Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Caravanplatz“ (VBP)

Entwurf

Stadt Wolkenstein, Ortsteil Warmbad

Vorhabenträger: [redacted]

Planung: Dipl.-Ing. Andrea Brauer
Freie Architektin
Waldkirchener Straße 8
09405 Zschopau

Artenschutzgutachten und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung:

Umweltplanung Marko Eigner
Hartauer Weg 17
09123 Chemnitz

Verfahren: Stadt Wokenstein

Markt 13
09429 Wolkenstein

Plandaten: 15.07.2022 Vorentwurf

10.02.2023 Entwurf

…… Endfassung

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsbericht (Architekturbüro Brauer- Stand 10.02.2023)

0	GRUNDLAGEN DES VERFAHRENS	3
0.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
1	VERANLASSUNG UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1	Anlass und Begründung der Planung	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	6
2.1	Planverfahren	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Heilbadkonzept	7
2.4	Landesentwicklungsplan 2013 und Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge	8
2.5	Heilwasserschutzgebiet für die Heilquelle Warmbad	16
2.6	Landschaftsschutzgebiet „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“	19
2.7	Planungsrechtliche Situation	19
2.8	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	20
2.9	Plangrundlagen	20
3	LAGE, GRÖSSE UND ENTWICKLUNG DES PLANGEBIETES	20
3.1	Lage und bisherige Entwicklung des Plangebietes	20
3.2	Plangebiet - Räumlicher Geltungsbereich – Eigentum	20
3.3	Prüfung von Alternativstandorten	21
4	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	21
4.1	Geplante Nutzungen und Bebauung	21
4.2	Feuerstätten	22
4.3	Erschließung	22
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN	23
	HINWEISE	32

Anlagen:

Anlage 1- Bemessung Kläranlage vom 11.01.2022

Anlage 2- Versickerungsnachweis vom 29.11.2022

Anlage 3.1/ 3.2 - Protokoll zur Beratung LRA ERZ 6.4.2022 und e-mail 27.04.2022

Anlage 4 – Schreiben LRA ERZ, Untere Naturschutzbehörde vom 28.11.2022

Anlage 5.1/ 5.2- Havarieplan und Zusage der Firma für Schadensbeseitigung

Anlage 6- Mengennachweis zur Aufnahme des Niederschlagswassers im Teich

Anlage 6- Abfallbezogene Untersuchung Boden vom 13.02.2021, IB Neubert & Co. GmbH

Anlage 7- Artenschutzgutachten vom 03.01.2022, Umweltplanung Markus Eigner

Anlage 8- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, 30.01.2023,Umweltplanung Markus Eigner

Teil A- Planzeichnung und **Teil B- Textteil** vom 10.02.2023

0. GRUNDLAGEN DES VERFAHRENS

0.1 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bundesrecht:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Landesrecht:

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsische Bauordnung vom 21. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 – LEP 2013)

SächsGVBl. Jg. 2013 Bl.-Nr. 11. S. 582, Fassung gültig ab: 31.08.2013

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPlG)

vom 11.Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), geändert durch VO vom 12.April 2021 (SächsGVBl. S.517)

Alle Rechtsgrundlagen gelten in der derzeitigen Fassung.
Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

1 VERANLASSUNG UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 Anlass und Begründung der Planung

Der Stadtrat von Wolkenstein hat am 08.11.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für das Gebiet östlich der Kurklinik in Warmbad aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.01.2022.

Es soll ein Caravanplatz errichtet werden. Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Kurortes Warmbad auf einer verwilderten, ungenutzten Grünfläche und grenzt an die Freiflächen der Knappschaftsklinik an. Die Erschließung ist über die Straße “An der Gärtnerei“ gesichert.

Der Planungsstandort liegt innerhalb des unterirdischen Einzugsgebietes der Thermalquelle Warmbad und innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Schutzgebietes der quantitativen Heilquellenschutzzone B und der qualitativen weiteren Heilquellenschutzzone III der Thermalquelle.

Das Flurstück 480/5 in der Gemarkung Gehringswalde befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet c19 „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“ - Verwaltungsanordnung 03/90 des Regierungsbevollmächtigten im Bezirk Chemnitz vom 27.08.1990, zuletzt geändert durch Verordnung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 02.09.2016 (Sächs. GVBl. S. 486).

Der räumliche Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplanes umfasst die Flurnummer 480/5 der Gemarkung Gehringswalde, sowie die zum Nachweis der gesicherten Erschließung erforderlichen Teilflächen der Flurstücke 533/3, 481/3, 481/6 und 481/8 der Gemarkung Gehringswalde. Er hat eine Gesamtfläche von ca. 9.906 m² (ca. 0,99 ha).

Die Plangebietsgrenze wurde gegenüber dem Vorentwurf im Bereich der Zufahrt und der Ausgleichsfläche etwas geändert, wobei die Zufahrt in nördliche Richtung verschoben wurde und die Ausgleichsfläche in das Plangebiet integriert werden kann.
Nördlich an den Geltungsbereich grenzen die Flurstück-Nr.533/3 (Wirtschaftsweg) 481/3 (landwirtschaftliche Fläche) und 481/6 an, östlich grenzen das Flurstück 481/7, 533/2 und Nr. 480/10 an, südlich und westlich grenzen Teilflächen der Flurstücke Nr. 482/7 und 513 an.

Die Fläche ist überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Flächen für die Zufahrt und für die Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken 533/3; 481/3; 481/6 und 481/8 verbleiben im Eigentum der Stadt Wolkenstein. Die Pflege und Erhaltung der Ausgleichsfläche wird über einen Landschafts-pflegevertrag und der Bau der Zufahrt wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wolkenstein und dem Bauherrn gesichert.

Das Flurstück 480/5 wurde in früheren Zeiten als Anzuchtfläche der ehemaligen Gärtnerei und später als Erholungsfläche für Kurgäste genutzt. Seit geraumer Zeit liegt es brach und verwildert zusehends. Seit dem 01.12.2020 bestand zwischen der Stadt Wolkenstein und dem Vorhabenträger bereits ein Pachtverhältnis für das Flurstück 480/5.

Geplant ist die Schaffung von zehn Stellplätzen für Wohnmobile/ Wohnwagen, ein Schäferwagen mit Übernachtungsmöglichkeit und zwei Ferienzimmern mit jeweils zwei Betten. Letztere befinden sich in einem zu errichtenden Mehrzweckgebäude, in dem sich auch die Sanitär- und Wirtschaftsräume des Campingplatzes befinden. Auf der Zeltwiese sind 5 Plätze für Zelte vorgesehen. Außerdem sind eine Betriebswohnung, ein Carport, 2 Garagen, ein Schuppen, ein Vorratslager, ein Grillpavillon und eine Sauna geplant. Zusätzlich gibt es 2 alternative Übernachtungsmöglichkeiten im sogenannten Bergwerkshostel. Diese sind im Sinne eines Erdhauses mit ebenerdigem Zugang in einen aufgeschütteten Hügel eingebettet und mit einem bergmännischen Stollenmundloch am Eingangsbereich und Doppelbetten im Inneren ausgestattet werden. Die Beheizung wird elektrisch erfolgen. Mit gleicher Bauweise werden das Vorratslager und die Sauna mit ebenerdigem Zugang in einem aufgeschütteten Hügel errichtet.
Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden im Durchführungsvertrag geregelt, welcher vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet wird.
Die geplante Nutzung Caravanplatz bereichert und ergänzt das touristische Angebot der Stadt Wolkenstein mit seinem Ortsteil Warmbad.

Der Caravanplatz kann wegen der Heilwasserschutzzone und den Kureinrichtungen nicht an anderer Stelle realisiert werden.
Ziel der Stadt Wolkenstein ist es, das Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten, zu unterstützen und dabei kommunale und öffentliche Interessen zu wahren.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) bildet die erforderliche planungsrechtliche Grundlage zur Durchführung dieses Vorhabens.
Insbesondere sind Fragen zu den Nutzungszielen, zur Flächeninanspruchnahme, zum Naturschutz, zur technischen Erschließung sowie zur städtebaulichen und gestalterischen Einordnung der Gebäude und Außenanlagen zu beantworten.
Zur Konkretisierung der funktionellen und gestalterischen Zielvorstellungen und als städtebaulicher Rahmen für die Neuordnung des Areals wurde ein Vorentwurf zur Umgestaltung des Areals durch den Vorhabenträger erstellt (Vorentwurf: 09.09.2021).
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) stellt konkret die baulichen und gestalterischen Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen dar und zeigt die Bereitschaft und Fähigkeit des Vorhabenträgers zu dessen Durchführung.
Schon zum Vorentwurf wurden, den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde folgend, umfassende Kartierungen durchgeführt (siehe Artenschutzgutachten vom 03.01.2022 vom Büro Umweltplanung Marko Eigner, Chemnitz).

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 PLANVERFAHREN

Das Verfahren wird nach BauGB im zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 08.11.2021 (Beschlussnummer 113/2020/SR) beschlossen u. durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Wolkenstein" vom 15.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf wurde am 05.09.2022 durch den Stadtrat gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 28.09.2022 bis 04.11.2022.
Die Stadt Wolkenstein hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung frühzeitig über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informiert, was durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Wolkenstein" bekannt gemacht wurde. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange u. der Öffentlichkeit wurden ergänzend in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung, Planzeichnung und Umweltbericht eingearbeitet.
Der Entwurf wird durch den Stadtrat gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Anschließend erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Wolkenstein" bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung u. die auszulegenden Unterlagen werden nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Der Stadtrat wird gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abwägen. Ist keine erneute Auslegung erforderlich, wird der Stadtrat die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschließen.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Stadt Wolkenstein liegt kein Flächennutzungsplan vor. Es liegt nur ein älterer Entwurf für den Ortsteil Gehringswalde mit Warmbad vor.
Die Satzung des Bebauungsplanes ist somit durch das Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigen zu lassen.

Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB).

Ein dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan ist u.a. die Erweiterung der bestehenden Tourismus-, Erholungs- und Übernachtungsangebote in diesem Bereich mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes u.a. aufgrund nachfolgender Tatsachen nicht entgegen:

- nachfrageorientierte Entwicklung der Fläche westlich der Knappschaftsklinik
- Schaffung von ergänzendem Übernachtungsangebot
- Fläche ist grundsätzlich an eine bestehende Verkehrsfläche (Badstraße) angeschlossen

2.3 HEILBADKONZEPT

<u>Entwicklungs- und Umsetzungskonzeption zur Prädikatisierung als Heilbad mit Stand vom 28.08.2015</u>

Neben einer umfassenden Analyse werden im o.g. Konzept Stärken und Schwächen analysiert, Entwicklungspotentiale und Ziele der Kurortentwicklung aufgezeigt.
dazu unter Punkt 2.8- Entwicklungspotentiale:
Beherbergung und Gastronomie:

- *Steigerung der Angebotsvielfalt (Beherbergung- Ferienhausanlage, Reisemobil-Stellplatz…)*
- *stärkere Profilierung der vorhandenen Beherbergungs- und Gastronomie-Angebote*

dazu unter Punkt 3.1- Kurortentwicklungsplanung, Ziele:

- *Belebung des Ortes und weitere Niveausteigerung (4 *)*
- *Schaffung einer zielgruppenspezifischen Angebots- und Infrastruktur*
- *Gewinnung jüngerer Gäste (40 +) und Gäste mit höherer Kaufkraft*

Das Vorhaben ist mit den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des RP Chemnitz-Erzgebirge vereinbar.

2.4 REGIONALPLAN CHEMNITZ-ERZGEBIRGE UND LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2013

Regionalplan (RP) Chemnitz-Erzgebirge

Für die Stadt Wolkenstein gilt der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge. Er gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl.31/2008) einschließl. der 1.Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtkräftig seit 28.10.2004) und der 2.Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtkräftig seit 20.10.2005).

Für die Stadt Wolkenstein lassen sich nachfolgende Darstellungen herauslesen:

Tabelle 1: relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
Karte 1 - Raumstruktur	Raumkategorie: ländlicher Raum Zentrale Orte: keine Kategorie Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion: Fremdenverkehr
Karte 2 - Raumnutzung	Westlich - Vorranggebiet Natur und Landschaft (Arten- u.Biotopschutz) Nördlich/ Westlich: - Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) - Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftserleben) Nachrichtlich: Heilwasserschutzgebiet
Karte 3 – Tourismus und Erholung	Tourismus -und Erholungsgebiete (Plankapitel 9.2): - Bestandsgebiet - Ferienlandschaft “Das Tal der Burgen” Tourismus- und Erholungsschwerpunkte: (Plankapitel 9.4) überregionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt mit den Hauptfunktionen Städtetourismus, Urlaubs- u. Ausflugsverkehr nachrichtliche Übernahme: - Ferienstraße Silberstraße - Beherbergung für Kinder und Jugendliche
Karte 4 - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	Keine Angaben
Karte 5.1 - Landschaftsbereiche mit bes. Nutzungsanford. - Naturhaushalt	Gebiete mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung (Offenland): potenzielle Wassererosionsgefahr mittlerer Intensität (Plankapitel 3.3) Gebiete mit besonderen Anforderungen Grundwasserschutz: Gebiete mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung (Plankapitel 4.3)
Karte 5.2 - Landschaftsbereiche mit bes. Nutzungsanford. – Kulturlandsch.	Historische Kulturlandschaften (Plankapitel 3.2): Altbergbaulandschaft / Erz Regional bedeutsame landschaftsprägende Erhebungen: Hochfläche/Hochplateau (westlich bis nördlich angrenzend) (Plankapitel 3.2) Nr. 90:
Karte 6 - Grenznahe Gebiete	Grenznahes Gebiet entsprechend LEP Karte 5

Karte 7 - Siedlungsstruktur	Versorgungskerne und Siedlungskerne: Nicht zentralörtliche Gemeinde (Z 2.3.6) Gemeinde mit besond Gemeindefunktionen: Fremdenverkehr (Z 4.3)
Karte 8 - Regional bedeutsame Anlagen der landwirtsch. Tierhaltung	6 Standort der Anlagen mit Rinderhaltung
Karte 9 - Forstliche Ernte-bestände,Versuchsflächen, Naturwaldzellen…	Erntebestände
Karte 10 - Gebiete mit Unterirdischen Hohlräumen	- Hohlraumverdachtsflächen - Hohlraumgebiete – entsprechend §2 SächsHohlrVO (umliegend) - Wismut- Altbergbau (umliegend)
Karte 11 - Erneuerbare Energien	Windenergie: 4 und mehr Anlagen Wasserkraft: mehrere Anlagen Bestand Biogas: Bestand
Karte 12 – Mittelbereiche	Marienberg
Karte 13 - Grundzentrale Verflechtungsbereiche	Keine Angabe
Karte 14 - Regionale Gebiete für Kompensationsmaßnahmen	Keine Angaben
Karte 15 - Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung	angrenzend an:Tallebensräume und Europäische Vogelschutzgebiete
Karte 16 - Großflächig unzerschnittene störungsarme Räume	Keine Angaben

Nachfolgend einige Erläuterungen zur Karte 1 – Raumstruktur:

 *Z 2.4.3 Als **Gemeinden** mit der **besonderen Funktion „Fremdenverkehr“** werden ausgewiesen …. Wolkenstein* [7]

Die besondere Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ wird für nichtzentralörtliche Gemeinden ausgewiesen, wenn der Charakter einer Gemeinde von der Fremdenverkehrsfunktion dominiert wird. In den festgelegten Grundzentren stellt der Fremdenverkehr eine deutlich herausgehobene Funktion gegenüber den anderen Aufgaben des Grundzentrums dar. [8]

Nachfolgend einige Erläuterungen zur Karte 3 – Tourismus und Erholung:

***Tourismus- u. Erholungsgebiete** sind zusammenhängende Räume, die auf Grund ihrer landschaftlichen Attraktivität u. infrastrukturellen Ausstattung touristische Zielgebiete darstellen bzw. zu solchen entwickelt werden sollen.*
*Wolkenstein zählt zum **Bestandgebiet Erzgebirge***
 G 9.2.1.1 In den Bestandsgebieten Erzgebirge u. Talsperre Kriebstein sind die Belange von Tourismus u. Erholung bei allen raumbedeutsamen Planungen u. Maßnahmen besonders zu berücksichtigen.
 Z 9.2.1.2 Der weitere infrastrukturelle Ausbau soll angebotsorientiert u. bedarfsgerecht sowie vorrangig in den Bestandsgebieten erfolgen. [9]

Weitere Erlebnisbereiche könne die Attraktivität der Bestandsgebiete noch erhöhen, um den Gästen eine breite Angebotspalette zu bieten, die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und nicht zuletzt die Aufenthaltsdauer zu verlängern. [10]

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Grundsatz G 2.3.3.1 des LEP. Danach sollen für die Stärkung des Wirtschaftssektors Tourismus die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden.
Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf marktgerechte Tourismusangebote gelegt werden.
Mit der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden eine Erweiterung des Angebotes an naturbezogenen Freizeitaktivitäten sowie eine Qualitätssteigerung des Angebotes erreicht.

Der Regionalplan (REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ-ERZGEBIRGE 2008) weist das Plangebiet und dessen Umfeld als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft / Landschaftserleben aus – die Ausweisung steht nicht im Widerspruch mit den Zielen des vorliegenden Planes, der eine ruhige Erholung und ein naturverbundenes Walderleben ausgerichtet ist.

Die Planaufstellung ist ebenso mit dem Grundsatz G 9.3.2 des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge vereinbar. Danach sollen thematische Tourismusangebote zielgruppenorientiert dazu beitragen, neue Urlauber zu gewinnen und die Aufenthaltsdauer der Gäste in der Region zu verlängern**.**

Tourismus- und Erholungsschwerpunkte *sind Zielpunkte touristischer Entwicklung, die sich in mehreren benachbarten Gemeinden, einzelnen Gemeinden oder Gemeindeteilen befinden können. Sie sind durch eine Konzentration touristischer Infrastruktur sowie ein entsprechend hohes bzw. zu erwartendes hohes Besucheraufkommen gekennzeichnet und liegen in der Regel innerhalb einer attraktiven Landschaft.*
Es handelt sich hierbei um Schwerpunkte des Städtetourismus, Staatlich anerkannte Kur- und Erholungsorte (alles nachrichtlich übernommen) sowie regionalplanerisch ausgewiesene Tourismus- und Erholungsschwerpunkte.

Wolkenstein zählt zum überregionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt mit den Hauptfunktionen Städtetourismus, Urlaubs- u. Ausflugsverkehr, es gehört zum „Tal der Burgen“ und liegt an der Silberstraße

➔ *G 9.4.6 Die Tourismus- u. Erholungsschwerpunkte sollen die ihrer jeweiligen Hauptfunktion entsprechenden Einrichtungen u. Freiflächen erhalten u. komplettieren. Über eine attraktive Ortsbildgestaltung und ein breites Angebotsspektrum sowie den Erhalt der regionalen Besonderheiten der historisch gewachsenen Siedlungslandschaft und der baukulturellen Identität der Siedlungen soll die Anziehungskraft der Tourismus- und Erholungsschwerpunkte gesteigert werden u. zur besseren Auslastung der touristischen Einrichtungen beitragen.* [11]

Das Vorhaben ist mit den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des RP Chemnitz-Erzgebirge vereinbar.

Entwurfes des Regionalplanes (RP) Region Chemnitz

Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG mit Stand entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15.12.2015

Tabelle 2: relevante Kartenauswertung aus dem Entwurf Regionalplan Region Chemnitz

Bezeichnung Karte	**Erläuterung zur Darstellung im Plan**
Regionalplan	
Karte 1.1 - Raumnutzung	Freiraumstruktur: - Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.3, Z 2.1.3.1) (nördlich bis westlich) - Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz – liegt außerhalb, ca. 120m Abstand
Karte 2 - Siedlungswesen	Wolkenstein: Vorschlag Denkmalschutzgebiet, Sachgesamtheit nach Denkmalschutz und erhaltenswerte Bausubstanz Schützenswerte Ortsstruktur Erhaltenswerte Bausubstanz
Karte 3 - Raumstruktur	Raumkategorien: verdichteter Bereich im ländlichen Raum Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion: Tourismus Regional bedeutsame Verbindungs- u. Entwicklungsachse
Karte 4 - Tourismus und Erholung	Destinationen Sachsen: Erzgebirge Tourismusschwerpunkte: Überregional bedeutsamer Schwerpunkt, Staatlich anerkannter Erholungsort, Staatlich anerkannter Kurort thematische Straßen, Routen, Wege, Orte und Gebiete: - Ferienstraße „Silberstraße“ (G 1.8.4) - Ferienlandschaft: Tal der Burgen (G1.8.4) - weitere touristische Infrastruktur: Freizeit- und Erlebnisbad; Beherbergung für Kinder und Jugendliche
Karte 5 - Räume mit besonderem Handlungsbedarf	grenznahe Räume gemäß LEP (Karte 3; Kap. III.2.1.3) (Z 1.9.3.1)
Karte 6 - Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen	Hohlraumgebiete – entsprechend §2 SächsHohlrVO (Kap. 1.9.3) (umliegend)
Karte 7 - Landschaftsglied.	Erzgebirge (unteres Mittelerzgebirge)
Karte 8 – Kultur-landschaftsschutz	Regional bedeutsame freiraumrelevante Kulturdenkmale (Kap. 2.1.2, G2.1.2.5)
Karte 9 - Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen	Boden: Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens (Z 2.1.5.3 und 2.1.5.4) Grundwasser: Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4)
Karte 10 - Besondere Bodenfunktionen	Böden besonderer Funktionalität (Kapitel 2.1.5) - Böden mit besonderer Biotopentwicklungsfunktion

Karte 11 - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft	Boden (Kap. 2.1.5): Gebiete mit Anhaltspunkten o. Belegen für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (G 2.1.5.5) Grundwasser und oberirdisches Gewässer (Kap. 2.2.1): Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1)
Karte 12 - Gebiete mit bes. avifaunistischer Bedeutung	Tal- Lebensräume (Z2.1.3.7)
Karte 13 - Gebiete mit bes. Bedeutung Fledermäuse	Fledermausrelevante Strukturen – umgrenzend (relevante Räume)

Bewertung möglicher Beeinträchtigungen des SPA-Gebietes „Zschopautal“ durch das geplante Vorhaben „Sondergebiet Caravanplatz“ in Warmbad durch das IB Eigner- Bearbeitung: 21.12.2022

Bewertung

Eine direkte Beeinträchtigung des SPA-Gebietes „Zschopautal“ (Landesinterne Nr. 70; EU-Meldenr. 5244-451)[1] und dessen Erhaltungsziele durch das geplante Vorhaben kann aufgrund einer Mindestentfernung von etwa 120 m ausgeschlossen werden. Wegen der Nähe zum Vogelschutzgebiet sind jedoch indirekte Beeinträchtigungen zu erwarten. Dazu zählen Lärm (Baustellenlärm; nach Fertigstellung betriebsbedingter Lärm), stoffliche Emissionen (Staub, Müll) sowie Lichtemissionen.

Vermeidungsmaßnahmen

Zusätzlich zu den bereits im Artenschutzgutachten (Kap. 4.3.3.1) festgelegten Maßnahmen, wonach besonders während der Brutzeit sämtliche Störungen wie Baustellenlärm und Staubemissionen auf das Nötigste zu begrenzen sind sowie eine geländebegrenzende Heckenstruktur anzulegen ist, um visuelle Scheuchwirkungen, Lärmimmissionen und Lichtimmissionen in den umliegenden Bereichen zu mindern, sind in Bezug auf das benachbarte Vogelschutzgebiet weitere Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Demnach sollten (besonders während der Brutzeit) keine Nachtarbeiten stattfinden, um eine nächtliche Störung von Brutvogelarten wie beispielsweise den in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Uhu zu vermeiden. Hierbei ist zu beachten, dass die Brutzeit des Uhus bereits Anfang Februar beginnt (SÜDBECK et al. 2005).

Fazit

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes zu erwarten

Nachfolgend einige Erläuterungen zur Karte 3 – Raumstruktur:

- *Z 1.3.3.2 Gemeinde mit der besonderen Gemeindefunktion Tourismus*

Das Vorhaben ist mit den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des Entwurfes des RP Region Chemnitz vereinbar.

[1] **Rechtliche Grundlage:** Verordnung des Regierungspräsidiums Chemnitz zur Bestimmung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Zschopautal“ vom 2. November 2006 (SächsABl. SDr. S. S 207)

Landesentwicklungsplan

Die Sächsische Staatsregierung hat am 14.08.2013 den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 wurde gemäß § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) im Sächsischen Gesetz- u. Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.
Der Landesentwicklungsplan Sachsen ist ein fachübergreifender Leitfaden der Sächsischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsens. In ihm sind konkrete Ziele und Grundsätze festgelegt, die bei raumbedeutsamen Planungen auf Landes-, auf Regional- aber auch auf Gemeindeebene zu beachten sind.

Nachfolgend werden Angaben und Ziele aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen, die Warmbad und dessen Kurortentwicklung betreffen, aufgezeigt.

Relevante Ausweisungen in den Karten 1 bis 10:

- Verdichteter Bereich im ländlichen Raum
  Damit ist als Ziel festgelegt, die Leistungskraft des Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungs- raumes so zu fördern, dass sie in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen auf den ländlichen Raum ausstrahlt und Entwicklungsimpulse gibt. Zudem soll die Erschließung durch Personen- und Güterverkehr innerhalb des Bereiches und zum Verdichtungsraum hin gesichert bzw. entwickelt werden.

- Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion
  Warmbad ist bereits als Kurort prädikatisiert. Dadurch festigt dieser Ortsteil

  die besondere Funktion der Stadt Wolkenstein als touristischer Ort. Die entsprechende funktionale Arbeitsteilung im Raum soll in der Regionalplanung weiter ausdifferenziert und beachtet werden.

- Grenznahes Gebiet
  Damit gehört Warmbad zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Nach dem Raumordnungsgesetz sollen die Entwicklungsvoraussetzungen in Räumen, in denen der Lebensstandard unter dem des Bundesdurchschnittes liegt, oder ein solches Zurückliegen zu befürchten ist, verbessert werden. Das regionsspezifische Potential des Erzgebirges wird hier im Freizeit-, Erholungs- und Fremdenverkehr gesehen.

- Festlegung Neubau Ortsumgehung Wolkenstein/Falkenbach auf der Staatsstraße 122
  Als Ortsumgehung der Gemeinde Falkenbach ist der Neubau einer Ortsumgehung

- festgelegt. Damit soll Falkenbach vom Durchgangsverkehr der S 122 entlastet werden. Nach LEP sind die dargestellten Neubaumaßnahmen bedarfsgerecht zu realisieren. Die

Ortsumgehung ist fertiggestellt. Auf den Kurort Warmbad hat die Maßnahme keinen unmittelbaren Einfluss.

- Unteres Mittelerzgebirge

  Im LEP wurde die Kulturlandschaft Sachsens in Landschaftseinheiten und Stadtlandschaften gegliedert. Im Regionalplan sind Leitbilder, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zur Entwicklung der Kulturlandschaft zu benennen. Warmbad befindet sich in der Landschaftseinheit "Mittel-erzgebirge".

- Verbindungsbereich in dem Flächen für den Biotopverbund entwickelt werden sollen
  Im nördlich an Warmbad angrenzenden Forstgebiet soll ein Biotopverbund als Verbindungsbereich zum Flusstal der Zschopau entwickelt werden.

- Streifgebiet für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderverhalten
  In Warmbad ist nach dem LEP auf den Erhalt und die Entwicklung des "Lebensraum-verbundsystems für großräumig lebende Wildtiere mit natürlichem Wanderverhalten" zu achten. Die Wanderkorridore der Leitarten Rothirsch, Luchs, Wolf und Wildkatze sollen hier gesichert werden, "um langfristig den für die Erhaltung der biologischen Vielfalt erforderlichen genetischen Austausch zu gewährleisten."

- Gebiet mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Boden-veränderungen. Hier sind nach Aussagen des LEP besondere Bodenschutzmaßnahmen erforderlich, da vermutlich durch den früheren Silber- und Erzabbau noch heute mit schädlichen stofflichen Bodenveränderungen zu rechnen ist.

- Vorkommen von Fluss- und Schwerspat

  Vorbehalts- und Vorranggebiete zum Abbau der Rohstoffe sind in der Regionalplanung festzulegen.

  Generelle Grundsätze und Ziele

- Staatlich anerkannte Kur- und Erholungsorte "sind weiterhin als Zentren qualitativ hochwertiger Angebote zu entwickeln. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen dürfen die jeweilige Funktion der Orte nicht beeinträchtigen."

- Nach dem LEP sollen die Kurorte die kurortspezifischen Einrichtungen und Anlagen unter der Verwertung der natürlich vorkommenden Heilmittel erhalten und vervollständigen. Damit sollen eine hohe Qualität der medizinisch-therapeutischen Behandlungen und ein attraktives Kurortmilieu gesichert werden. Bei den Kurorten ist weiterhin darauf zu achten, dass andere Nutzungen diesen Status nicht beeinträchtigen oder behindern. Die Bauleitplanung kann entsprechende Flächen für die jeweiligen Einrichtungen (Kureinrichtungen, Klinikbereiche, Beherbergungen) sichern und ergänzen, auch wenn

der Baubeginn noch nicht absehbar ist. Maßnahmen in anderen Fachbereichen sollen mit den Zielen der Kurortentwicklung und dem Erholungswesen abgestimmt werden.

Das charakteristische Landschaftsbild und standorttypische Ortsränder sollen ebenso erhalten bleiben wie ausreichend große zusammenhängende Freiflächen innerhalb des Siedlungsraumes.

- Flächeninanspruchnahme Neubau
  Nicht vermeidbare Flächeninanspruchnahmen für Neubauten im Bereich Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sollen auf bereits anthropogen vorbelastete Flächen oder auf Flächen mit geringer Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde gelenkt werden.
- In den sächsischen Tourismusregionen sollen besondere Angebote für spezielle Nutzergruppen geschaffen werden, um Bekanntheit und Reiz der Region zu erhöhen. Die naturräumlichen Eigenheiten und die gebietsspezifische Flora und Fauna sollen erhalten bleiben.

Das Vorhaben weist keine Beeinträchtigungen bezüglich der Vorgaben im Landesentwicklungsplan auf.

2.5 Heilwasserschutzgebiet für die Heilquelle Warmbad

„Verordnung des Erzgebirgskreises zur Festsetzung eines Heilwasserschutzgebietes für die Heilquelle Warmbad- Gebietsnummer 5420008 vom 30.06.2011“

Der Planungsstandort liegt innerhalb des unterirdischen Einzugsgebietes der Thermalquelle Warmbad und innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Schutzgebietes der quantitativen Heilquellenschutzzone B und der qualitativen weiteren Heilquellenschutzzone III der Thermalquelle.

2.5.1 Landesamtes für Umwelt, Landwirtschat und Geologie

Das Landesamtes für Umwelt, Landwirtschat und Geologie hat in seiner dem Bebauungsplanverfahren vorgezogenen Stellungnahme vom 22.04.2021 zur Planung für einen Caravanplatz folgende Bedenken geäußert:

Die eingereichten Unterlagen wurden auf geologisch-hydrogeologische Sachverhalte geprüft.

Zum geplanten Bauvorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der geologisch-tektonischen und hydrogeologischen Verhältnisse in Verbindung mit der Lage in der quantitativen Heilwasserschutzzone B und der qualitativen Heilwasserschutzzone III der Thermalquelle Warmbad Bedenken.

Wir fordern, die Begründungen der Bedenken in Punkt 3.3 und die Forderungen zum weiteren Vorgehen in Punkt 3.4 zu beachten.

Begründung der Bedenken

Der Planungsstandort liegt innerhalb des unterirdischen Einzugsgebietes der Thermalquelle Warmbad und innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Schutzgebietes der quantitativen Heilquellenschutzzone B und der qualitativen weiteren Heilquellenschutzzone III der Thermalquelle.

Gemäß [4] muss die "weitere Schutzzone" (Zone III) die Bereiche des Bildungsgebietes umfassen, von denen eine qualitative Gefährdung der Heilquelle ausgehen kann. Diese Zone dient dem qualitativen Schutz des Grundwasserneubildungsgebietes, d. h. sie soll das oberflächennahe Grundwasser vor weitreichenden Beeinträchtigen, insbesondere vor dem Eintrag nicht oder nur schwer abbaubarer chemischer (und radioaktiver) Stoffe schützen.

Die Heilquellenschutzzone B dient nach [4] und [2] dem quantitativen Schutz des flachen, und da beide Komponenten hydraulisch zusammenwirken, auch dem des tiefen Kluftgrundwassers und dabei insbesondere dem Erhalt des stationären Zustandes der Druckspiegelhöhe im Kluft-Hohlraum-System der Heilquelle Warmbad. Gemäß [2], Kapitel 5.5 sind stabile hydrostatische Bedingungen innerhalb des mit den bergbaulichen Hohlräumen verbundenen Kluftgrundwasserleiters von elementarer Bedeutung für das hydraulische und geothermale Gesamtsystem der Thermalquelle Warmbad. Entsprechend den eingereichten Unterlagen sind neben den Campingstellplätzen sowohl bauliche Anlagen allgemein (Gebäude/Sanitärtrakt mit Ferienzimmern und Terrasse, Zuwegung, Carports, Schuppen, Grillplatz, Teich, Saunahaus mit Umkleide) auch diverse mit Erde bedeckte bauliche Anlagen wie Erdhügelsauna, Bergwerks-Hostel, Vorratslager und Regenwassertank geplant.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, insbesondere von Fundamenten und unterirdischen Anlagen stellt einen erheblichen Eingriff in den Untergrund dar, bei dem in hydrogeologisch höchst sensiblen Gebieten, wie dem der Thermalquelle Warmbad, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das hydrogeologische, hydraulische und geothermale Regime zu besorgen sind. Das mit der Quelle gewonnene Thermalwasser ist das Resultat eines komplexen Mischungsvorgangs unterschiedlich alter und bezüglich ihrer Provenienz differenzierter Grundwasserkomponenten, die sich in einem sensiblen Gleichgewicht befinden.

Mit den baulichen Anlagen sind Eingriffe in den Untergrund und somit das Verletzen grundwasserüberdeckender Schichten unvermeidbar. Es ist zu besorgen, dass durch Gründungsarbeiten die Deckschichten möglicherweise gänzlich liquidiert oder in der Mächtigkeit deutlich reduziert bzw. durch Fremdmaterial („Frostschutz“) ersetzt werden.

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wurde in [2] mit „gering“ ermittelt. Der ohnehin geringe Schutz der grundwasserüberdeckenden Schichten wird durch die geplanten Baumaßnahmen voraussichtlich noch weiter herabgesetzt. Die Grundwasserüberdeckung ist entscheidend, um Gefährdungen von den Grundwasserfließkomponenten, die für die Herkunft und Zusammensetzung des Wassers der Thermalquelle Warmbad maßgeblich sind, fern zu halten.

Eingriffe in den Untergrund (Locker- und Festgestein), die zu einer Veränderung der Grundwasserdruckverhältnisse führen und damit das sensible hydraulische Gleichgewicht der Thermalquelle stören können, stellen ein sehr hohes Gefährdungspotenzial dar und sollten deshalb unterbleiben. Zudem besteht in der Bauphase ein hohes Risiko, dass Schadstoffe über die schnelle Fließkomponente auf direktem Weg in den hydraulischen Einflussbereich der Quelle gelangen. Risikofaktoren würden auch nach Errichtung der baulichen Anlagen weiterhin erhalten bleiben (Beheizung der Gebäude, Befahren der Stellflächen mit Fahrzeugen, Tropfverluste etc.).

Entsprechend der vorgenannten hydrogeologischen Situation wurde seinerzeit gemäß [5] §4 (29) das „Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schichten, ausgenommen die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen“ in der Schutzzone III verboten. Auch das Herstellen von Erdaufschlüssen, durch die die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert, ist gemäß [5] §4 (15) untersagt. Hinzu kommt das Herstellen oder die wesentliche Umgestaltung von oberirdischen Gewässern [5] §4 (16). Diese Nutzungseinschränkungen sind auch nach der hier vorgenommenen Bewertung aus hydrogeologischer Sicht zu bestätigen.

Gemäß Regelwerk [3], Pkt. 7.8 stellt das Errichten, Erweitern und der Betrieb von
Bade- und Campingplätzen, das Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Zeltlagern in der Schutzzone III ein hohes Gefährdungspotenzial dar.

Forderungen aus hydrogeologischer Sicht zum weiteren Vorgehen

Hinsichtlich Verboten und Nutzungsbeschränkungen für die Thermalquelle Warmbad sind die Ausführungen des DVGW Arbeitsblattes W 101 [3] und die LAWA Richtlinie für Heilquellenschutzgebiete [4] sowie die in der Wasserschutzgebietsverordnung enthaltenen konkreten Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Um dem aktuellen Stand gerecht zu werden, ist vor weiteren Planungsschritten die zuständige Wasserbehörde zu konsultieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.

In der Planung wurden die o.G. Verbote und Nutzungsbeschränkungen entsprechend dem DVGW Arbeitsblattes W 101 [3] und der LAWA Richtlinie für Heilquellenschutzgebiete [4] sowie die in der Wasserschutzgebietsverordnung enthal-

tenen konkreten Verbote und Nutzungsbeschränkungen beachtet und mit der Unteren Wasserbehörde das weitere Vorgehen abgestimmt.

2.5.2 Landratsamt Erzgebirgskreis- Untere Wasserbehörde

Mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis, Abt. 3 Umwelt, Verkehr und Sicherheit, Referat Umwelt und Forst, Sachgebiet Siedlungswasserwirtschaft wurde als Ergebnis einer wasserrechtlichen Voranfrage und einer Beratung am 06.04.2022 zum geplanten Vorhaben „Caravanplatz“ in Wolkenstein, Ortsteil Warmbad mit Schreiben des Landratsamtes vom 01.06.2022 mitgeteilt, dass bei Beachtung der erfolgten Abstimmungen gegen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Caravanplatz Warmbad grundsätzlich keine Einwände mehr bestehen.

Im Rahmen der Planungen wurden folgende zusätzliche Unterlagen erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt (s. Anlagen:1; 2; 5.1/5.2 und 6)

- Bemessung der vollbiologischen Kläranlage vom 1.11.2022
- Versickerungsnachweis vom 29.11.2022
- Havarieplan mit Zusage eines Entsorgungsunternehmes für den Schadensfall
- Mengennachweis zur Aufnahme des Regenwassers im Teich

2.6 Landschaftsschutzgebiet „Oberes Zschopautal mit Preßnitztal“

Das Plangebiet befindet sich vollständig, jedoch im relativen Grenzbereich des LSG. Eine Ausgliederung wurde mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis, Referat Umwelt und Forst, SG Naturschutz/Landwirtschaft mit Stellungnahme vom 28.11.2022 abgestimmt (s. Anlage 4). Da die die unmittelbar angrenzenden Flurstücke z. B. 480/8-10 bereits bebaut sind und vollständig innerhalb des LSG liegen, ist eine Ausgliederung der Einzelfläche und das damit verbundene Verfahren unter Einbeziehung aller TÖB-Beteiligten nicht erforderlich. Der Zweck des vorhabenbezogenen B-Plans wird nicht in Widerspruch zu § 26 Abs. 1 S.3 gesehen.

2.7 Planungsrechtliche Situation

Der Standort liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, außerhalb der bebauten Ortslage an der Zufahrt zur Knappschaftsklinik.

Nach einem Antrag durch den Vorhabenträger hat die Stadt Wolkenstein am 08.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Caravanplatz“ beschlossen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach § 12 BauGB.

Es wurden folgende Sondergutachten und Fachplanungen erstellt:

- Artenschutzgutachten zur geplanten Bebauung des Flurstücks 480/5 in Wolkenstein/ OT Warmbad vom 03.01.2022 vom Büro Umweltplanung Markus Eigner
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 12.01.2022, geändert am 30.01.2023 vom Büro Umweltplanung Markus Eigner
- Abfallbezogene Untersuchung Boden vom 13.02.2021 vom Ingenieurbüro Neubert & Co. GmbH

2.8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.2001 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben.
So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.
Die Anforderungen des § 1a BauGB werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes behandelt, die dargestellten Ausgleichs- und Ersatz-Maßnahmen werden durch Festsetzungen verbindlich (vgl.Teil B Textteil Pnkt.5 Grünordnung).

2.9 Plangrundlagen

Grundlage des Bebauungsplanentwurfes bildet eine digitale Karte des Vermessungsbüros Heubach vom 19.07.2021.

3 LAGE, GRÖSSE UND ENTWICKLUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage und bisherige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Warmbad, welcher zur Stadt Wolkenstein gehört. Die Fläche wurde in früheren Zeiten als Anzuchtfläche der ehemaligen Gärtnerei und später als Erholungsfläche für Kurgäste genutzt. Danach lag diese geraume Zeit brach und verwildert zusehends.

3.2 Plangebiet - Räumlicher Geltungsbereich – Eigentum

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) für den Caravanplatz umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Warmbad:

480/5, Teilbereiche der Flurstücke 533/3; 481/6; 481/3 und 481/8

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 9.906 m².

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des VBP im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Vorhabenträger ist Herr Markus Böttger, Straße des Friedens 84, 09429 Wolkenstein, OT Hilmersdorf. Herrn Böttger ist Eigentümer Flurstücks 480/5. Die Flurstücke im Bereich der der Zufahrt befinden sich im Eigentum der Stadt Wolkenstein.

3.3 Prüfung von Alternativstandorten

Die ehemals vorgesehene Errichtung eines Caravanstellplatzes im Bereich der Jugendherberge Warmbad ist auf Grund der notwendigen Investition durch den Eigentümer der Jugendherberge nicht realisierbar und wurde deshalb nicht weiter verfolgt.

Eine Errichtung der Caravanplatzes im bestehenden Bebauungsplangebiet „Kurzentrum Gehringswalde - Warmbad“ ist auf Grund umfassender Eingriffe zur Geländeregulierung im Bereich der Heilwasserschutzzone nicht realisierbar.

4 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Ziel des VBP ist die geordnete städtebauliche und freiräumliche Entwicklung.
Es soll ein kleiner Caravanstellplatz mit Nebenanlagen und einem Wohnhaus für den Betriebsinhaber geschaffen werden, wobei ein nachhaltiges und umweltfreundliches Campingerlebnis im Mittelpunkt steht. Die Nachhaltigkeit soll durch geringe Bodenversiegelungen, Nutzung von erneuerbarer Energie für Strom und Warmwasser, sowie eine biologische Abwasserklärung erreicht werden.

Der Campingplatz ist ganzjährig geöffnet.
Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind für den Betreiber und Übernachtungsgäste vorgesehen.
Die Zufahrt erfolgt über die öffentliche Straße „An der Gärtnerei“, von wo ein neuer Weg als Zufahrt für den Campingplatz abzweigt.

4.1 geplante Nutzungen und Bebauung

Es ist der Bau von folgenden Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig:

- Wohnhaus zweigeschossig, mit 1 Wohneinheit für den Betriebsinhaber, Verwalter bzw. Aufsichtspersonen; 10 * 10 m, h=7 m, Flachdach
- Carport 10 * 6,00 m, h=3,5 m, Flachdach
- 2 Garagen 3 * 6 m, h=3,0 m, Flachdach

- Sanitärgebäude mit 2 Ferienzimmern, 25*8m, h=3,75m, Flachdach mit Photovoltaik-anlage
- Schuppen 4,00 * 6,0 m, h=3,0m, Flachdach
- Bauwagen 2,5 * 8 m, h=4,00m, Pultdach
- Grillpavillon 4,0 * 4,0, Walmdach
- 2 Übernachtungsmöglichkeiten („Bergwerks- Hostel“, Module mit Bogengewölbe 2,5*6,0*3,0m -B/L/H), mit Erdreich überdeckt
- Sauna (Module mit Bogengewölbe 2,5*6,0*3,0m -B/L/H), mit Erdreich überdeckt
- 1 Vorratslager (Module mit Bogengewölbe 4,5*6,0*3,0m -B/L/H) mit Erdreich überdeckt
- 6 Stck. Wohnmobil bzw. Wohnwagenstellplätze 10 * 8 m
- 4 Stck. Wohnmobil bzw. Wohnwagenstellplätze 10 * 6 m
- Zeltwiese für 5 Zelte
- 10 Stck. PKW- Stellplätze
- privater Grünflächen sowie innerbetrieblichen Infrastruktur (Verkehrsflächen und Nebenanlagen)
- vollbiologische Kleinkläranlage
- Regenwasserzisterne 10.000 l
- Versickerungsanlage
- Teich ohne Abfluss

4.2 Feuerstätten

Das Sächsische Waldgesetz sieht im § 25 Abs. 3 einen Mindestabstand von Wald zu Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten von 30 m vor. Hiermit sollen mögliche Gefährdungen, die vom Wald auf Gebäude (z. B. durch geworfene Bäume, abbrechende Kronenteile und Äste) und umgekehrt, die von Gebäuden auf Wald ausgehen können, von vornherein verringert werden.

Der Abstand von Anlagen mit Feuerstätten beträgt jeweils mehr als 30 m.

4.3 Erschließung

Die Ver- und Entsorgung wird über neu zu verlegende Medien der einzelnen Versorgungs-träger erfolgen.

Elektroversorgung:

Die MITNETZ- Strom stimmt dem Vorhaben mit Stellungnahme vom 23.03.2021 zu.

Trinkwasserversorgung:

Die Erzgebirgische Trinkwasser GmbH „ETW“ stimmt dem Vorhaben mit Schreiben vom 20.04.2021 zu.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung soll über eine vollbiologische Kläranlage mit nachfolgender Versickerung auf eigenem Grundstück, außerhalb der Heilwasserschutzzone, entsprechend den Forderungen der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

Eine wasserrechtlichen Erlaubnis wird im Rahmen der weiteren Planung durch den Vorhabenträger bei der Unteren Wasserbehörde im LRA Erzgebirgskreis beantragt.

Regenwasser:

Die Niederschlagswasserbeseitigung von den Dächern erfolgt über einen Regenwassersammler (ca.5 m³) durch Einleitung in den vorhandenen Teich. Eine Berechnung dazu liegt vom IB Viertel, Thum vom 23.05.2022 vor und wurde dem Landratsamt Erzgebirgskreis, Untere Wasserbehörde, vorgelegt.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung erfolgt über den vorhandenen Hydrant Nr.11 der ETW im Ortsteil Warmbad. Eine vertragliche Vereinbarung zwischen der ETW und der Stadt Wolkenstein liegt vor.

Abfallentsorgung:

Die Übergabe der Abfälle vom Nutzer erfolgt an der neuen Zufahrtsstraße, welche für 10 t Achslast ausgebaut wird.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN gemäß BauGB und BauNVO

Begründung zu den Textlichen Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1.1:

Art der baulichen Nutzung

Die Textlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Caravanplatz“ werden wie folgt begründet:

Die Art der baulichen Nutzung wird mit der Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatz festgesetzt.

Das Caravan- und Campingplatzgebiet dient der Errichtung von Stellplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, wie für Wohnmobile, Wohnwagen und 5 Zelte und für Anlagen und Einrichtungen zum ordnungsgemäßen Betrieb des Gebietes notwendig sind und für sonstige Freizeitzwecke, die alternatives Freizeitwohnen ermöglichen und das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Begründung:

Für Bebauungspläne ist die Art der Nutzung festzusetzen. Es sind Aufstellflächen und Freianlagen für die geplanten Nutzungen, ein Wohngebäude für den Betriebsinhaber bzw. Verwalter, 2 alternative feste Freizeitwohnanlagen („Bergwerks- Hostel“) zur Vermietung, 2 Ferienzimmer zur Vermietung sowie Anlagen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitbetätigung zulässig. Wesentliches Ziel ist es, dabei die Eingriffe in den Naturraum so gering wie möglich zu halten. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen, die die zulässigen Nutzungen auf ein definiertes Maß begrenzen.

Textliche Festsetzungen 1.2:

Zulässig ist der Bau von folgenden Gebäuden und baulichen Anlagen:

- **Wohnhaus** zweigeschossig, mit 1 Wohneinheit für den Betriebsinhaber, Verwalter bzw. Aufsichtspersonen; 10 * 10 m, h=7 m, Flachdach

- *Begründung:*

  Der Betrieb und die Nutzung des Plangebietes macht eine ständige Präsenz zur Bewirtschaftung und Überwachung notwendig.

- **Carport mit ebenerdigem Pelletlager** (Gebäude 2 auf Planzeichnung)
  Größe: 10,0*6,0 m, h=3,5 m, Flachdach
  Begründung: Dieses Gebäude ist oberirdisch als überdachter Stellplatz mit ebenerdigem Pelletlager für die Nutzung des Gebietes erforderlich.

- **2 Garagen** (Gebäude 3 auf Planzeichnung)
  Größe: jeweils 3* 6 m, h=3,0 m, Flachdach
  Begründung: Diese Gebäude sind als Garage zum Abstellen von Fahrzeugen und Geräten erforderlich.

- **Sanitärgebäude mit 2 Ferienzimmern** (Gebäude 4 auf Planzeichnung)
  Größe: 25*8 m, h=3,75 m, Flachdach mit Photovoltaikanlage
  Begründung: Das Sanitärgebäude mit 2 Ferienzimmern dient der technischen Ausstattung des Standortes für alle Gäste.2 Ferienzimmer ergänzen das ganzjährige Angebot und die Nachfrage nach Übernachtungsplätzen für Gäste, welche ohne eigene mobile Übernachtungsmöglichkeiten anreisen.

- **Schuppen** (Gebäude 5 auf Planzeichnung)
  Größe: 4,0* 6,0 m, h=3,0m, Flachdach

Begründung: Dieses Gebäude ist für die Lagerung und zum Abstellen von Geräten und Materialien für den Camping- und Caravanplatz erforderlich.

- **Bauwagen** (Objekt 6 auf Planzeichnung)

Größe: ca. 2,5*8 m, h=4,0m, Pultdach; Übernachtungsmöglichkeit

Begründung: Der Bauwagen mit 2 Betten ergänzen das ganzjährige Angebot und die Nachfrage nach Übernachtungsplätzen für Gäste, welche ohne eigene mobile Übernachtungsmöglichkeiten anreisen.

- **Grillpavillon** (Objekt 7 auf Planzeichnung)

Größe: 4,0* 4,0m, Walmdach

Begründung: Der Grillpavillon ist ein besonderes Angebot für die Gäste und dient der nachhaltigen attraktiven Gestaltung des Standortes

- **2 Übernachtungsmöglichkeiten** (Bergwerks- Hostel mit Bogengewölbe 2,5*6,0*3,0m -B/L/H) mit Erdreich überdeckt- Objekt 8 auf Planzeichnung), Größe ca.: 2,5* 6,0* 3,0 m (L/B/H)

Begründung: Die Übernachtungsmöglichkeiten mit jeweils 2 Betten ergänzen das ganzjährige Angebot und die Nachfrage nach Übernachtungsplätzen für Gäste, welche ohne eigene mobile Übernachtungsmöglichkeiten anreisen.

- **Sauna** (2,5*6,0*3,0m -B/L/H) mit Erdreich überdeckt (Objekt 9 auf Planzeichnung)

Begründung: Die Sauna ist ein besonderes Angebot für die Gäste und dient der nachhaltigen attraktiven Gestaltung des Standortes

- **1 Vorratslager** (4,5*6,0*3,0m -B/L/H) mit Erdreich überdeckt (Objekt 10 auf Planzeichnung)

Begründung:

Dieses Bauwerk ist für die Lagerung und zum Abstellen von Geräten und Materialien für den Caravanplatz erforderlich.

- **6 Stck. Wohnmobil - bzw. Wohnwagenstellplätze (**Objekt 11 auf Planzeichnung)

Größe: 6 Stck., jeweils 10* 8 m

Begründung: Die Stellplätze sind für Gäste, welche mit ihren mobilen Freizeitunterkünften anreisen.

- **4 Stck. Wohnmobil - bzw. Wohnwagenstellplätze (**Objekt 12 auf Planzeichnung)

Größe: 4 Stck., jeweils 10* 6 m

Begründung: Die Stellplätze sind für Gäste, welche mit ihren mobilen Freizeitunterkünften

anreisen.

- **10 Stck. PKW-Stellplätze** für Übernachtungsgäste (Objekt 13 auf Planzeichnung)

Begründung: Mit der Festsetzung von PKW-Stellplätzen innerhalb der Plangebietsgrenzen werden diese auf die unbedingt notwendige Anzahl festgesetzt

- **Zeltwiese für 5 Zelte** (Objekt 14 auf der Planzeichnung)

Begründung: Die Zeltplätze sind für Gäste, welche mit ihren Zelten anreisen.

- **innerbetrieblichen Infrastruktur und privater Grünflächen** (Verkehrsflächen und Nebenanlagen)

Begründung: Diese Flächen werden für die innere Funktion des Platzes benötigt. Nicht für Fahr- und Fußwege sowie Stellplätze benötigte Flächen werden begrünt.

- **vollbiologische Kleinkläranlage**

Begründung: Diese Anlage wird für die Abwasserbehandlung des Caravanplatzes benötigt, da ein Anschluss an die öffentliche Kläranlage nicht möglich ist.

- **Regenwasserzisterne 10.000 l**

Begründung: Die Regenwasserzisterne ist zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Nutzung als Brauchwasser geplant.

- **Versickerungsanlage**

Begründung: Die Versickerungsanlage dient der Versickerung von gereinigtem Abwasser und liegt außerhalb des Heilquellenschutzgebietes auf eigenem Grundstück. Die Ableitung in eine öffentliche Kanalisation ist nicht möglich.

- **Teich, abflusslos**

Begründung: Der bestehende, abflusslose Teich wird in der vorhandenen Form erhalten.

Textliche Festsetzung 1.3:

Untergeordnete bauliche Anlagen, wie Trafostationen oder Ähnliche sind auch zulässig.

***Textliche Festsetzung* 2.:**

Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen sind bis maximal 3,50 m zulässig. Zu den angrenzenden Flurstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist das natürliche Gelände einzuhalten.

Begründung:

Vorhandene Aufschüttungen werden zur Umsetzung der vorliegenden Planung teilweise örtlich verändert. In das ursprüngliche, natürliche Bodenprofil, welches vor der Herstellung der bereits vorhandenen Aufschüttungen vorhanden war, wird auf Grund der Festlegungen zur Heilquellenschutzzone nicht eingegriffen.

***Textliche Festsetzung* 3.**

Immissionsschutz

An- und Abreiseverkehr ist aus Immissionsschutzgründen nur zulässig zwischen 7:30 Uhr und 20:30 Uhr. Insbesondere ist aus Schallschutzgründen die Nachtruhe zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr verbindlich. Immissionstechnisch störende Handlungen sind ebenso wie der Betrieb störender technischer Geräuschquellen oder störender Lichtquellen (Beispiel: Flutlicht) zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nicht zulässig. Licht- oder Geräuschquellen, die bei üblicher Nutzung auch bei einem Wohngebiet vorkommen, sind als nicht störend einzustufen (Beispiel Hausbeleuchtung)

Begründung:

Die Festlegungen zu An- und Abreise sowie zur Nachtruhe wird sowohl für den Nachbarschutz als auch für den Schutz der eigenen Gäste getroffen.

***Textliche Festsetzung* 4**

Auf Grund der Lage im Heilwasserschutzgebiet ist die Verordnung zur Festsetzung eines Heilwasserschutzgebietes für die Heilquelle Warmbad vom 30.06.2011 zu berücksichtigen.

***Textliche Festsetzungen* 5**

Grünordnung

***Textliche Festsetzungen* 5.1**

Vermeidungsmaßnahmen entsprechend dem Artenschutzgutachten:

(1) Die nächtliche Beleuchtung sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden, um die Aktivität von Fledermäusen nicht zur stören und eine Dezimierung des Nahrungsspektrums von Fledermäusen (Insekten) zu vermeiden. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Flugstraßen und Jagdhabitaten sollte es im Bereich von Gehölzen keine nächtliche Beleuchtung geben. Vor allem sollte vermieden werden, Gehölze direkt anzustrahlen.

(2) Gehölzfällungen von Bäumen, Sträuchern und Gebüschen auf dem Gelände sind zwingend außerhalb der Brutzeit von Vögeln, sprich zwischen Ende Oktober und Ende Februar, durchzuführen.

(3) Zur Vermeidung der Tötung von Amphibien und Reptilien sollten Gehölzfällungen ebenfalls zwischen Oktober und Ende Februar stattfinden. Dabei darf jedoch kein Eingriff in den Boden, wie beispielsweise bei der Beseitigung von Stubben, durchgeführt werden. Ein Eingriff in den Boden darf erst ab April stattfinden, da Amphibien ab diesem Zeitpunkt in den Laichgewässern sind und Reptilien zu dieser Zeit aktiv werden und flüchten können.

(4) Vor Baubeginn sind im Eingriffsbereich alle potentiellen Verstecke wie Totholzhaufen zu entfernen.

(5) Zur Vermeidung einer Tötung von Amphibien während der Bauphase sollte die Eingriffsfläche speziell im Bereich des Teiches mittels Amphibienschutzzaun abgeschirmt werden, um ein Einwandern von Amphibien zu verhindern. Der Amphibienschutzzaun muss auf der Innenseite mit Übersteighilfen ausgestattet werden, damit Individuen den Eingriffsbereich selbstständig verlassen können. Der genaue Verlauf des Amphibienschutzzaunes ist im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung abzuklären. Während der Laichwanderung muss regelmäßig kontrolliert werden, ob Amphibien ins Baufeld geraten und ggf. weitere Amphibienschutzzäune errichtet und Tiere zum Gewässer verbracht werden müssen.

(6) Das eingeleitete Regenwasser darf keine chemischen Verunreinigungen und Tausalze aufweisen.

(7) Nächtliche Fahrbewegungen auf dem neu geschaffenen Gelände sollten möglichst vermieden werden, um eine potentielle Tötung von Amphibien zu vermeiden.

Begründung:

Das Vorhaben stellt gemäß § 14 BNatschG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß §15 (2) BNatschG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

***Textliche Festsetzungen* 5.2**

Ersatzmaßnahmen entsprechend dem Artenschutzgutachten:

(8) Zur Vermeidung einer Störung von Fledermäusen sowie zur Schaffung von neuen Leitstrukturen sind geländebegrenzende Heckenstrukturen anzulegen.

(9) Für verlorengehende Nistmöglichkeiten von Brutvögeln sowie zur Aufwertung des Geländes sind 2 Nistkästen mit ovalem Flugloch (Artikel-Nr.: U-OVAL der Fa. Hasselfeldt), 2 Nistkästen für Kleinmeisen (Artikel-Nr.: M2-27 der Fa. Hasselfeldt), 2 Nistkästen für Nischenbrüter (Artikel-Nr.: NBH der Fa. Hasselfeldt) sowie 2 Nistkästen

für Stare & Gartenrotschwänze (Artikel-Nr.: STH der Fa. Hasselfeldt) zu montieren.

(10) Die genauen Montageorte sind im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung abzuklären.

(11) Im Bereich der zu pflanzenden geländebegrenzenden Heckenstrukturen sollten zur Aufwertung des Geländes Strukturen geschaffen werden, die für Amphibien, aber auch für weitere Kleintiere Versteckmöglichkeiten bieten. Geeignet dafür sind Totholz- und Steinhaufen.

Begründung:

Das Vorhaben stellt gemäß § 14 BNatschG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß §15 (2) BNatschG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

***Textliche Festsetzungen* 5.3**

Vermeidungsmaßnahmen entsprechend der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung:

Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

- Umweltbaubegleitung/ ökologische Baubegleitung
- Bauzeitenbegrenzung: Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zu erfolgen
- DIN-gerechter Schutz des Bodens (u. a. DIN 18 915); Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte (Zwischen-) Lagerung (Bodenmieten < 2 m hoch; Begrünung, Entwässerung; ggf. Befeuchtung; Schutz vor Befahren
- Einsatz emissionsarmer Maschinen
- Staubschutz (z. B. durch Befeuchten der Erdoberfläche)

Vermeidung anlage-und betriebsbedingter Beeinträchtigungen

- Minimierung der dauerhaft oder temporär baulich in Anspruch genommenen Grundfläche, u. a. durch baulich-technische Lösungen
- Verzicht auf wassergefährdende Bau- und Betriebsstoffe
- Vermeidung und Minderung betriebsbedingter Beeinträchtigungen (z. B. durch Schadstoffeintrag)
- Vermeidung des Einbaus standortfremden Bodenmaterials (nach DIN 19 731)
- Prüfen der Möglichkeiten des Wiedereinbaus überschüssigen Bodenmaterials vor Ort (z.B. Rekultivierungen) und schichtgerechter Wiedereinbau von Ober- und Unterboden

- Erosionsschutz auf gefährdeten Flächen (schnelle Begrünung)

Begründung:
Das Vorhaben stellt gemäß § 14 BNatschG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß §15 (2) BNatschG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

***Textliche Festsetzungen* 5.4**

Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

- Anlage einer Baumreihe auf einer Fläche von ca. 350 m² entlang der Zufahrtsstraße (entsprechend Eingriffs- Ausgleichsbilanz IB Eigner vom 5.01.2023)
- Herstellung bzw. Erhaltung der Biotoptypen entsprechend der Eingriffs- Ausgleichsbilanz vom IB Eigner vom 5.01.2023 mit:

- Erhaltung und Anlage von Hecken mit gebietsheimischen Laubgehölz
- Erhaltung des naturnahen Kleingewässers
- Anlage von Flächen mit Staudenflur nährstoffärmerer frischer Standorte
- Anlage einer Streuobstwiese
- Anlage von Scherrasenflächen mit lockeren heimischen Strauchpflanzungen
- intensiver Dachbegrünung bei der Sauna, den Bergwerkshostels und dem Sanitärgebäude

***Textliche Festsetzungen* 5.5**

Versiegelung

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (zum Beispiel Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

Begründung:
Die Stellplätze werden nur temporär genutzt. Damit ist zur Minderung der Auswirkungen und zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes eine wasserdurchlässige und mit Rasen begrünbare Oberfläche für die Stellplätze festgesetzt. Weiterhin fügen sich begrünte Stellplätze harmonisch in das Landschaftsbild ein

***Textliche Festsetzungen* 5.6**

Bepflanzungen - private Flächen:

Nicht überbaute Flächen, sowie für den Betriebsablauf nicht notwendigen Flächen, insbesondere Böschungen sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, sowie Laubbäumen

laut der unten folgenden Artenlisten zu bepflanzen. Die Flächen sind naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

***Textliche Festsetzungen* 5.7**

Pflege und Unterhalt

Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht nach den Regeln der Technik zu erfolgen und sind spätestens in der nach Bezug der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

***Textliche Festsetzungen* 5.8**

Ausgleich

Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten umzusetzen. Die Maßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Erschließungsbeginn umzusetzen. Die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen hat durch städtebauliche Verträge zu erfolgen.

Artenliste:

empfohlene Artenliste A - Bäume und Sträucher:

Acer campestre Feldahorn Amelanchier in Arten Felsenbirne
Acer pseudoplatanus Bergahorn Berberis vulgaris Berberitze
Carpinus betulus Hainbuche Corylus avellana Strauchnuss
Corylus colurna Baumhasel Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Fagus sylvatica Rotbuche Crataegus in Arten Weißdorn
Fraxinus excelsior Gemeine Esche Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche
Juglans regia Walnuß Prunus spinosa Schlehe
Malus sylvestris Holzapfel Rosa corymbifera Heckenrose
Prunus avium Vogelkirsche Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Pyrus pyraster Wild-Birne Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
Quercus robur Stieleiche Spiraea in Arten Spierstrauch
Tilia cordata Winterlinde Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Ulmus glabra Bergulme

empfohlene Artenliste B – Obstbäume:

Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche inklusive weiterer heimischer, regionaltypische Obstsorten

Hinweise

1. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 25.03.2021

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen zudem Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

1 Natürliche Radioaktivität
1.1 Unterlagen

[1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
[2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
[3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. November 2020 (BGBl. I S. 2502) geändert worden ist.
[4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

1.2 Prüfergebnis

Das zu überplanende Gebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 19 (Marienberg) [1]. Gegenwärtig [1] liegen uns aber keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.
Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten.

1.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

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

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] 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 [4] 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 [3] durchzuführen:

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

1.4 Hinweise zum Radonschutz am Arbeitsplatz

Das Strahlenschutzgesetz [2] 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 Radonvorsorgebieten 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 24 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen.

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. Landratsamt Erzgebirgskreis- Stellungnahme vom 03.11.2022

Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz

Bodenschutz

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden. Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass gemäß BBodSchG und Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) schädliche Bodenveränderungen vermieden werden (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen).

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit standortfremdem Bodenmaterial sind die Anforderungen gemäß § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten (insbesondere Abs. 1, 2, und 7). Die Vorsorgewerte für Schwermetalle und organische Schadstoffe (Anhang 2 BBodSchV) dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach der künftig standorttypischen Vegetation und dem Rekultivierungsziel.
Der Einbau von standortfremden Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach den Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial, LAGA TR Boden (Stand 2004).

Altlasten

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

Abfall

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung/Beseitigung). Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung.

Für Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen gelten die Regelungen insbesondere des § 8 Abs.1 und 2 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbN) zum getrennten Sammeln, Befördern und Zuführen von den dort benannten Abfallfraktionen zur Wiederverwendung oder dem Recycling. Auf die Dokumentation im Sinne des§ 8 Abs. 3 GewAbN wird des Weiteren verwiesen.

3. Landesamt für Archäologie- Stellungnahme vom 18.10.2022

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-,Abbruch-,Ausschachtungs-oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt *(neuzeitliche Hauswirtschaft [D-88050- 10]; spätmittelalterliche Siedlungsspuren und Neuzeit [D-88050-05]).* Im Zuge der Erdarbeitenkönnen sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.