KURORT OBER WIESEN THAL

# Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

## Bekanntmachung der erneuten und wiederholten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Emil-Riedel-Straße/An den Teichen“ in der Fassung des Entwurfes 12/2023

**Veröffentlichung und Erreichbarkeit**

Der Stadtrat der Stadt Oberwiesenthal hat in der Sitzung am 23.01.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Emil-Riedel-Straße/An den Teichen“ in der Fassung des Entwurfes 12/2023 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Öffentlichkeit wurde zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung des Entwurfes 05/2022 bereits vom 11.07.2022 bis zum 12.08.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Da zur Entwurfsfassung 12/2023 eine Anpassung der Planung erfolgt, von der auch die Grundzüge der Planung betroffen sind, erfolgt nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage der Planfassung 12/2023. Damit wird die Gelegenheit zur Stellungnahme in Bezug auf die Planänderung und ihre möglichen Auswirkungen gegeben. Es kann zur Planung allgemein Stellung genommen werden. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 12/2023 wurden bereits vom 31.01.2024 bis 04.03.2024 und 28.03.2024 bis 29.04.2024 förmliche Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt, die aber fehlerhaft waren. Es werden nun weitere wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 12/2023, bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Text), wird zusammen mit seiner Begründung und dem Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit

**vom 20.06.2024 bis einschließlich 22.07.2024**

auf der Internetseite der Stadt Oberwiesenthal unter **www.oberwiesenthal.de** sowie über das Beteiligungsportal Sachsen unter **www.buergerbeteiligung.sachsen.de** veröffentlicht.

Die Unterlagen liegen in diesem Zeitraum zusätzlich im 1. Obergeschoss des Rathauses der Stadt Oberwiesenthal, Markt 8 in 09484 Kurort Oberwiesenthal, zu folgenden Zeiten öffentlich aus:

| | |
|---|---|
| Montag | 09:00 bis 12:00 Uhr, |
| Dienstag | 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr, |
| Donnerstag | 09:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr und |
| Freitag | 09:00 bis 12:00 Uhr. |

Während der Dauer der Veröffentlichung können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch
- über das Beteiligungsportal Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) oder
- per E-Mail an stadt@oberwiesenthal.de

übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch

- per Post an die Stadtverwaltung Oberwiesenthal, Markt 8, 09484 Kurort Oberwiesenthal oder
- mündlich zur Niederschrift im 1. Obergeschoss des Rathauses der Stadt Oberwiesenthal (Adresse: siehe oben)

abgegeben werden.

**Hinweise zu Datenschutz und Fristen**

Es wird darauf Aufmerksam gemacht, dass Privatpersonen mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mailadresse, zustimmen. Diese Daten werden gemäß Art. 6 Abs. 1c EU-DSGVO im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht ihnen gegenüber genutzt. Sofern Privatpersonen ihre Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgeben, erhalten sie keine Mitteilung über das Abwägungsergebnis.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Oberwiesenthal deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtsmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

**Lage des Plangebietes und Planungsziel**

Das Plangebiet liegt in städtebaulich eigenständiger Lage nördlich des Stadtgebietes von Oberwiesenthal an der Emil-Riedel-Straße auf den Flurstücken 401/9, 401/13, 401/14, 401/15, 401/16, 401/17 und 401/18 der Gemarkung Unterwiesenthal. Die Lage des Plangebietes wird aus beistehendem Lageplan ersichtlich.

Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung von hochwertigen und barrierefreien Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen. Mit dem Vorhaben wird das touristische Angebot der Stadt geringfügig ergänzt.

**Umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen**

Nach Einschätzung der Stadt Oberwiesenthal sind die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, welche ebenfalls über oben genannte Wege mit den Planunterlagen veröffentlicht werden:

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

[1] Landesdirektion Sachsen vom 06.09.2021, 09.08.2022 und 26.04.2024
[2] Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 07.09.2021
[3] Landesamtes für Archäologie Sachsen vom 10.08.2021
[4] Sächsisches Oberbergamt vom 04.08.2021
[5] Landestalsperrenverwaltung d. Freistaates Sachsen vom 19.10.2021 und 21.02.2024
[6] Planungsverband Region Chemnitz vom 24.08.2021 und 25.07.2022
[7] Landratsamt Erzgebirgskreis vom 06.09.2021, 24.10.2022 und 04.03.2024

[8] Regionalbauernverband Erzgebirge e. V. vom 03.09.2021
[9] NABU-Landesverband Sachsen e. V. vom 06.09.2021, 22.07.2022, 04.03.2024 und 29.04.2024
[10] Naturschutzverband Sachsen e.V. vom 08.09.2021, 10.08.2022 und 04.03.2024
[11] Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V. vom 07.09.2021 und 26.07.2022
[12] ZV Naturpark „Erzgebirge/Vogtland" vom 13.08.2021, 09.08.2022 und 15.02.2024
[13] Grüne Liga Sachsen e. V. vom 08.09.2021 und 04.03.2024

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

[14] Öffentlichkeit Nr. 01 vom 06.09.2021
[15] Öffentlichkeit Nr. 02 vom 06.09.2021
[16] Öffentlichkeit Nr. 04 vom 07.09.2021 und 29.02.2024
[17] Öffentlichkeit Nr. 05 vom 06.09.2021
[18] Öffentlichkeit Nr. 06 vom 08.09.2021
[19] Öffentlichkeit Nr. 07 vom 21.08.2021
[20] Öffentlichkeit Nr. 08 vom 23.08.2021 und 03.03.2024
[21] Öffentlichkeit Nr. 10 vom 21.08.2021
[22] Öffentlichkeit Nr. 11 vom 06.09.2021
[23] Öffentlichkeit Nr. 12 vom 06.09.2021
[24] Öffentlichkeit Nr. 15 vom 03.09.2021
[25] Öffentlichkeit Nr. 17 vom 03.09.2021
[26] Öffentlichkeit Nr. 20 vom 30.08.2021
[27] Öffentlichkeit Nr. 22 vom 07.09.2021
[28] Öffentlichkeit Nr. 23 vom 11.08.2022
[29] Öffentlichkeit Nr. 24 vom 01.08.2022
[30] Öffentlichkeit Nr. 30 vom 14.02.2024

Weiterhin sind neben den umweltbezogenen Informationen der vorliegenden Stellungnahmen umweltbezogene Informationen der eigentlichen Planunterlagen verfügbar.

**Die öffentlich einsehbaren Planunterlagen bestehen aus:**

- [A] Bebauungsplans in der Fassung 12/2023
- [B] Begründung in der Fassung 12/2023 mit [C] Umweltbericht vom 21.03.2023

[D] Anlage 1 Steckbrief Kulturlandschaft „Wiesenlandschaft um Oberwiesenthal"
[E] Anlage 2 Pläne zum Vorhaben „Ertüchtigung Teichkette Ehmer am Zulauf zum Schindelbach in Oberwiesenthal, Gemarkung Unterwiesenthal, Flurstück 401/6", Stand März 2023
[F] Anlage 3 Wasserrechtliche Genehmigung und wasserrechtliche Erlaubnis sowie Ausnahmegenehmigung vom 28.06.2023
[G] Anlage 4 Artenschutzfachbeitrag vom 05.05.2022
[H] Anlage 5 Ergänzung zum Artenschutzfachbeitrag vom 20.11.2023

[I] Als zusätzliche Information für die Verständnisbildung der Öffentlichkeit wird ein Widerspruchsbescheid des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 14.05.2023 zum Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes und des Sächsischen Naturschutzgesetzes veröffentlicht.

Die verfügbaren Umweltinformationen betreffen im Wesentlichen folgende Themen, und sind vorgenannten Unterlagen zu entnehmen, wobei die Nummerierung auf die umweltbezogenen Stellungnahmen (siehe oben) verweist, die auch insbesondere diese Themen behandeln:

**Kompensationsmaßnahmen**
[A i. V. m. B, C, E, F, G, H, I, 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16]

- Im Sinne des Artenschutzes sowie des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs sind Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erforderlich, dazu zählen:
  - Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes;
  - Ertüchtigung und Wiederherstellung einer Teichkette mit Ufern und Dämmen;
  - Entwicklung einer Bergwiese außerhalb des Plangebietes
  - extensive Bewirtschaftung von Flächen außerhalb des Plangebietes
  - artenschutzrechtliche Maßnahmen, darunter die Anlage von Nisthabitaten.
- Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung aufgestellt, so dass ökologische Defizite und Überschüsse erkennbar werden.

**Arten- und Biotopschutz**
[A i. V. m. B, C, E, F, G, H, I, 1, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30]

- Das Plangebiet und dessen Umgebung ist für verschiedene Vogelarten, insbesondere auch Brutvogelarten, wie Karmingimpel, Braunkehlchen, Wiesenpieper und Wachtelkönig, bedeutsam.
- Das Plangebiet bzw. dessen Umgebung ist für den Biotopverbund und das sächsische Wiesenbrütermanagement (landkreisübergreifendes Projekt) bedeutsam.
- Die Umgebung ist zudem von einem überregional bedeutsamen Waldlebensraum für Vogelarten geprägt.
- Für die Planung sind insbesondere die geschützten Biotoptypen Bergwiese, naturnahes, ausdauerndes Kleingewässer, Verlandungsbereiche stehender Gewässer und Weiden-, Moor- und Sumpfgebüsch relevant.
- Weitere für die Planung relevante geschützte Teile von Natur und Landschaft sind das Landschaftsschutzgebiet „Fichtelberg", der Naturpark „Erzgebirge/Vogtland" und das Flächennaturdenkmal „Niedermoor an der Riedelstraße".
- Für die Plandurchführung können weitere Tierarten relevant sein, z. B. ist die Zauneidechse im näheren Vorhabenumfeld nachgewiesen.

**Boden, Fläche und Untergrund**
[A i. V. m. B, C, 1, 2, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 16, 20, 22]

- Im Bereich der Planung sind erhöhte Schadstoffbelastungen bzw. Hintergrundgehalte des Bodens, insbesondere in Bezug auf Schwermetalle und Arsen erwartbar.
- Die Planung hat eine Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche und einen Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche zur Folge („Flächenverbrauch").
- Im Plangebiet und dessen Umgebung besteht eine sehr hohe Erosionsgefahr.
- Entlang der nahen Fließgewässer ziehen sich erosionsgefährdete Abflussbahnen.
- Die Flächeninanspruchnahme führt zu einer Beeinträchtigung des Bodengefüges.
- Das Plangebiet liegt in einem Radonvorsorgegebiet, so dass erhöhte natürliche Radioaktivität erwartbar ist.
- Aufgrund der Lage in einem alten Bergbaugebiet sind nichtrisskundige Grubenbaue möglich.

**Wasser**
[A i. V. m. B, C, E, F, 1, 5, 7, 9, 11, 24, 25, 27]

- Unterhalb des Baufeldes befindet sich ein Fließgewässer II. Ordnung mit 3 Stauhaltungsdämmen, das in den Schindelbach mündet.
- In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Trinkwasserschutzgebiete „Talsperre Cranzahl" und „Nordhang Oberwiesenthal".
- Die Planung findet im für den Wasserrückhalt und Hochwasserschutz bedeutsamen Hochwasserentstehungsgebiet „Zschopau – Teilgebiet 1" statt.

**Kulturlandschaft und Landschaftsbild**
[A i. V. m. B, C, D, 3, 6, 7, 11, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 26, 27, 28]

- Das Plangebiet und seine Umgebung sind bedeutsam für den Kulturlandschaftsschutz und das Landschaftserleben, auch aufgrund der vorhandenen Bergwiesen.
- Die Hochlagen am Fichtelberg mit Eisenberg sind landschaftsbildprägend.
- Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich (unter anderem historische Bergbaurelikte sowie frühneuzeitliche Einzelsiedlung).

**Verkehr**
[A i. V. m. B, 14, 20]

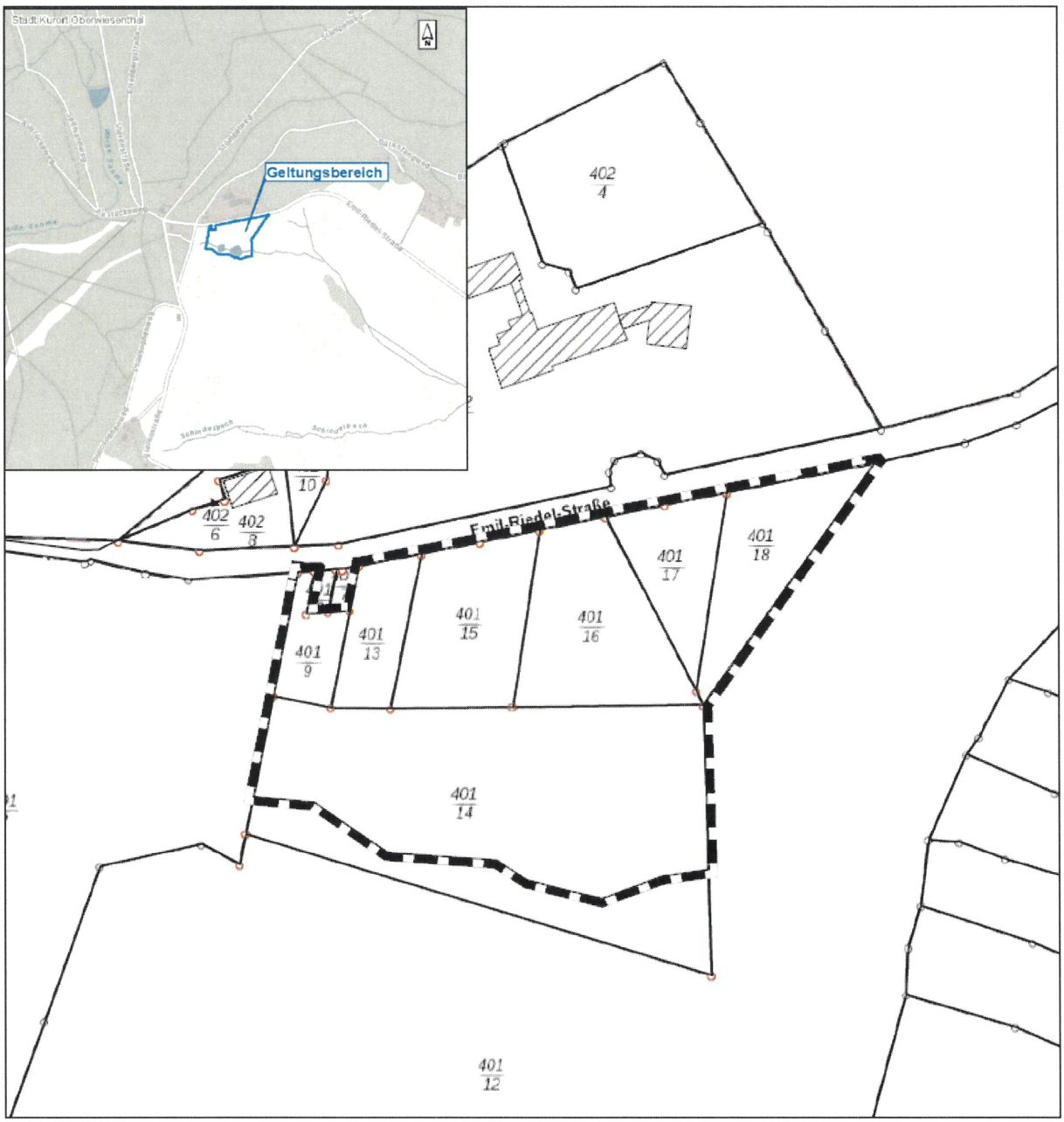
- Infolge der Bebauung des Plangebietes entstehen zusätzliche Verkehrsströme.

Stadt Kurort Oberwiesenthal, 12.06.2024

Erik Schulze
1. stellv. Bürgermeister

Stadt Kurort Oberwiesenthal (Siegel) Bürgermeister

**Lageplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Emil-Riedel-Straße.**
Flurstücke 401/9, 401/13, 401/14, 401/15, 401/9, 401/16, 407/17 und 401/18
der Gemarkung Unterwiesenthal, Stadt Kurort Oberwiesenthal




Geodaten Sachsen: WebAtlasSN (GeoSN 2023)