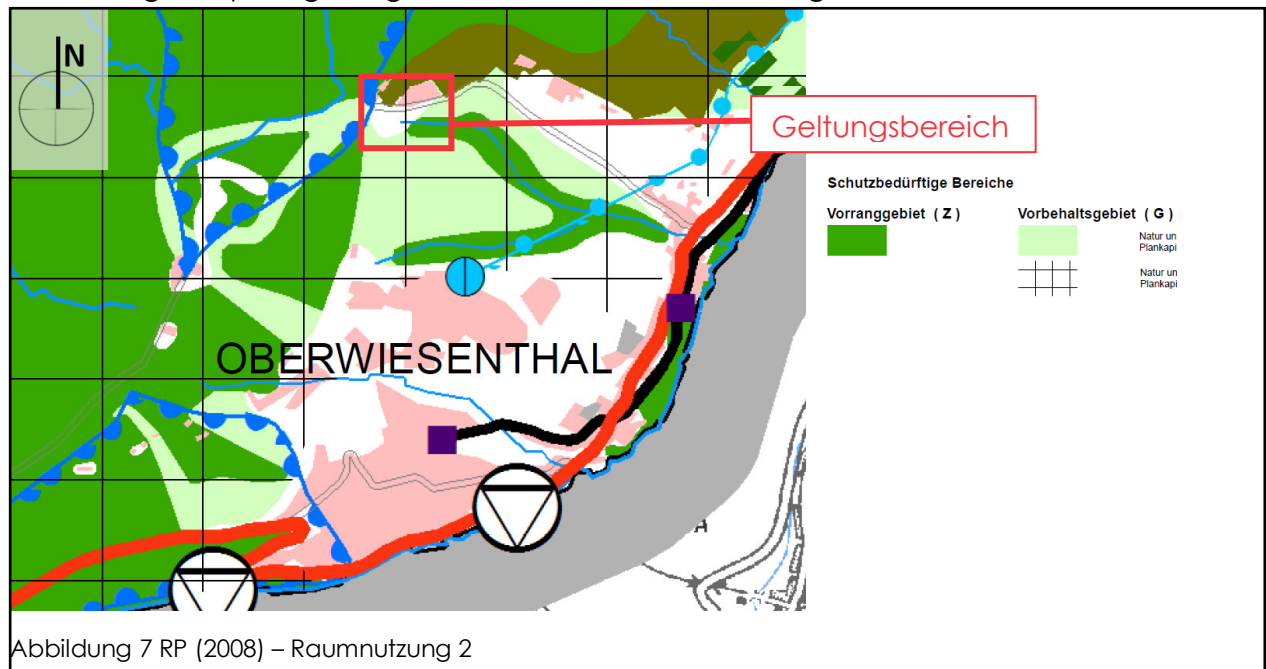


Abbildung 6 RP – Raumnutzung 1

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

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

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



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

Flächennutzungsplan

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

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

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

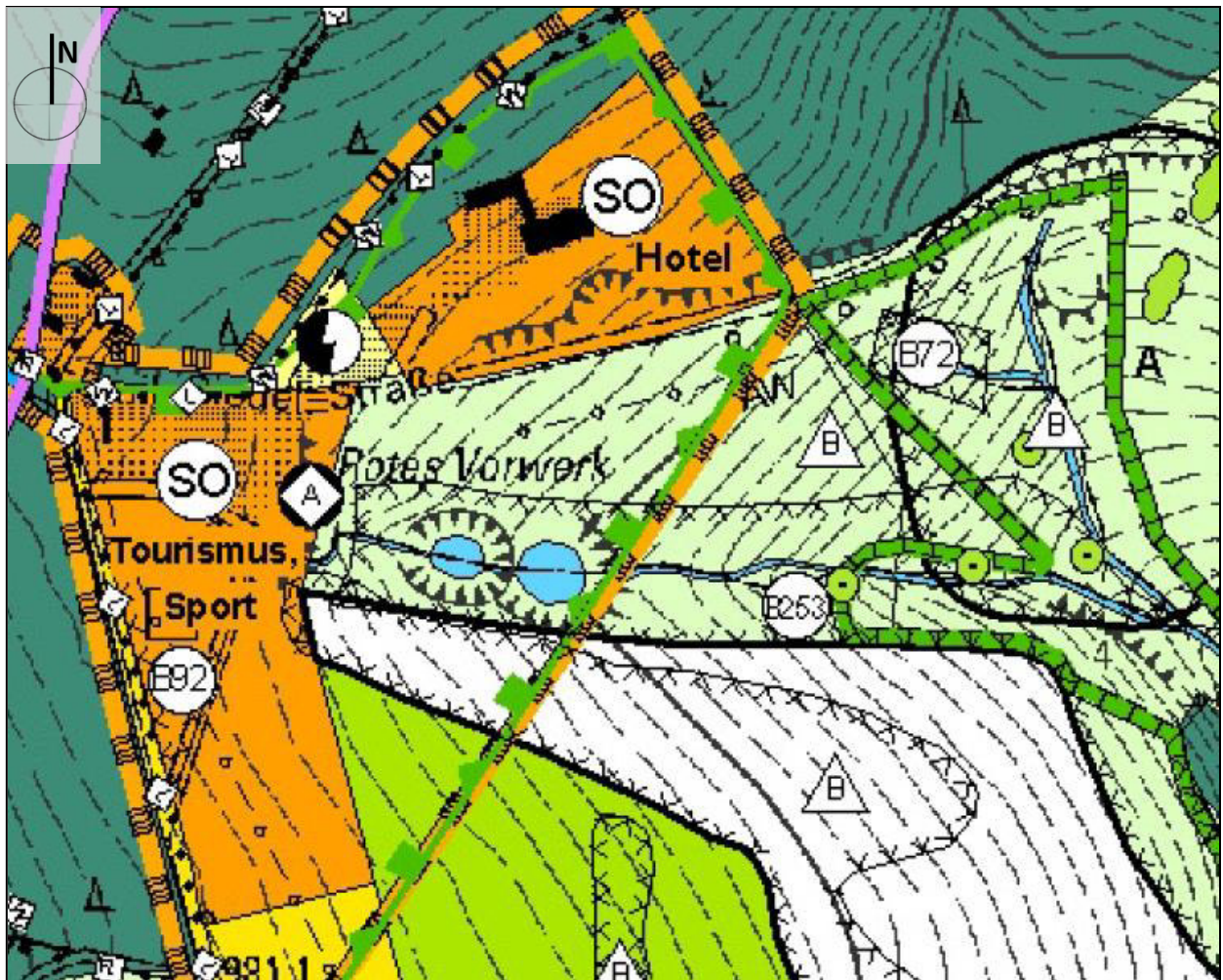


Abbildung 8 FNP

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

Landschaftsplan

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



Abbildung 9 Landschaftsplan⁴

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

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

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

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

⁴ Ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH 2009: Landschaftsplan

Schutzgebiete

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

Tabelle 7 Schutzgebiete

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)	Liegt um den Bereich der FNP-Änderung
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“	Plangebiet liegt in Entwicklungszone
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 Biotope (§ 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG)	Verschiedene Biotope im Geltungsbereich ⁵
Relevanzbereich für besonders geschützte Tierarten	Verschiedene besonders geschützte Tierarten ⁶

Immissionsschutz

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

⁵ G.U.B 2022: Umweltbericht zum Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

⁶ G.U.B 2022: Umweltbericht zum Bebauungsplan Emil-Riedel-Straße / An den Teichen

Bodenschutz und Altlasten

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

Die Darstellung und Begründung im Flächennutzungsplan (FNP) hat die bodenbezogenen Ziele aus der Landes- und Regionalplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziel ist es, bei sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden Eingriffe in den Boden zu vermeiden (Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 1 und 2 BauGB). Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bestehen. Im Falle des Auffindens von umweltgefährdenden Stoffen z. B. während der Bauphase ist das zuständige Umweltamt des LKR Erzgebirgskreis unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Im Flächennutzungsplan ist westlich des Plangebietes ein Altlastensymbol (SALKA-Nr. 71100073 "Kippfläche FS 401/2 UW") eingetragen. Die Altablagerung unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 71100073 befindet sich auf dem Flurstück 401/2 der Gemarkung Unterwiesenthal. Teile dieser Altablagerung befinden sich auch innerhalb des Planbereiches der 3. FNP-Änderung, jedoch außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Emil-Riedel-Straße/An den Teichen".⁷

Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung befindet sich in einem solchen Gebiet, in dem in den Böden sowie in dem unterlagernden Ausgangsgestein mit geogen bezüglich des Bodens auch großflächig anthropogen erhöhten Hintergrundgehalten (z. B. Schwermetalle und/oder Arsen) zu rechnen ist. Sofern Eingriffe in den Boden notwendig werden und Bodenmaterial umgelagert werden muss, ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen.⁸

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich der vorgelegten Planung innerhalb eines Gebietes mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. erhöhten Schadstoffgehalten durch flächenhaft erhöhte Gehalte an Arsen und Schwermetallen (insbes. Pb, Cd), befindet.

⁷ Landratsamt (LRA): Stellungnahme vom 12.11.2021

⁸ Landesdirektion Sachsen: Stellungnahme vom 03.11.2021

Es ist zu beachten, dass ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Pfad Boden- Mensch und Boden-Pflanze-Mensch) erforderlich sind und dass der Umgang (Verwertung oder Beseitigung) mit Bodenmaterial schadlos bzw. gemeinwohlverträglich erfolgt.⁹

Genauere Ausführungen zum Thema Boden und Untergrund erfolgen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Bergbau und Hohlräume¹⁰

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 0959 Freiberg. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten. Altbergbau, Hohlraumgebiete Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen 'keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

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

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 - SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Wasserschutz

Wesentlich anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Nördlich des Areals befinden sich die Zonen II und III der „Talsperre Cranzahl“. Alle Möglichkeiten zum Wasserrückhalt sind auszuschöpfen, um die überregionale Hochwassergefahr nicht zusätzlich zu erhöhen¹¹.

Der Planbereich befindet sich im Hochwasserentstehungsgebiet der Zschopau. Hochwasserentstehungsgebiete sind Gebiete, insbesondere in den Mittelgebirgs- und Hügellandschaften, in denen bei Starkniederschlägen oder bei Schneeschmelze in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse eintreten können, die zu einer Hochwassergefahr in den Fließgewässern und damit zu einer erheblichen Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung führen können (§ 76 Abs. 1 Satz 1 Sächsisches Wassergesetz -SächsWG). Entsprechend § 76 Absatz 2 SächsWG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen zu erhalten und zu verbessern. Die Baumaßnahme unterliegt gemäß § 76 Absatz 3 SächsWG der Genehmigungspflicht. Entsprechend § 76 Absatz 4 SächsWG ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Baumaßnahme das Wasserversickerungs- oder das Wasserrückhaltevermögen durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird¹².

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

⁹ Landesdirektion Sachsen: Stellungnahme vom 09.08.2022

¹⁰ Sächsisches Oberbergamt: Stellungnahme vom 27.10.2021

¹¹ Landestalsperrenverwaltung: Stellungnahme vom 19.10.2021

¹² Landratsamt Erzgebirge: Stellungnahme vom Bebauungsplan 06.09.2021

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

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

Natur und Landschaftsschutz

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

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

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

Kultur und Sachgüter

Im gesamten Plangebiet befinden sich keine Denkmalschutzobjekte. Hingewiesen wird darauf, dass Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig sind.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.A Umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung

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

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

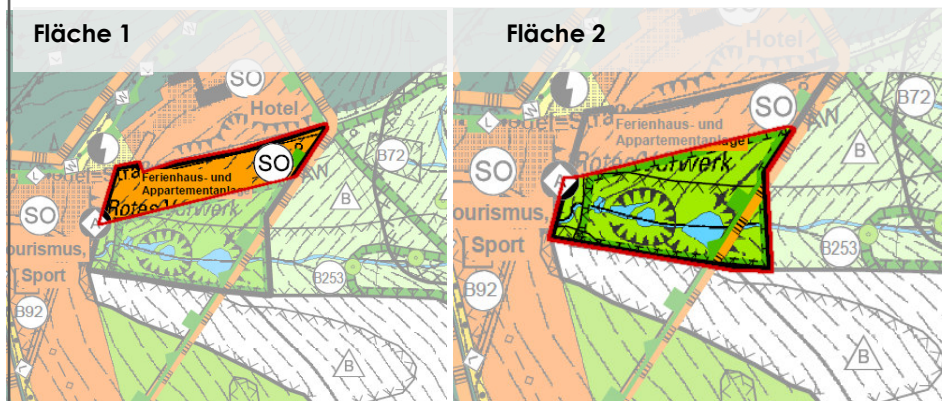
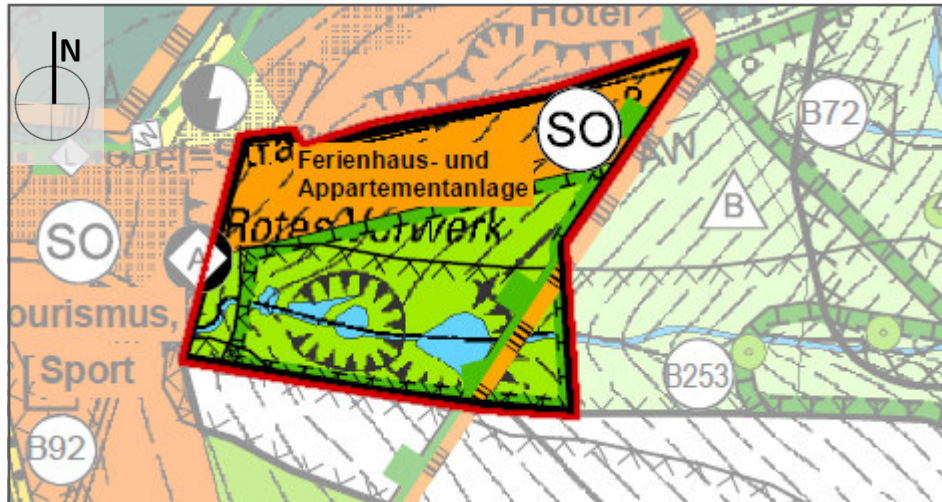
Durch Luftbilder und eine Kurzcharakteristik werden die Bewertungen zu den Einzelstandorten ergänzt.

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

Umweltverträglicher Standort	Bedingt umweltverträglicher Standort	Umweltunverträglicher Standort
Geringe Auswirkungen	Mittlere Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen

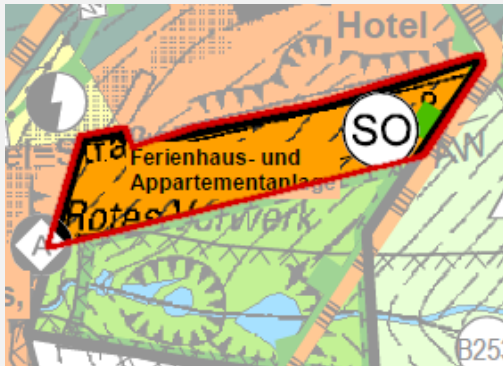
Strategische Umweltprüfung gemäß BauGB – 3. Änderung gemeinsamer FNP - Stadt Kurort Oberwiesenthal

Blatt 1

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

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

Ausschnitt Lageplan



Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Umweltzustand	Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kom- pensation des Eingriffs
Mensch und seine Ge- sundheit	- Mittlere Vorbelastung durch Staub- und Schadgasemissionen so- wie Lärm - Plangebiet in Bezug auf die Erholungsnutzung von hoher Bedeu-	Gering	Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Geringe Vorbelastung durch Mittelspannungskabelverlegung 2020 und touristische Aktivitäten - Vorhandene Strukturen sind als hochwertig einzustufen	Erheblich	- Externer Ausgleich im BP - Artenschutzmaßnahmen im BP - Randeingrünung im BP
Fläche und Boden	- Geringe bis keine Vorbelastungen, da bisher unversiegelt - Hohe Wertigkeit, Fläche/Geringe Wertigkeit Boden - Erstmalige Versiegelung	Erheblich	- Begrenzung durch GRZ und maxi- male Fläche im BP - Wasserdurchlässigkeit von Neben-
Wasser	- Keine Vorbelastungen bekannt - Aufgrund von Hanglage und Bodenverhältnissen geringe Bedeu- tung	Mittel	- Wasserdurchlässigkeit von Neben- anlagen - Begrenzung Versiegelung
Luft und Klima	- Geringe Vorbelastung durch Verkehr - Verringerung der Kaltluftentstehung durch Versiegelung	Gering	Begrenzung Versiegelung durch GRZ und maximale Fläche im BP
Landschaft und Land- schaftsbild	- Geringe Vorbelastungen durch Apartementhotel nördlich - Hohe Bedeutung der Landschaft	Gering	- Randeingrünung als Übergang zur Landschaft - Externer Ersatz Bergwiese
Kultur und Sachgüter	- Keine Vorbelastungen - Gewachsene Kulturlandschaft	Gering	Beachtung Hinweise bei archäolo- gischen Funden
Maßnahmen zur Vermei- dung, Minimierung oder Ausgleich	Externer Ausgleich, grünordnerische Maßnahmen, Artenschutzmaßnahmen, Begrenzung der Bebauung durch GRZ und maximale Fläche, Wasserdurchlässigkeit von Nebenanlagen, Randeingrünung		
Zusammenfassende Einschätzung	Mittlere Auswirkungen		

Geplante Baufläche – Grünfläche

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

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/ Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Auswirkungen	Vermeidung, Minderung oder Kom- pensation des Eingriffs
Mensch und seine Ge- sundheit	- geringe Vorbelastung durch Staub- und Schadgasemissionen so- wie Lärm - Plangebiet für Erholungsnutzung von hoher Bedeutung	Gering	Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Geringe Vorbelastung durch Mittelspannungskabelverlegung 2020 und touristische Aktivitäten - Vorhandene Strukturen sind als hochwertig einzustufen	Mittel	- Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung - Bauzeitbeschränkungen
Fläche und Boden	- Geringe bis keine Vorbelastungen, da bisher unversiegelt - Hohe Wertigkeit, Fläche/Geringe Wertigkeit Boden - Temporäre Beeinträchtigung durch Bauphase	Mittel	- Externer Ausgleich Staudenflur - Wiederherstellung Bergwiese auf Damm
Wasser	- Keine Vorbelastungen bekannt - Aufgrund von Hanglage und Bodenverhältnissen geringe Bedeu- tung - Temporäre Beeinträchtigung durch Bauphase	Gering	Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung
Luft und Klima	- Geringe Vorbelastung durch Verkehr - Beeinträchtigung durch Bauphase Wasseranlagen	Gering	Vermeidung /Verminderung von Emissionen bei der Bauausführung
Landschaft und Land- schaftsbild	- Geringe Vorbelastungen durch Apartementhotel nördlich - Hohe Bedeutung der Landschaft	Gering	Wiederherstellung Bergwiese auf Damm
Kultur und Sachgüter	- Keine Vorbelastungen - Gewachsene Kulturlandschaft	Gering	Beachtung Hinweise bei archäolo- gischen Funden
Maßnahmen zur Vermei- dung, Minimierung oder Ausgleich	Ersatz abgängiger Gehölze, Bauzeitbeschränkungen, Wiederherstellung der Naturbelassenheit der Wasserflä- chen, keine Dauerhafte Versiegelung, Pflege/Erhalt und Wiederherstellung Bergwiese		

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

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

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

2.B Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen

Fläche 1

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

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

Fläche 2

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

2.C Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

Fläche 1

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

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

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

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.

Fläche 2

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

Planungsverzicht

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

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

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

3 Zusätzliche Angaben

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

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

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

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

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungserfordernis, Standorteinordnung und Flächengröße

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

- Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des kommunalen Bebauungsplans „Emil-Rieder-Straße / An den Teichen“.

Gesetzliche Grundlagen

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

Ziele des Umweltschutzes

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

Landesentwicklungsplan LEP 2013 und Regionalpläne

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

Landschaftsplan

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

Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Insgesamt waren folgende Flächen zu bewerten:

- Ein Sondergebiet
- Eine Grünfläche

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

Tabelle 8 Zusammenfassung

Geringe Auswirkungen

Mittlere Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen

Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaftshaushalt

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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

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

VERZEICHNISSE

Abbildungen

Abbildung 1 Geltungsbereich.....	6
Abbildung 2 Flurstücke	7
Abbildung 3 FNP-Vorplanungszustand.....	9
Abbildung 4 LEP – Raumstruktur.....	10
Abbildung 5 RP – Raumstruktur.....	12
Abbildung 6 RP – Raumnutzung 1	19
Abbildung 7 RP (2008) – Raumnutzung 2.....	20
Abbildung 8 FNP	21
Abbildung 9 Landschaftsplan	22

Tabellen

Tabelle 1 Fläche 1 und 2	8
Tabelle 2 LEP	10
Tabelle 3 Regionalplanung.....	11
Tabelle 4 Karten Regionalplanung.....	12
Tabelle 5 Schutzgebiete	15
Tabelle 6 Flächenbilanz	16
Tabelle 7 Schutzgebiete	23

Abkürzungsverzeichnis

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

Quellen

Verwendete Quellen werden an den entsprechenden Stellen der Begründung genannt.