

GEMEINDE: **RASCHAU-MARKERSBACH**
LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS
LAND: SACHSEN

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET FREIZEIT“

DIE GEMEINDE RASCHAU-MARKERSBACH BEABSICHTIGT DEN VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN BESTEHEND AUS DEN TEILEN:

- A PLANDARSTELLUNG**
- B FESTSETZUNGEN**

ALS SATZUNG ZU ERLASSEN.

UND TEIL **BEGRÜNDUNG MIT ANLAGE 1, 2.1 UND 2.2 UND UMWELTBERICHT**
(NICHT BESTANDTEIL DER SATZUNG)

ZU BILLIGEN.

PLANTRÄGER: GEMEINDE RASCHAU-MARKERSBACH
HAUPTSTRAÙE 71
08352 RASCHAU
TELEFON: 03774/ 8401-40
FAX: 03774/ 8401-99
E-MAIL: L.RICHTER@RASCHAU-MARKERSBACH.DE

PLANVERFASSER: N1 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
INDUSTRIESTRAÙE 1
08280 AUE
TELEFON: 03771/ 34020-48
FAX: 03771/ 34020-40
E-MAIL: NADINE.FLEISCHER@N1-INGENIEURE.DE

AUE, AUGUST 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	<u>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</u>	5
2	<u>PLANVERFAHREN</u>	6
2.1	Allgemeines	6
2.2	Verfahrensschritte	6
2.3	Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
3	<u>PLANGEBIET</u>	9
3.1	Räumliche Einordnung	9
3.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	9
3.3	Nutzung / Bestand des Gebietes	10
4	<u>PLANUNGSGRUNDLAGEN</u>	15
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	15
4.2	Planungsrechtliche Grundlagen	16
4.3	Kartengrundlage	23
4.4	Natürliche Grundlagen / Schutzgüter	23
4.4.1	Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)	23
4.4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	32
4.4.3	Schutzgut Wasser	48
4.4.4	Schutzgut Klima und Luft	49
4.4.5	Schutzgut Mensch	50
4.4.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	51
4.5	Technische Grundlagen	52
4.5.1	Verkehrliche Situation	52
4.5.2	Ver- und Entsorgung	52
5	<u>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</u>	57
5.1	Art der baulichen Nutzung	57
5.2	Maß der baulichen Nutzung	57
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	59
5.4	Verkehrsflächen	59
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	61
5.6	Flächen für Sport- und Spielanlagen	61
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	62
5.8	Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind – Waldabstand	62
5.9	Grünflächen / Grünordnung	63
5.10	Umgrenzung der Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind	64
6	<u>FLÄCHENBILANZ</u>	64
6.1	Eingriffsrelevante Inhalte des Bebauungsplanes	64
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	65
7	<u>UMWELTBERICHT</u>	69
7.1	Einleitung	69
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	69
7.1.2	Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes	72
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	76

7.2.1	Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft	76
7.2.2	Prognose bei Durchführung der Planung	101
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen	112
7.2.4	Alternativenprüfung	116
7.2.5	Auswirkungen auf zulässigen Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen	116
7.3	Zusätzliche Angaben	117
7.3.1	Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	117
7.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	117
7.3.3	Zusammenfassung	118
7.3.4	Referenzliste der Quellen	118

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Einordnung Geltungsbereich in die Umgebung	9
Abbildung 2:	Ansicht Gebäude ehemaliges „Ferienhotel Markersbach“	10
Abbildung 3:	beispielhafte Ansicht für bestehende Nebenanlagen	10
Abbildung 4:	Luftbild mit Detailaufnahme	11
Abbildung 5:	Historische Karten (Messtischblatt, TK25 DDR - Ausgabe Staat, TK25 ab 1990)	12
Abbildung 6:	Historische DOP 1995-2004	12
Abbildung 7:	Historische DOP 2009-2011	13
Abbildung 8:	Historische DOP 2015-2017	13
Abbildung 9:	Luftbild mit Einordnung Geltungsbereiche und Höheneinordnung	14
Abbildung 10:	Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben)	21
Abbildung 11:	Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz)	21
Abbildung 12:	Gebiet mit besond. avifaunistischer Bedeutung „Fichtelberggebiet und Umgebung“	22
Abbildung 13:	Übersichtslageplan zu geologischen Archivbohrungen	25
Abbildung 14:	Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000	25
Abbildung 15:	Lagebezug zu vorhandenen Bergbaugebieten	29
Abbildung 16:	Auszug aus Hohlraumkarte	29
Abbildung 17:	Übersichtslageplan mit Darstellung Lage im Naturpark „Erzgebirge / Vogtland“	32
Abbildung 18:	Darstellung Bereich geplante Umzonierung	34
Abbildung 19:	gutachterliche Waldflächenabgrenzung vom 19./21.07.2022	35
Abbildung 20:	Übersichtslageplan mit Darstellung Wald nach SächsWaldG	36
Abbildung 21:	Ansicht Oberflurhydrant Nr. 71	55
Abbildung 22:	Lageeinordnung Hydranten	56
Abbildung 23:	Auszug Planzeichnung mit Einordnung „Verkehrsflächen mit besond. Zweckbestimmung“	60
Abbildung 24:	Auszug aus Vermessungsplan mit Wohnmobil-Stellplatzplanung mit Nebenanlagen	61
Abbildung 25:	Flächenaufteilung für Planung	65
Abbildung 26:	Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben)	74
Abbildung 27:	Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz)	74
Abbildung 28:	Gebiet mit besond. avifaunistischer Bedeutung „Fichtelberggebiet und Umgebung“	75
Abbildung 29:	Übersichtslageplan zu geologischen Archivbohrungen	78
Abbildung 30:	Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000	78

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Freizeit“	Begründung
Abbildung 31: Lagebezug zu vorhandenen Bergbaugebieten	82
Abbildung 32: Auszug aus Hohlraumkarte	82
Abbildung 33: gutachterliche Waldflächenabgrenzung vom 19./21.07.2022	87
Abbildung 34: Übersichtslageplan mit Darstellung Wald nach SächsWaldG	87

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Südwestsachsen	17
Tabelle 2: ergänzende relevante Kartenauswertung d. Satzungsfassung RP Region Chemnitz	18
Tabelle 3: Auszug aus der Artdatenbank (Stand 13.07.2022)	37
Tabelle 4: Bewertungsmatrix zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	102

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Konzept zum Vorhaben und zur Erschließung
Anlage 2.1	2022-12-22_Rücklauf-LRA_Sachverhalt Bodenbelastung
Anlage 2.2	Schalltechnisches Gutachten (SIP_Raschau_Erlebnispark)

ZEICHNUNGSVERZEICHNIS

Bezeichnung	Maßstab
Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Freizeit“	1: 1.000

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung / Nachnutzung der Fläche um das ehemalige „Ferienhotel Markersbach“ zur Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines Sondergebietes für Freizeit. Das Sondergebiet soll der Entwicklung eines Erlebnisparkes mit Indoor- und Outdoorspielplatz mit Gastronomie für Parkbesucher, Wanderer und Biker dienen. Weiterhin ist die Herstellung von Wohnmobilstellplätzen sowie von Ferienwohnungen / Übernachtungsmöglichkeiten geplant. Diese Nachnutzung stellt somit eine Aufwertung und Imageverbesserung der brachliegenden Flächen dar, welche bereits in der Vergangenheit zu touristischen Zwecken genutzt wurden.

Konkreter Planungsanlass stellt die Nachfrage des Flurstückes Eigentümers Firma Schneider erzgebirge Hoch- & Tiefbau GmbH für die vorgenannte Nachnutzung dar. Durch diesen wurde mit Schreiben vom 17.02.2022 der schriftliche Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Entwicklung eines Sondergebietes für Freizeit auf dem Flurstück 257/5 der Gemarkung Mittweida in der Gemeinde Raschau-Markersbach nach Baugesetzbuch bei der Gemeinde eingereicht und durch den Gemeinderat am 03.03.2022 zugestimmt.

Der Vorhabenträger für das Realisieren und das Betreiben der Freizeitanlage wird die Schneider erzgebirge Event GmbH sein, welcher die Flächen vom Flurstückes Eigentümer langfristig pachtet.

Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung / Nachnutzung der Fläche um das ehemalige „Ferienhotel Markersbach“ zur Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines Sondergebietes für Freizeit zu schaffen.

2 PLANVERFAHREN

2.1 ALLGEMEINES

Das Verfahren wird nach BauGB im zweistufigen Verfahren durchgeführt. Die Aufstellung des B-Planes erfolgt als **Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB**.

Die Verantwortung der Gemeinde (Planungshoheit) für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

Der Vorhabenträger hat eine sogenannte **Verfügungsberechtigung** über die Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Diese Berechtigung liegt vor, wenn der Vorhabenträger die privatrechtliche Baubefugnis z.B. als Eigentümer hat. Ausreichend ist auch eine Vormerkung im Grundbuch zur Sicherung von Ansprüchen auf Eigentumsübertragung zugunsten des Vorhabenträgers oder ein **langfristiger Pachtvertrag**.

Gem. § 30 BauGB (Zulässigkeit v. Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) gilt:

- *Abs. 1: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.*
- *Abs.3: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.*

Es werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ mit der Angabe einer Grundflächenzahl, Vollgeschossen und Traufhöhen), die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sowie Verkehrsflächen (siehe hierzu auch Punkt 5 - Planinhalt und Festsetzungen) festgesetzt. Es handelt sich somit um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

2.2 VERFAHRENSCHRITTE

Die Firma Schneider erzgebirge Hoch- & Tiefbau GmbH hat als Flurstückeeigentümer mit Schreiben vom 17.02.2022 einen schriftlichen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Entwicklung eines Sondergebietes für Freizeit bei der Gemeinde eingereicht. Dem Antrag wurde durch den Gemeinderat am 03.03.2022 (Beschluss Nr. 153/2022) zugestimmt.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch den Gemeinderat am 03.03.2022 (Beschluss Nr. 154/2022) beschlossen und durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Raschau-Markersbach (amtliches Verkündungsblatt) vom 06.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeinde Raschau-Markersbach hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.08.2022 bis 16.09.2022 über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informiert, was durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Raschau-Markersbach (amtliches Verkündungsblatt) vom 03.08.2022 ortsüblich 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.

Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf in der Sitzung des Gemeinderates vom 02.02.2023 (Beschluss Nr. 210/2023) abgewogen und das Abwägungsergebnis zum Vorentwurf beschlossen.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange u. der Öffentlichkeit sowie das Ergebnis der Abwägung zum Vorentwurf wurde ergänzend in den Entwurf d. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung, Anlage 1, 2.1 und 2.2 sowie Umweltbericht eingearbeitet. Der Entwurf wurde durch den Gemeinderat am 25.05.2023 (Beschluss Nr. 223/2023) gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 06.06.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2023 bis 28.07.2023 wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Raschau-Markersbach (amtliches Verkündungsblatt) vom 07.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

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

Für die Gemeinde liegt kein Flächennutzungsplan vor. Die Satzung des Bebauungsplanes ist somit durch das Landratsamt Erzgebirgskreis genehmigen zu lassen.

2.3 BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 zwingend erforderlichen Elementen, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB gilt (Auszug):

*Die Gemeinde kann durch einen **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan** die Zulässigkeit v. Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit u. in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist u. zur Tragung der Planungs- u. Erschließungskosten ganz o. teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (**Durchführungsvertrag**). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten.*

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB gilt (Auszug):

*Der **Vorhaben- u. Erschließungsplan** wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden.*

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gilt:

Wird in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB gilt:

Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

3 PLANGEBIET

3.1 RÄUMLICHE EINORDNUNG

Das Plangebiet befindet sich im Land Sachsen, im Erzgebirgskreis. Es zählt zur Gemeinde Raschau-Markersbach und zur Gemarkung Markersbach. Es befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde.

3.2 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich (rote Umgrenzung) des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstück 257/5 der Gemarkung Raschau-Markersbach. Er umfasst eine Fläche von 54.478 m².

Eine Verkehrsanbindung der Fläche ist bereits im Bestand gegeben, was eine separate Erschließung entbehrlich macht. Die Zufahrt kann über die öffentliche Straße Obermittweida **[1]** (= öffentlich gewidmeter Weg/Straße; Flurstück 577/4) über eine Stichstraße/ Einfahrt auf das Grundstück erfolgen.

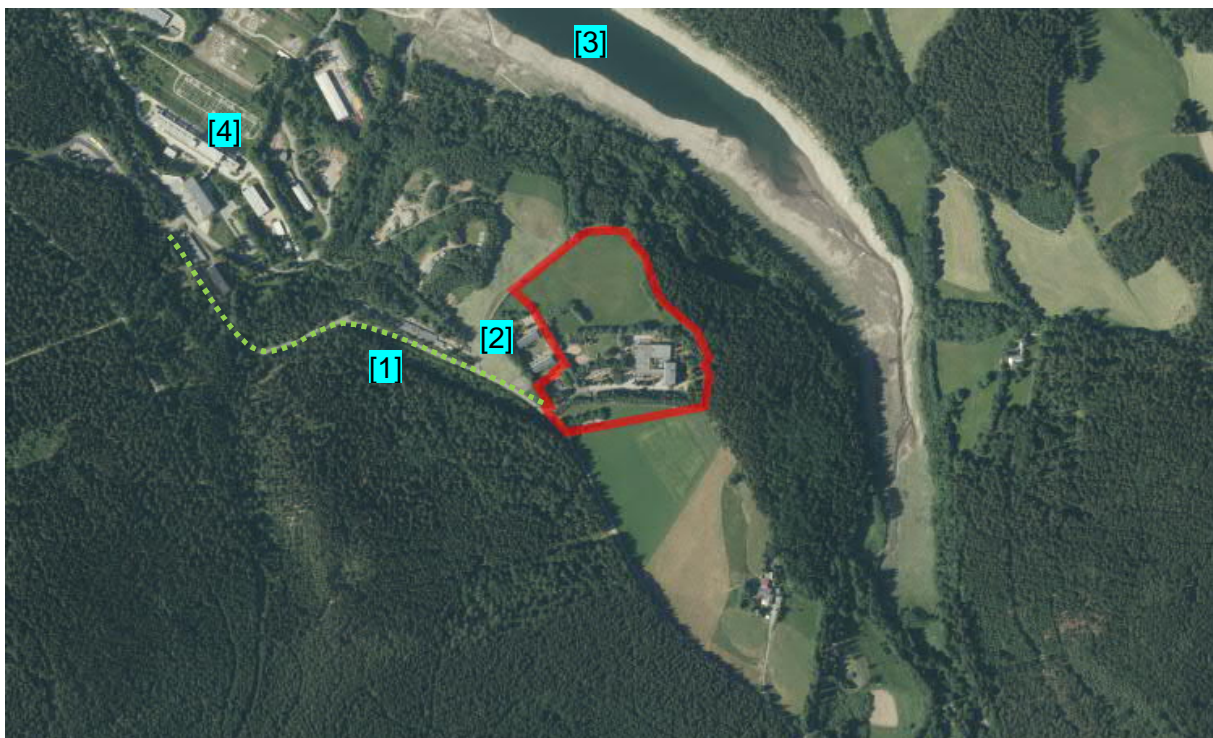


Abbildung 1: Luftbild mit Einordnung Geltungsbereich in die Umgebung ¹

Angrenzend an die Fläche befinden sich nördlich und südlich Grünland- und Ackerflächen sowie östlich und westlich überwiegend Waldflächen. Weiterhin befinden sich auf den direkt angrenzenden Flurstücken 257/7 und 257/8 je 1 Wohnblock **[2]** sowie eine Stichstraße als Zufahrt. Ferner befindet sich im Norden das Unterbecken Markersbach **[3]** sowie das Pumpspeicherwerk Markersbach **[4]**.

Im weiteren Umfeld befindet sich nordwestlich gelegen die Gemeinde Raschau-Markersbach und nordöstlich die Stadt Scheibenberg. Richtung Osten befindet sich die Gemeinde Crottendorf.

¹ geoportal-sachsen.de, digitales Orthophoto CIR (18.06.2019); Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH

3.3 NUTZUNG / BESTAND DES GEBIETES

Derzeit befinden sich auf dem Flurstück die baulichen Anlagen des ehemaligen Hotels „Ferienhotel Markersbach“ mit einem 2-geschossigem Flachbau, einem 7-geschossigen Bettenhaus sowie diversen Nebenanlagen inklusive Zufahrten / Stellflächen.

Es ist grundsätzlich geplant 4 Etagen des Bettenhauses der ehemaligen Ferienhotelanlage zurückzubauen.



Abbildung 2: Ansicht Gebäude ehemaliges „Ferienhotel Markersbach“²



Abbildung 3: beispielhafte Ansicht für bestehende Nebenanlagen³

Die Anlagen wurden bereits in der Vergangenheit zu touristischen Zwecken genutzt.

² Aufnahme N1 Ingenieurgesellschaft mbH am 17.05.2022

³ Aufnahme N1 Ingenieurgesellschaft mbH am 17.05.2022

Wie auf dem Luftbild zu sehen, ist ein Großteil der Fläche Grünland, mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen und Birken) insbesondere um die baulichen Anlagen herum. Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben.

Die Flächen werden östlich und westlich von Waldflächen umsäumt.



Abbildung 4: Luftbild mit Detailaufnahme ⁴

Historische Luftbildaufnahmen ab 1990 (siehe hierzu Abbildung 5 bis Abbildung 8) belegen bereits eine anthropogene Nutzung der Flächen im Geltungsbereich („Ferienhotel Markersbach“) selber, sowie der angrenzenden Flächen (2 Wohnblöcke, Unterbecken Markersbach und das Pumpspeicherwerk Markersbach).

⁴ geoportal-sachsen.de, digitales Orthophoto CIR (18.06.2019); Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH

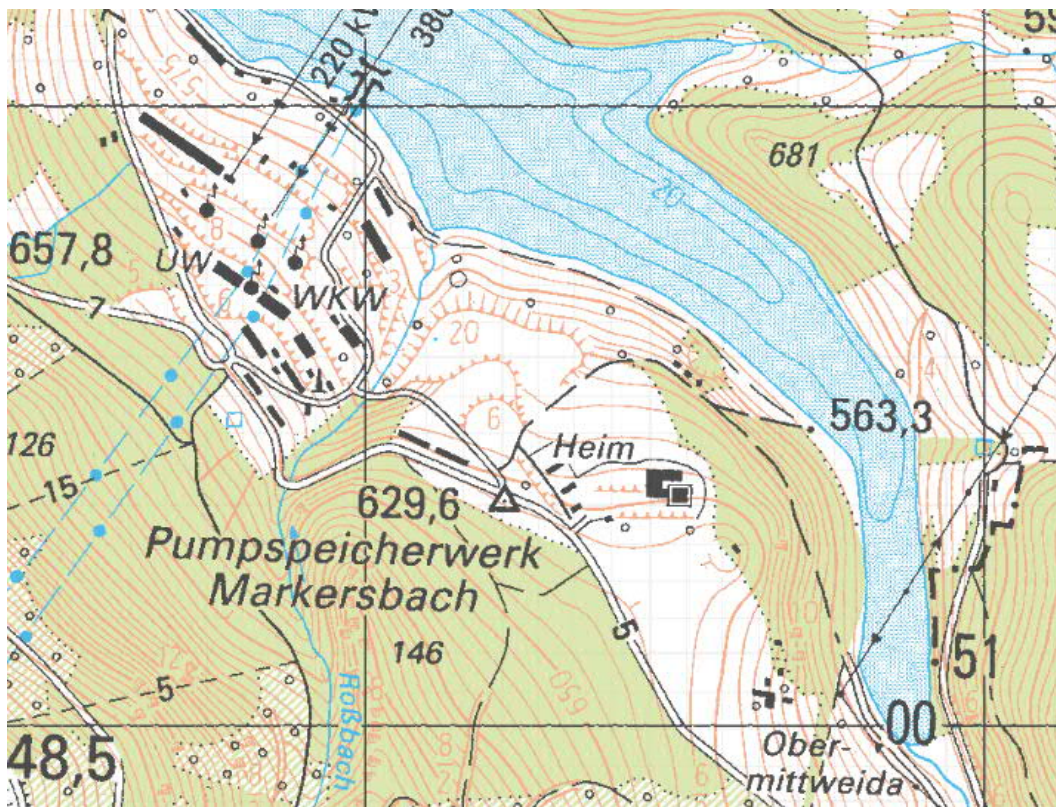


Abbildung 5: Historische Karten (Messtischblatt, TK25 DDR - Ausgabe Staat, TK25 ab 1990) ⁵



Abbildung 6: Historische DOP 1995-2004 ⁶

⁵ geoportal-sachsen.de; digitales Orthophoto

⁶ geoportal-sachsen.de; digitales Orthophoto



Abbildung 7: Historische DOP 2009-2011 ⁷



Abbildung 8: Historische DOP 2015-2017 ⁸

⁷ geoportal-sachsen.de; digitales Orthophoto

⁸ geoportal-sachsen.de; digitales Orthophoto

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden ab. Das Geländeneiveau befindet sich im Süden auf einer Höhe von 630 m ü. DHHN 2016 und im Norden auf einer Höhe von etwa 600 m ü. DHHN 2016. Es ist dementsprechend ein Höhenunterschied von etwa 30 m vorhanden.

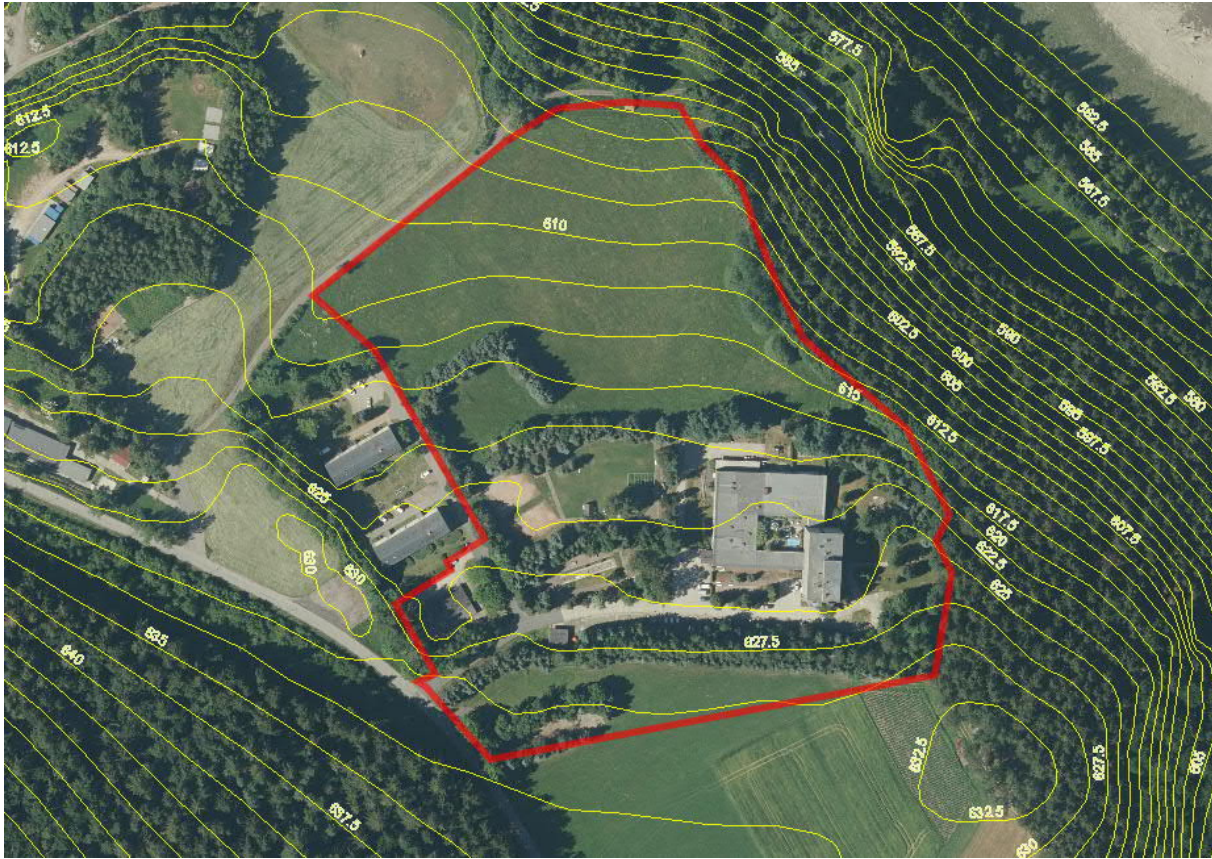


Abbildung 9: Luftbild mit Einordnung Geltungsbereiche und Höheneinordnung⁹

⁹ Geoportal Sachsen, Orthophoto CIR (18.06.2019); Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH, Höhenlinien 2,5m Geoportal Sachsenatlas (abgefragt am 08.04.2022)

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz** (SächsLPlIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S.706), das durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582), verbindlich seit 31.08.2013
- **Regionalplan (RP) Südwestsachsen** i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.10.2011 (SächsABl. 40/2011)
- **Satzungsfassung Regionalplan Region Chemnitz** – in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Sächsisches Waldgesetz** (SächsWaldG) vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist

- **Naturparkverordnung Erzgebirge/Vogtland** (NaturparkVO) vom 09.05.1996 (SächsGVBl. S. 202, 380), die zuletzt durch die Verordnung vom 30.04.2008 (SächsGVBl. S. 308) geändert worden ist
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Sächsisches Wassergesetz** (SächsWG) v. 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

4.2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Raschau-Markersbach liegt kein Flächennutzungsplan vor. Die Satzung des Bebauungsplanes ist 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 entgegensteht wird (vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB).¹⁰

Als dringenden Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan kann u.a. die Umsetzung eines Nachnutzungskonzeptes auf den Flächen rund um das Objekt des ehemaligen „Ferienhotel Markersbach“ benannt werden. Es handelt sich um eine Entwicklung / Nachnutzung der Fläche zur Schaffung eines Sondergebietes für Freizeit. Es soll der Entwicklung eines Erlebnisparkes mit Indoor- und Outdoorspielplatz mit Gastronomie für Parkbesucher, Wanderer und Biker dienen. Weiterhin ist die Herstellung von Wohnmobilstellplätzen sowie von Ferienwohnungen / Übernachtungsmöglichkeiten geplant. Diese Nachnutzung stellt somit eine Aufwertung und Imageverbesserung der brachliegenden Flächen dar, welche bereits in der Vergangenheit zu touristischen Zwecken genutzt wurden.

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

- nachfrageorientierte Entwicklung der Fläche rund um Objekt des ehemaligen „Ferienhotel Markersbach“ mit touristischer Nutzung in der Vergangenheit
- Entwicklung / Nachnutzung der Fläche als Erlebnispark mit Gastronomie und Ferienwohnungen / Übernachtungsmöglichkeiten einschließlich Wohnmobilstellplätzen
- Aufwertung und Imageverbesserung der brachliegenden Flächen
- Fläche bereits an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen
- Fläche grundsätzlich an eine bestehende Verkehrsfläche (öffentliche Straße Obermittweida; Flurstück 577/4) angeschlossen

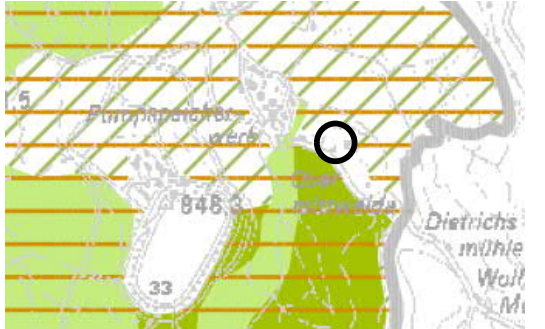








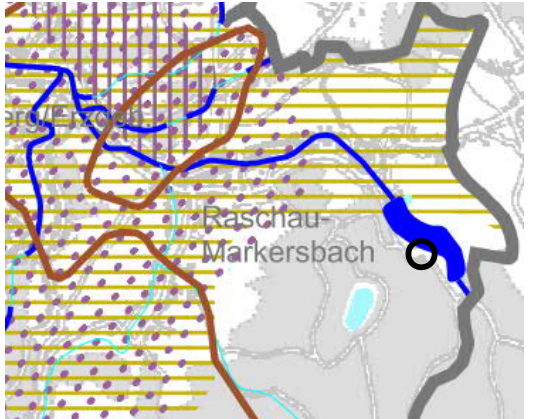


¹⁰ BauGB - Auszug §8 Abs.4 BauGB


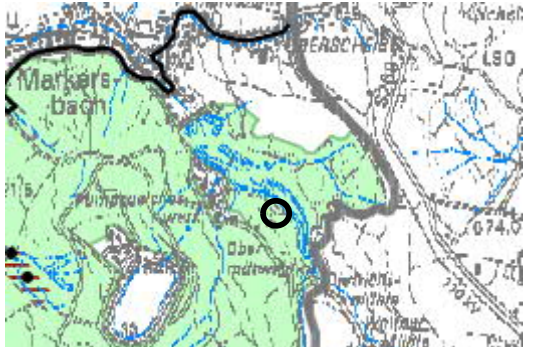
Regionalplan (RP) Südwestsachsen

Für die Gemeinde Raschau-Markersbach gilt der Regionalplan Südwestsachsen. Er gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2011 (SächsABl. 40/2011).

Für die Gemeinde Raschau-Markersbach lassen sich nachfolgende für das Vorhaben relevante Sachverhalte [O / O] aus den Darstellungen herauslesen:

Tabelle 1: relevante Kartenauswertung aus dem Regionalplan Südwestsachsen

Bezeichnung Karte	Erläuterung zur Darstellung im Plan
	<p>Karte 1 - Raumnutzung</p> <p>Freiraumstruktur</p> <p>Vorbehaltsgebiet</p> <p>Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none">  Landschaftsbild/ Landschaftserleben (Kap. 2.1.2)  Arten- und Biotopschutz (Kap. 2.1.3)
	<p>Karte 4 - Tourismus</p> <p>Tourismus- und Erholungsgebiete</p> <ul style="list-style-type: none">  Touristische Bestandsgebiete
	<p>Karte 5 - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen</p> <p>Boden / Landwirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none">  Schwerpunktgebiete Erosionsschutz (Kap. 2.1.5) <p>Wasser</p> <ul style="list-style-type: none">  Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts (Kap. 2.2.2) <p>Landschaftsbild und Kulturlandschaft</p> <ul style="list-style-type: none">  Regional bedeutsame Aussichtspunkte (Kap. 2.1.2) sichtexponierter Höhenpunkt Nr. 26: Pumpspeicherwerk Markersbach
	<p>Karte 6 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landwirtschaft</p> <p>Oberirdische Gewässer (Kap. 2.2.1)</p> <p>Regionale Schwerpunkte mit Sanierungsbedarf</p> <ul style="list-style-type: none">  Fließgewässer  Stehende Gewässer

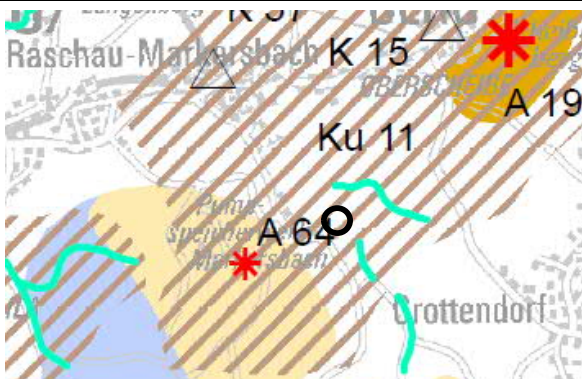
	<p>Karte 8 – Bergbauumgang</p> <p>Hohlraumverdachtsgebiete (Gebiete, in denen die Existenz von unterirdischen Hohlräumen nicht ausgeschlossen werden kann)</p>
<p>Karten der Anlage 1</p>	
<p>Karte A 1-2 - Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung Karte A 1-3 - Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Fledermausschutz</p>	<p>Keine Angaben</p>
	<p>Karte A 1-4 – Schutzgebiete nach Naturschutzrecht</p> <p>Landschaftsschutzgebiete</p> <p>Planungsgebiet</p> <p>Naturpark "Erzgebirge/ Vogtland" *</p>

Satzungsfassung Regionalplan Region Chemnitz (RP RC)

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023. Die darin enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Raschau-Markersbach lassen sich nachfolgende für das Vorhaben [O] ergänzende relevante Sachverhalte aus den Darstellungen herauslesen:

Tabelle 2: ergänzende relevante Kartenauswertung d. Satzungsfassung RP Region Chemnitz

Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung (nur Zutreffendes)
	<p>Karte 8 – Kulturlandschaftsschutz</p> <p>Kulturlandschaftsschutz</p> <p>Vorranggebiet</p> <p>Historische Kulturlandschaften besonderer Eigenart (Kap. 2.1.2, G 2.1.2.1)</p> <p>Ku 11: Anhöhen von Markersbach bis Annaberg-Buchholz</p>

Auszug relevante Karten	Erläuterung zur Darstellung (nur Zutreffendes)
	<p>Karte 9 – Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen</p> <p>Boden (Kap. 2.1.5)</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebiete mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens <p>Grundwasser (Kap. 2.2.1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4) <p>Hochwasser (Kap. 2.2.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts (Z 2.2.2.7) Überschwemmungsgebiete²
	<p>Karte 11 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft</p> <p>Grundwasser und oberirdische Gewässer (Kap. 2.2.1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1) <p>Forstwirtschaft (Kap. 2.3.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> durch Immissionen geschädigte Wälder
	<p>Karte 12 – Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung</p> <ul style="list-style-type: none"> Wald-Lebensräume
	<p>Karte 13 – Gebiet mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse</p> <ul style="list-style-type: none"> sehr relevante Räume relevante Räume
	<p>Karte 14 – Siedlungsrelevante Frisch-/ Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/ Kaltluftbahnen</p> <ul style="list-style-type: none"> Kaltluftbahn (Z 2.1.6.1) Frischlufentstehungsgebiet (Z 2.1.6.1) Kaltlufentstehungsgebiet (Z 2.1.6.1) Wirkungsraum / Siedlungsgebiet¹

Weitere ergänzende Darstellungen zum Regionalplan Südwestsachsen liegen nicht vor.

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 (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- u. Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Zusammenfassende Auswertung:

Die geplante Nutzung überschneidet sich mit nachfolgenden relevanten Ausweisungen im **RP Südwestsachsen** i. V. m. Satzungsfassung RP Region Chemnitz (nur Ergänzungen), führt jedoch zu keinen Beeinträchtigungen:

- **Karte 1** - Raumnutzung (nur Randbereiche):
 - Vorbehaltsgebiet Natur u. Landschaft (Landschaftsbild / - erleben)
 - Vorbehaltsgebiet Natur u. Landschaft (Arten- und Biotopschutz)
- **Karte 2** - Tourismus: Tourismus- u. Erholungsgebiete (Touristische Bestandsgebiete)
- **Karte 5** - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen:
 - Boden / Landwirtschaft: Schwerpunktgebiete Erosionsschutz
 - Wasser: Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes
 - Landschaftsbild u. Kulturlandschaft: Regional bedeutsamer Aussichtspunkt Nr. 26 - Pumpspeicherwerk Markersbach
- **Karte 6:** Sanierungsbedürftige Bereiche der Landwirtschaft:
 - Regionale Schwerpunkte mit Sanierungsbedarf (hier stehende Gewässer – Pumpspeicherwerk Markersbach bzw. Pufferzone)
- **Karte 8** - Bergbaumgang (Hohlraumverdachtsgebiete)
- **K. A 1-4** - Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:
 - Planungsgebiet Landschaftsschutzgebiet
 - Naturpark „Erzgebirge/Vogtland“
- **Karte 8** - Kulturlandschaftsschutz:
 - Vorranggebiet historische Kulturlandschaften besonderer Eigenart
 - Ku 11 - Anhöhen von Markersbach bis Annaberg-Buchholz
- **Karte 9** - Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen:
 - Gebieten mit besond. potenzieller Wassererosionsgefährdung d. Ackerbodens
 - Gebiete mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz
 - Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes
- **Karte 11** - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft:
 - regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung
 - durch Immission geschädigte Wälder (Randbereiche)
- **Karte 12** - Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung:
 - Wald-Lebensräume (Randbereiche)
- **Karte 13** - Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse:

Sehr relevante / relevante Räume

- Karte 14 - Siedlungsrelevante Frisch-/ Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/ Kaltluftbahnen: Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet (Randbereiche)

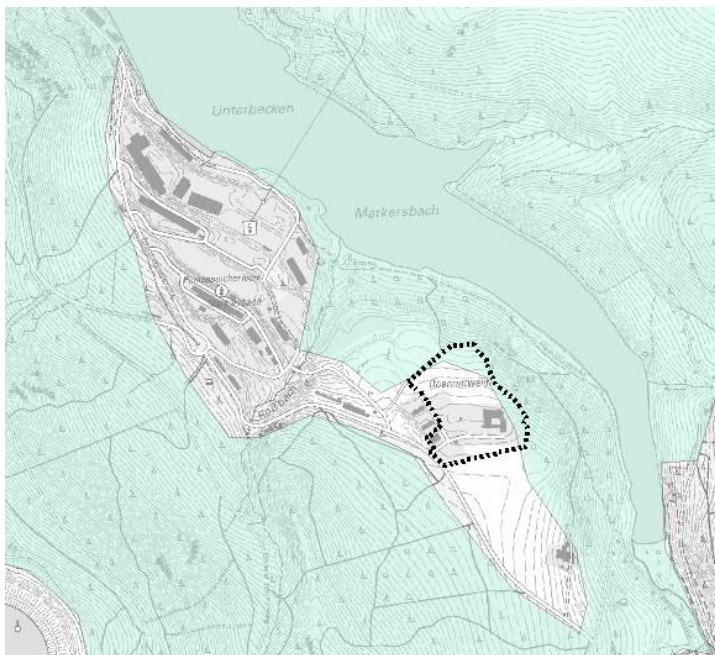


Abbildung 10: Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben) ¹¹

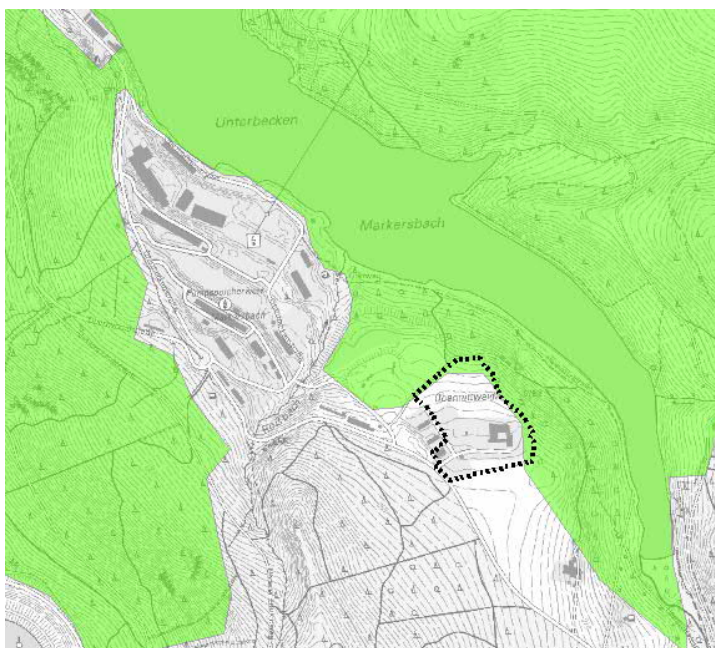


Abbildung 11: Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) ¹²

¹¹Regionalplan Südwestsachsen – Karte Raumnutzung; Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH, links: Überlagerung mit Digitaler Topographischer Karte DTK10;

rechts: Überlagerung mit Digitalem Orthophoto DOP20 (28.04.2021) und WMS-Dienst zu Flurstücken

¹²Regionalplan Südwestsachsen – Karte Raumnutzung; Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH, links: Überlagerung mit Digitaler Topographischer Karte DTK10;

rechts: Überlagerung mit Digitalem Orthophoto DOP20 (28.04.2021) und WMS-Dienst zu Flurstücken

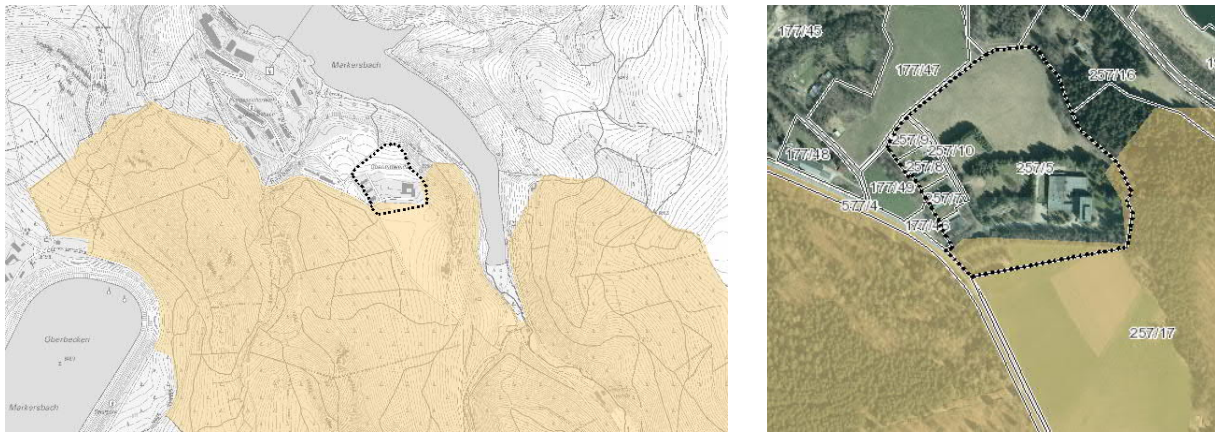


Abbildung 12: Gebiet mit besond. avifaunistischer Bedeutung „Fichtelberggebiet und Umgebung“ 13

Die Abbildung 10 bis Abbildung 12 verdeutlichen die geringfügigen Überlagerungen in den Randbereichen zwischen dem Geltungsbereich und den im RP Südwestsachsen / Satzungsfassung des RP Region Chemnitz ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftserleben sowie Arten- und Biotopschutz) sowie dem Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung. Die Darstellungen in den jeweiligen Karten beruhen auf der Übersichtskarte des Freistaates Sachsen im Maßstab 1:100.000. Der sehr große Maßstab führt dazu, dass sich die Flächenabgrenzungen stellenweise sehr unscharf darstellen.

In unserem Fall wurden Flächen, welche bisher eindeutig dem Flurstück 257/5 und damit der Nutzung als Objekt ehemalige „Ferienhotel Markersbach“ zuzuordnen sind, als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Die Überschneidung lässt sich somit mit der sehr ungenauen Datengrundlage begründen. Von einer realen Überschneidung zwischen dem Vorbehaltsgebiet und dem Geltungsbereich / Flurstück 257/5 ist folglich nicht auszugehen.

Gemäß Ziel Z 2.2.1.2 gilt: In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.

Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 gilt: In den regionalen Schwerpunkten mit Sanierungsbedarf für oberirdische Gewässer sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Verbesserung des Gewässerzustandes bewirken.

Gemäß Ziel Z 2.3.3.2 gilt: In den Tourismusregionen beziehungsweise den zu bildenden Destinationen ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur vorzuhalten u. qualitativ weiter zu entwickeln. Grenzübergreifende Anforderungen sind in die Entwicklung einzubeziehen.

Entsprechend Grundsatz G 2.3.3.5 gilt: Camping- und Caravaningplätze sowie Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und

¹³Satzungsfassung des RP Region Chemnitz – Karte 12; Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH, links: Überlagerung mit Digitaler Topographischer Karte DTK10; rechts: Überlagerung mit Digitalem Orthophoto DOP20 (28.04.2021) und WMS-Dienst zu Flurstücken

Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden.

*Entsprechend Grundsatz **G 2.3.3.7** gilt: Urlaub im ländlichen Raum, naturverträgliche Erholungsnutzungen, Wasser- und Aktivtourismus sollen in den dafür geeigneten Regionen als attraktive Angebote des Tourismus ausgebaut und weiterentwickelt werden.¹⁴*

Weiterführende Auswertungen zu den vorgenannten Sachverhalten werden unter Punkt 4.4 - Natürliche Grundlagen / Schutzgüter unter dem jeweiligen Schutzgut i. V. m. Punkt 5 - Planinhalt und Festsetzungen sowie im Umweltbericht abgehandelt.

Das Vorhaben weist grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Ziele (Z) und Grundsätze (G) des RP Südwestsachsen u. der Satzungsfassung des RP Region Chemnitz sowie den Vorgaben im Landesentwicklungsplan auf.

4.3 KARTENGRUNDLAGE

Die Kartengrundlage stellt die Entwurfsvermessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Andreas Albert mit Stand vom 04/2022 dar. Ergänzend dazu sind Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Raschau-Markersbach mit Stand vom 05.01.2022 dargestellt (Quelle Flurstücksgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0).

Das amtl. Lage- / Höhenbezugssystem ist RD83 / DHHN2016.

4.4 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / SCHUTZGÜTER

4.4.1 Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)

Geologie ¹⁵

Hinweise zur allgemeinen geologischen Situation im Plangebiet:

Aus geologischer Sicht wird im Plangebiet unter einem Mutterboden eiszeitlicher Hanglehm oder Hangschutt anstehen. Aufgrund der Grundstücksvornutzung können oberflächlich lokal auch anthropogene Auffüllungen vorkommen, die die natürlichen Schichtfolge überlagern o. ersetzen. Unter dem Hanglehm/Hangschutt wird die Verwitterungszone des anstehenden Festgesteins erwartet. An seiner Oberfläche liegt das Festgestein verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Der Festgesteinsuntergrund wird am Standort von metamorphem, schiefrigem Gestein in Form von Zweiglimmergneis gebildet.

Hinweise zu Baugrunderkundung:

Für Neubaumaßnahmen wird der Bauherrschaft zu einer sicheren Planung und zur Reduzierung des Baugrundrisikos standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete

¹⁴ Landesentwicklungsplan (LEP) 2013

¹⁵ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 07.09.2022 (AZ: 21-2511/352/7)

Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

Hinweise zu Regelung Geologiedatengesetz (GeoIDG):

Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung wird darauf hingewiesen, dass geologische Untersuchungen wie Baugrund-bohrungen dem LfULG nach GeoIDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeoIDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens 3 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spät. 6 Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolger. oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeoIDG).

Hinweise zu Übergabe von Ergebnisberichten:

Wurden oder werden im Auftrag der Gemeinde oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeo-logische Untersuchungen etc., wird die planungsverantwortliche Stelle, unter Verweis auf § 15 des SächsKrWBodSchG, um Zusendung der Ergebnisse an das LfULG gebeten.

Hinweise zu Frostzonenkarte:

Hinsichtlich der Errichtung von Erschließungsstraßen befindet sich die Planungsfläche nach der Karte der Frosteinwirkungszonen der RStO12 (Bundesanstalt für Straßenwesen: digitale Karte der Frosteinwirkungszonen in Deutschland, M. 1:750.000 in Verbindung mit den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2012) innerhalb der Frosteinwirkungszone III.

Hinweise zu Geologische Daten:

Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind aus den geologischen Kartenmaterialien ersichtlich. Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> einsehen.

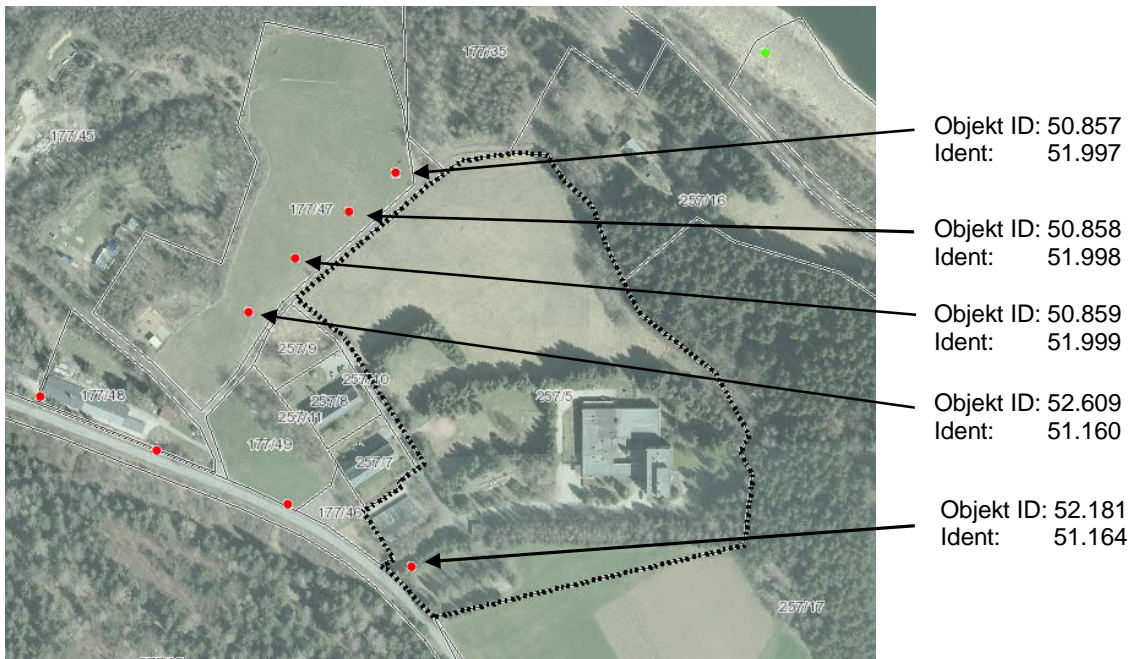


Abbildung 13: Übersichtslageplan zu geologischen Archivbohrungen ¹⁶

Boden

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet folgende Leitbodenformen festgestellt werden:

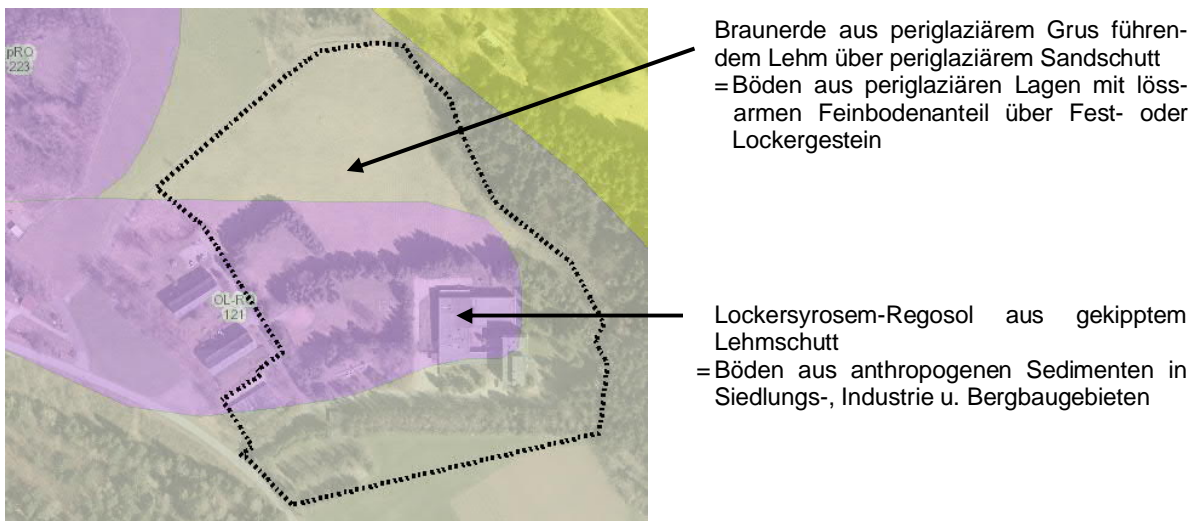


Abbildung 14: Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000 ¹⁷

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. Bei der Planung ist zu beachten, dass ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Pfad Boden-Mensch und Boden-Pflanze-Mensch) erforderlich sind und

¹⁶ www.umwelt.sachsen.de; Digitales Orthophoto DOP20 (28.04.2021) Überlagerung mit WMS-Dienst zu Flurstücken und geologische Aufschlüsse in Sachsen; Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH

¹⁷ www.umwelt.sachsen.de; Digitales Orthophoto DOP20 (28.04.2021) Überlagerung mit WMS-Dienst zu digitaler Bodenkarte 1:50.000 (BK50); Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH

*dass der Umgang (Verwertung oder Beseitigung) mit Bodenmaterial schadlos bzw. gemeinwohlverträglich erfolgt.*¹⁸

Schädliche Bodenveränderung lassen sich in den geochemischen Karten des LfULGs erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet:¹⁹

Arsen:	40 - < 80 mg/kg	Kupfer:	16 - < 25 mg/kg
Blei:	74 - < 165 mg/kg	Nickel:	11 - < 16 mg/kg
Cadmium:	0,4 - < 0,8 mg/kg	Quecksilber:	0,12 - < 0,20 mg/kg
Chrom:	16 - < 27 mg/kg	Zink:	60 - < 90 mg/kg

Altlasten / Abfall / Bodenschutz²⁰

Im vorliegenden Plangebiet „Sondergebiet Freizeit“ (Flurstück 257/5 der Gemarkung Mittweida) sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen registriert.

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).

Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 Abs. 2 KrWG). Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung.

Weiterhin wird unter Bezug auf die Ausführungen im Abschnitt Bodenschutz zu den großflächigen geogen-bergbaubedingt erhöhten Bodenbelastungen darauf hingewiesen, dass für baubedingt ggf. anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) u. U. eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen.

Für die Bewertung der bodenschutzbezogenen Auswirkungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die nachfolgenden Feststellungen zu beachten:

- Das Plangebiet „Sondergebiet Freizeit“ liegt innerhalb eines Gebietes, in dem mit großflächig geogen-bergbaubedingt erhöhten Arsen- u. Schwermetallbelastungen zu rechnen ist. Hierbei ist nach den im Landratsamt (LRA) Erzgebirgskreis vorliegenden digitalen Bodenbelastungskarten insbesond. mit erhöhten Arsengehalten zu rechnen. Die Gehalte können im Plangebiet eine Größenordnung zw. 50 mg/kg u. 125 mg/kg Arsen im Oberboden erreichen.*

¹⁸ STN Landesdirektion Sachsen Referat Abfall/Altlasten/Bodenschutz vom 31.08.2022 (GZ: C34-2417/439/8)

¹⁹ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

²⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

- *Gemäß der Begründung zu dem vorhabenbezogenen B-Plan ist u. a. die Errichtung eines Outdoorspielplatzes geplant. Daher ist nach den in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Anhang 2 für den Wirkungspfad Boden – Mensch benannten Nutzungsarten für das Plangebiet die Nutzung Kinderspielfläche zu beachten.*
- *Für die Nutzung als Kinderspielfläche ist im Anhang 2, Punkt 1.4 BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch in Bezug auf den direkten Kontakt und die Aufnahme von belastetem Bodenmaterial ein Prüfwert für Arsen von 25 mg/kg festgelegt. Nach den für das Plangebiet ausgewiesenen Arsengehalten im Oberboden kann eine Überschreitung des Prüfwertes für die Nutzung Kinderspielfläche derzeit nicht ausgeschlossen werden.*
- *Eine Überschreitung von Prüfwerten weist prinzipiell bodenschutzrechtlich einen weiteren Erkundungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung aus.*
- *Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand des Bebauungsplanes und den bei der unteren Bodenschutzbehörde im LRA Erzgebirgskreis vorhandenen Daten liegen für das Plangebiet keine standortkonkreten Bodenuntersuchungen vor.*
- *Unter Bezug auf die Anforderungen in § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7c muss die Gemeinde Raschau-Markersbach als Planträger der Bauleitplanung bei der Bewertung der bodenschutzbezogenen Auswirkungen den obenstehend erläuterten Kenntnisstand zu den großflächigen Arsen- und Schwermetallbelastungen berücksichtigen.*
- *Für eine standortkonkrete Gefährdungsbeurteilung (Wirkungspfad Boden-Mensch) bezogen auf das Plangebiet, wäre aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Entnahme von Bodenproben gemäß den Vorgaben im Anhang 1 BBodSchV zur Überprüfung des Arsengehaltes erforderlich. Mit der Durchführung der Bodenuntersuchungen müsste durch die Gemeinde Raschau-Markersbach als Planträger ein fachlich geeignetes Gutachter-/Ingenieurbüro bzw. ein fachlich qualifiziertes, akkreditiertes Laborunternehmen beauftragt werden. Nach Vorlage der Ergebnisse der Bodenuntersuchung würde die untere Bodenschutzbehörde diese bewerten und den weiteren Handlungsbedarf festlegen.*
- *Wenn aus Sicht der Gemeinde Raschau-Markersbach als Planträger auf die Durchführung der standortbezogenen Bodenuntersuchungen verzichtet werden soll, sind im Baubauungsplan vorsorglich bodenschutzrechtliche Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden – Mensch festzulegen. Bei einer Durchführung v. entsprech. bodenschutzrechtlichen Maßn. kann eine Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch hinreichend ausgeschlossen werden, wodurch eine gefahrlose Nutzung des Grundstücks als Kinderspielfläche gewährleistet ist.*
- *Folgende grundsätzliche Maßn. sind aus bodenschutzfachlicher Sicht zur Unterbrechung eines möglichen Kontaktes mit belastetem Bodenmaterial als geeignet einzuschätzen:*
 - *Bereich Spielgeräte/ -anlagen: Herstellung der Bodenabdeckung in Verbindung mit dem erforderlichen Fallschutz (z. B. Fallschutzmatten, Rindenmulch, Fallschutzkies sowie bei Bedarf Einbau eines Trennelementes als Grabschutz), in Sandkästen Einbau Spielsand mit Sohlabgrenzung*

- Grünflächen: Herstellung einer geschlossenen, langlebigen Vegetationsdecke (z. B. Bodendecker, dichte Grasnarbe bei Rasenflächen)
- Beete/ Pflanzflächen (offene Bodenflächen): Herstellen der obersten Bodenschicht mit unbelastetem Bodenmaterial durch Auftrag oder Bodenaustausch, Mindestmächtigkeit von 35 cm bzw. Einbau eines Sperrelementes als Grabschutz bei geringeren Bodenmächtigkeiten -> Anforderungen an das Bodenmaterial: natürliches Bodenmaterial, Einhaltung der Vorsorgewerte im Anhang 2, Punkt 4 BBodSchV sowie Einhaltung eines Arsenwertes < 20 mg/kg
- Herstellung von befestigten Flächen/ Wegen mit einer Kies- o. Schotterabdeckung (Mind.-mächtigkeit 10 cm) bzw. Befestigung in Plattenbauweise o. Bodenversiegelung
- Bei Rückfragen bzw. Abstimmungsbedarf zu den bodenschutzrechtlichen Maßnahmen kann eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis, Fachbereich Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, als zuständige untere Bodenschutzbehörde erfolgen.
- Der mit dieser Stellungnahme erläuterte Kenntnisstand zu den großflächigen geogen-bergbaubedingt erhöhten Bodenbelastungen (insbesondere durch Arsen) im Plangebiet unter Bezug auf die digitalen Bodenbelastungskarten, ist bei der Erarbeitung der Begründung für den Bebauungsplan zu berücksichtigen.
- Weiterhin ist bei der Aufstellung des B-Planes generell zu beachten, dass Bodenneuversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken sind.

Es liegt mit E-Mail vom 22.12.2022 eine Stellungnahme / Prüfergebnis des Landratsamtes Erzgebirgskreis Sachgebiet Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vor, welche aussagt, dass „Auf der Grundlage der mit E-Mail der N1 Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.12.2022 mitgeteilten, konkreten Angaben zur vorgesehenen Flächengestaltung und zu den Nutzungsverhältnissen im Plangebiet kann im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Durchführung einer standortbezogenen Bodenuntersuchung verzichtet werden.“ Die E-Mail wird der Begründung als **Anlage 2.1** beigefügt.

Altablagerungen / Bergbau

Bergbauberechtigung: ²¹

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnr. 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Altbergbau, Hohlraumgebiete: ²²

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Nordosten tangiert das Restloch eines alten Tagebaues

²¹ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 25.08.2022 (AZ: 31-4146/5255/77-2022/27093)

²² Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 25.08.2022 (AZ: 31-4146/5255/77-2022/27093)

den Vorhabenbereich. Im Westen befindet sich die Halde, die beim Bau des Pumpspeicherwerkes entstanden ist. Das Altbergbauegebiet wurde um den Bereich der Halde erweitert. Falls Eingriffe am Haldenkörper geplant sind, ist vorher das Sächsische Oberbergamt zu beteiligen.

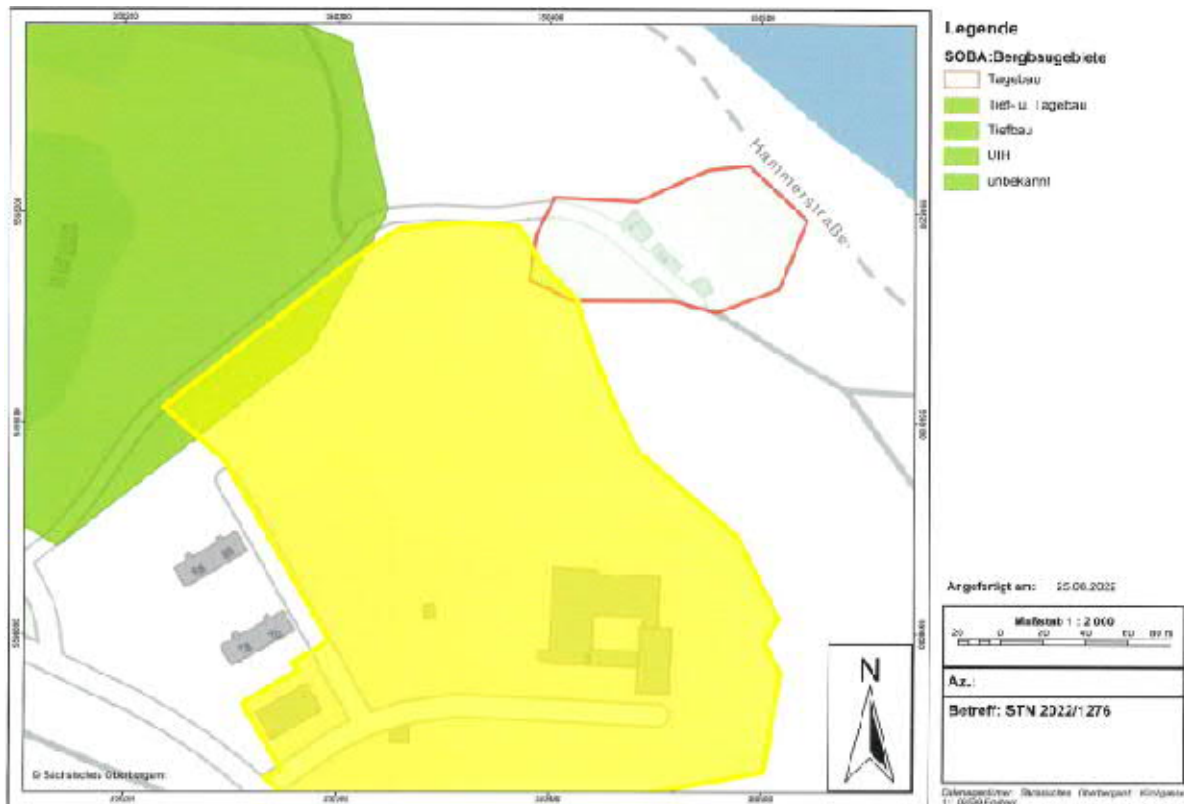
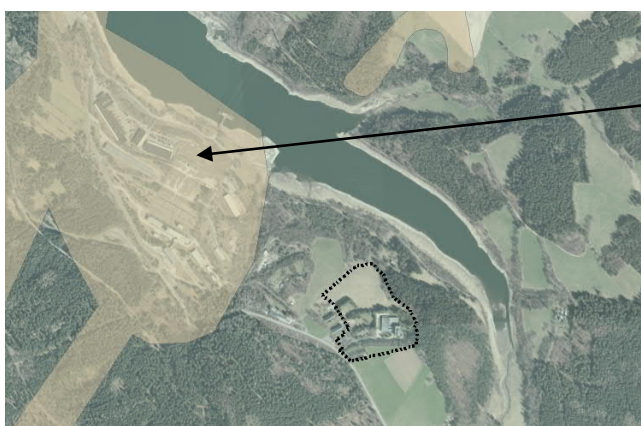


Abbildung 15: Lagebezug zu vorhandenen Bergbauegebieten²³

Entsprechend der Hohlraumkarte liegt der gesamte Geltungsbereich außerhalb von Gebieten wo unterirdische Hohlräume ausgewiesen sind.



Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen gemäß §8 SächsHohlrVO

Abbildung 16: Auszug aus Hohlraumkarte²⁴

²³ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 25.08.2022 (AZ: 31-4146/5255/77-2022/27093)

²⁴ www.umwelt.sachsen.de; Digitales Orthophoto DOP20 (28.04.2021) Überlagerung mit WMS-Dienst zur Hohlraumkarte; Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH

Natürliche Radioaktivität ²⁵

- *Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es liegt weiterhin in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.*
- *Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.*

Anforderungen zum Radonschutz

- *Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) 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. 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 Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz 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.*
- *In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:*
 1. *Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder*

²⁵ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 07.09.2022 (AZ: 21-2511/352/7)

2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz:

- Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller o. Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden.
- Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.
- Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgt sein.
- Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.
- Alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de bzw. <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innenraeumen-30730.html> nachlesen. Des Weiteren informiert ein Faltblatt Arbeitsplatzverantwortliche über die Pflichten zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen in Innenräumen und welches Vorgehen dabei zu beachten ist (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105>).
- Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen bitte an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).Referat 54 wenden:
Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz
Söbrigener Straße 3a, 01326 Dresden Pillnitz,
Telefon: (0351)2612-5414, Telefax: (0351)2612-5399, E-Mail:
jeanette.honolka@smekul.sachsen.de, Internet: www.lfulg.sachsen.de

Allgemeine Hinweise zum Radonschutz:

- In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.
- Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:

*Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz,*

Telefon: (0371)46124-221, Telefax: (0371)46124-299,

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful,

https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html,

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit, einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

4.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 16 und §§ 18 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- u. SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Ein Großteil der Fläche ist Grünland, welcher mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert ist (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen u. Birken) insbesondere um die baulichen Anlagen herum. Die Flächen werden östlich und westlich von Waldflächen umsäumt. Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben.

Naturpark „Erzgebirge / Vogtland“

Das Vorhaben liegt vollständig im Naturpark "Erzgebirge / Vogtland" in der Schutzzone II.

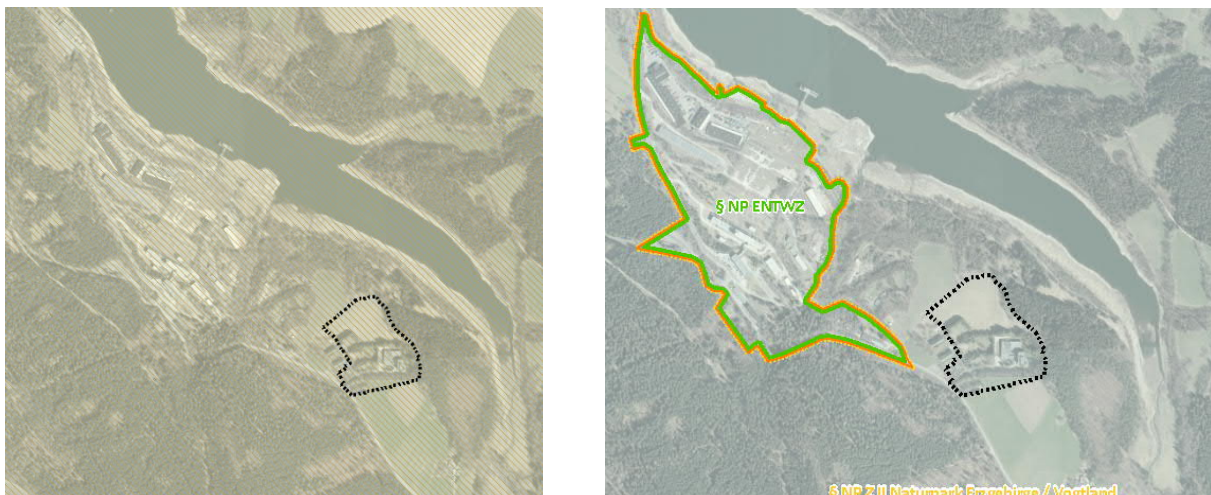


Abbildung 17: Übersichts- und Detailkarte des Naturparks „Erzgebirge / Vogtland“²⁶

Wie in Abbildung 17 ersichtlich sind der Geltungsbereich des Vorhabens sowie die angrenzenden Flächen (2 Wohnblöcke) bereits anthropogen vorgeprägt, analog dem nordwestl. Ausschlussbereich (grün umrandete Fläche = Flächen Pumpspeicherwerk Markersbach =

²⁶ www.umwelt.sachsen.de; Digitales Orthophoto DOP20 (28.04.2021); Geltungsbereich: N1 Ingenieures. mbH
links: Überlagerung mit WMS-Dienst zu Schutzgebieten Sachsen
rechts: Überlagerung mit WMS-Dienst zu Waldfunktionen Sachsen – Bereich Erholung

Entwicklungszone Naturpark). Dies lässt sich dahingehend durch die Tatsache belegen, dass die Flächen vor Ausweisung des Naturparkes im Jahre 1996 bereits vorhanden und in Nutzung (ehemaliges „Ferienhotel Markersbach“ und 2 Wohnblöcke) waren, was wiederum durch historische Luftbildaufnahmen ab 1990 (siehe hierzu Abbildung 5 bis Abbildung 8) belegt werden kann.

Es fand mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis eine Vorabstimmung zum Naturpark statt:²⁷

- *Schutzzone II:*

Diese Zone umfasst die Bereiche außerhalb der im Zusammenhang bebauten Gebiete. Sie ist vorrangig der Land- und Forstwirtschaft sowie der Erholungsnutzung vorbehalten. In diesem Bereich spielt der Erhalt des Landschaftsbildes eine besondere Rolle. Deshalb ist die weitere Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten vorgesehen.

- *Entwicklungszone:*

Die Entwicklungszone umfasst die Siedlungs- und Entwicklungsbereiche der Städte und Gemeinden. Sie bietet den Gemeinden Raum für eine maßvolle Siedlungsentwickl. Zur Erhaltung des Landschaftsbildes sollte auf eine gebietstypische Bauweise innerhalb der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur geachtet werden. Innerhalb der Siedlungen ist auf d. Erhalt geschützter Biotope wie z.B. Berg- u. Feuchtwiesen, Altholzinseln, Trockenmauern usw. zu achten. Auch die Bewahrung von Nist- u. Brutmöglichkeiten für Vögel sowie der Lebensräume für Fledermäuse spielt in der Entwicklungszone eine große Rolle. In der Naturparkverordn. gem. § 9 sind Erlaubnisvorbehalte benannt. In Ihrem Fall (SZ II betreffend) bedeutet das, dass Handlungen, die nicht verboten sind (in § 8 erläutert), aber Einfluss auf den Charakter des Gebietes u. die Verwirklichung des Schutzzweckes haben können, der schriftlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bedürfen. Dazu zählen u. a. die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 2 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert), auch wenn sie keiner Genehmigung bedürfen; die Verlegung von neuen oder Veränderung von bestehenden oberirdischen oder unterirdischen Leitungen aller Art; das Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen oder Verkaufsständen sowie das Zelten außerhalb der dafür zugelassenen Plätze.

- *Wie wird das Verfahren dann geführt ?:*

Das erforderl. Anhörungsverfahren zur Überführung der Fläche aus Schutzzone II in Entwicklungszone des NP-E/V. kann analog nach § 20 SächsNatSchG durchgeführt werden. Dies sollte mit der Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach BauGB erfolgen; der Hinweis auf das Parallelverfahren muss aus dem Anschreiben an die TÖB hervor-

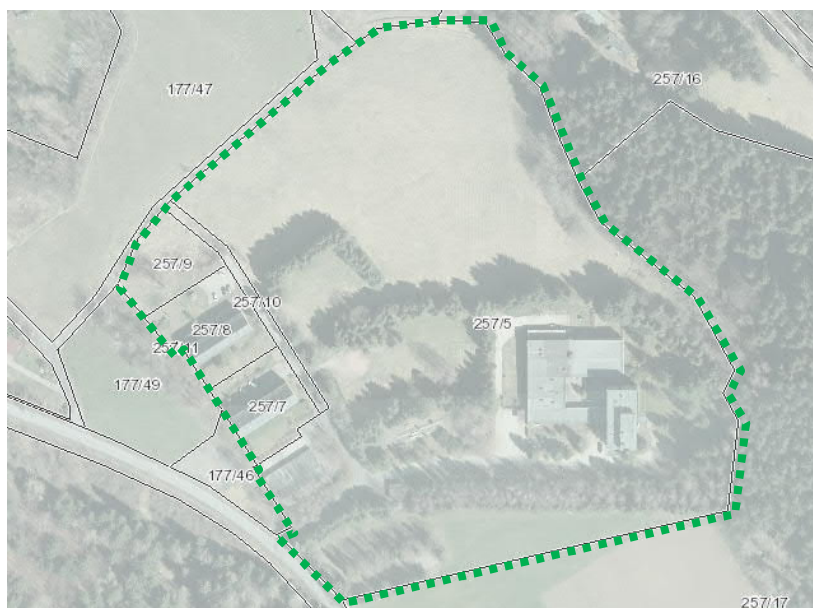
²⁷ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Umwelt und Forst SG Naturschutz/Landwirtschaft vom 09.06.2022 (AZ: 90651-2022-920)

gehen. Neben den beizufügenden Unterlagen für das städtebauliche Anhörungsverfahren ist der Änderungsverordnung mit Karte beizufügen. Außerdem hat eine öffentliche Auslegung d. Unterlagen (VO-Entwurf mit Übersichtskarte) in der zuständigen UNB und der betroffenen Kommune zur Einsichtnahme für jedermann zu erfolgen.

Nach Ablauf der Anhörungsfrist sind die Anhörungsschreiben als Nachweis für die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens analog § 20 Abs. 1 und 4 SächsNatSchG sowie die eingegangenen Äußerungen an die UNB zu übergeben.

Nach Vornahme der Abwägung durch die UNB erfolgt die abschließende Entscheidung zur Änderung der Naturpark-VO. Die ÄndVO tritt erst nach Veröffentlichung im SächsGVBl und tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Es wird ein Antrag auf Umzonierung des Naturparks für den Bereich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (ehemaliges „Ferienhotel Markersbach“) sowie der beiden Wohnblöcke inklusive Zufahrt gestellt, um dies als Entwicklungszone auszuweisen (siehe Abbildung 18).



Flurstücke für neue
Entwicklungszone:

257/5 (Geltungsbereich)
257/7
257/8
257/9
257/10
257/11

Abbildung 18: Darstellung Bereich geplante Umzonierung ²⁸

Die Gemeinde Raschau-Markersbach hat mit Schreiben vom 06.03.2023 (Voranfrage in 12/2022) einen Antrag auf Umzonierung einer Fläche auf dem Gemeindegebiet Raschau-Markersbach in die Entwicklungszone des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“ gestellt.

Mit E-Mail vom 27.04.2023 (AZ:90304-2023) hat das LRA SG Naturschutz/Landwirtschaft mitgeteilt, dass die TÖB-Beteiligung gemäß § 20 Abs. 1 SächsNatSchG durchgeführt wird und die Stellungnahmen bis 06.06.2023 eingereicht werden sollen. Ergänzend dazu erfolgt die öffentliche Auslegung in der Kommune.

²⁸ www.umwelt.sachsen.de; Digitales Orthophoto DOP20 (28.04.2021) Überlager. mit WMS-Dienst zu Flurst.

Wald nach Sächsischem Waldgesetz

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich kein Wald i. S. d. § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG).

Auf den östlich, nördlich und südwestlich des Plangebietes angrenzenden Flurstücken 257/17, 257/16, 177/35 und 577/25 der Gemarkung Mittweida befindet sich jedoch Wald i. S. d. § 2 SächsWaldG.²⁹

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG gilt = Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist. Die Entscheidung trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde.

Es erfolgte durch die untere Forstbehörde anlassbezogen eine aktuelle gutachterliche Waldflächenabgrenzung in diesem Bereich. Im Anhang senden wir aber eine aktualisierte gutachterliche Waldflächenabgrenzung mit roter und schwarzer Umrandung auf einem aktuellen Luftbild.³⁰

gutachterliche Waldflächenabgrenzung vom 19.07. und 21.07.2022 (rot u. schwarz umrandet ist Wald, gelb kein Wald)

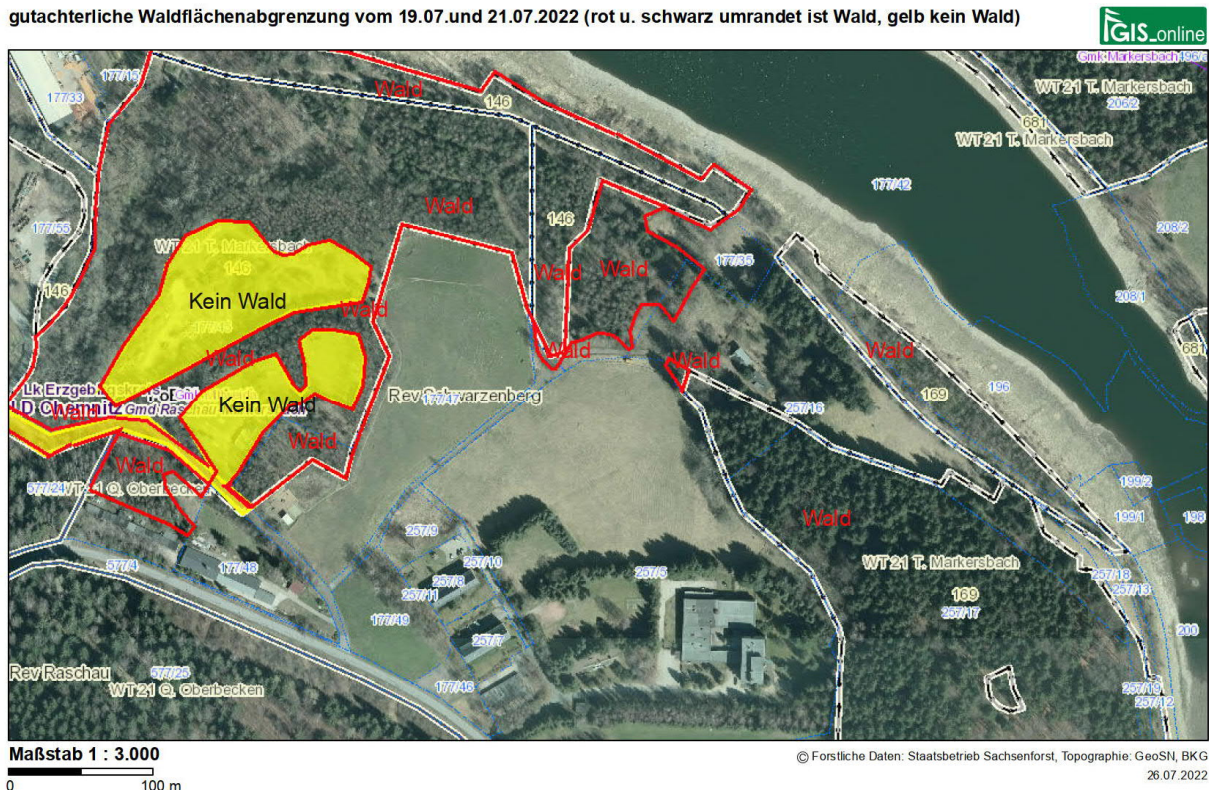


Abbildung 19: gutachterliche Waldflächenabgrenzung vom 19./21.07.2022³¹

²⁹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst vom 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

³⁰ E- Mail Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Umwelt und Forst SG Forst und Jagd vom 26.07.2022

³¹ E- Mail Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Umwelt und Forst SG Forst und Jagd vom 26.07.2022 (Anlage)

Aufgrund der oben beschriebenen Situation der Waldbestände ist somit ein Abstand von mind. 32 m zwischen Gebäuden/Gebäudeteilen u. dem Wald im Osten (Flurstücke 257/17 und 257/16) und ein Abstand von mindestens 40 m zwischen Gebäuden/Gebäudeteilen und dem Wald im Norden bzw. Südwesten (Flurstücke 177/35 und 577/25) einzuhalten.

Auch bei der Errichtung von Nebenanlagen, sofern es sich dabei um Gebäude i. S. d. Sächsischen Bauordnung (SächsBO) handelt, sind die größeren Waldabstände zu berücksichtigen. Die vorgenannten Waldabstände sind in den Bebauungsplan (Planzeichnung u. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) einzuarbeiten u. entsprechend zu berücksichtigen.

Die Errichtung baulicher Anlagen ohne Feuerstätten unterliegt nicht den Bestimmungen des § 25 Abs. 3 SächsWaldG.³³

Das Benehmen zu den geplanten Erdhügelhäusern kann aus forstlicher Sicht nur hergestellt werden, wenn eine komplette Abdeckung der Erdhäuser mit Erdreich erfolgt. Werden die Gebäude nicht vollständig überdeckt oder ist der Einbau von Feuerstätten vorgesehen, muss der Mindestwaldabstand nach § 25 Abs. 3 des Sächsischen Waldgesetzes (SächswaldG) eingehalten werden.³⁴

Fauna

Zur Ermittlung der relevanten Arten wurde die Artenzahlkarte für den Messtischblattquadrant (MTBQ) 5443-3 mit dem Stand 13.07.2022, in dem sich das Untersuchungsgebiet befindet, ausgewertet.³⁵ Es wurden die Artengruppen Säugetiere und Vögel für den Zeitraum von 2005-2022 abgerufen.

Amphibien, Reptilien, Schrecken, Käfer, Libellen und Schmetterlinge wurden nicht abgerufen, da es zum derzeitigen Verfahrensstand als nicht erforderlich angesehen wird.

Tabelle 3: Auszug aus der Artdatenbank (Stand 13.07.2022)

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Säugetiere (im Zeitraum von 2005 bis 2016)			
Braunbrustigel	Erinaceus europaeus	-	besonders geschützt
Braunes Langohr	Plecotus auritus	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Breitflügel-Fledermaus	Eptesicus serotinus	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Eichhörnchen	Sciurus vulgaris	-	besonders geschützt
Fischotter	Lutra lutra	FFH- Anhang II / IV	streng geschützt
Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Reh	Capreolus capreolus	-	-
Steinmarder	Martes foina	-	-
Waschbär	Procyon lotor	-	-
Wasserschnecke	Myotis daubentonii	FFH- Anhang IV	streng geschützt
Zweifarb-Fledermaus	Vespertilio murinus	FFH- Anhang IV	streng geschützt

³³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst vom 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

³⁴ Hausmitteilung Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst vom 01.11.2022 (AZ: 02584-2022-59)

³⁵ <https://www.natur.sachsen.de/artenzahlkarte-mtb-q-21876.html>

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Vögel (im Zeitraum von 2005 bis 2019)			
Amsel	Turdus merula	-	besonders geschützt
Bachstelze	Motacilla alba	-	besonders geschützt
Baumfalke (F)	Falco subbuteo	-	streng geschützt
Baumpieper	Anthus trivialis	-	besonders geschützt
Birkenzeisig	Carduelis flammea	-	besonders geschützt
Blaumeise	Parus caeruleus	-	besonders geschützt
Bluthänfling	Carduelis cannabina	-	besonders geschützt
Braunkehlchen	Saxicola rubetra	-	besonders geschützt
Buchfink	Fringilla coelebs	-	besonders geschützt
Buntspecht (S)	Dendrocopos major	-	besonders geschützt
Dorngrasmücke	Sylvia communis	-	besonders geschützt
Eichelhäher	Garrulus glandarius	-	besonders geschützt
Eisvogel	Alcedo atthis	VRL-I	streng geschützt
Elster	Pica pica	-	besonders geschützt
Erlenzeisig	Carduelis spinus	-	besonders geschützt
Fasan	Phasianus colchicus	-	besonders geschützt
Feldlerche	Alauda arvensis	-	besonders geschützt
Feldschwirl	Locustella naevia	-	besonders geschützt
Feldsperling	Passer montanus	-	besonders geschützt
Fichtenkreuzschnabel	Loxia curvirostra	-	besonders geschützt
Fitis	Phylloscopus trochilus	-	besonders geschützt
Flussuferläufer	Actitis hypoleucos	-	streng geschützt
Gänsesäger	Mergus merganser	-	besonders geschützt
Gartengrasmücke	Sylvia borin	-	besonders geschützt
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	-	besonders geschützt
Gebirgsstelze	Motacilla cinerea	-	besonders geschützt
Gelbspötter	Hippolais icterina	-	besonders geschützt
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	-	besonders geschützt
Girlitz	Serinus serinus	-	besonders geschützt
Goldammer	Emberiza citrinella	-	besonders geschützt
Graureiher	Ardea cinerea	-	besonders geschützt
Grauschnäpper	Muscicapa striata	-	besonders geschützt
Grauspecht (S)	Picus canus	VRL-I	streng geschützt
Grünfink	Carduelis chloris	-	besonders geschützt
Grünspecht (S)	Picus viridis	-	streng geschützt
Habicht (G)	Accipiter gentilis	-	streng geschützt
Haubenmeise	Parus cristatus	-	besonders geschützt
Haubentaucher	Podiceps cristatus	-	besonders geschützt
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochrurus	-	besonders geschützt
Hausperling	Passer domesticus	-	besonders geschützt
Heckenbraunelle	Prunella modularis	-	besonders geschützt
Hohltaube	Columba oenas	-	besonders geschützt
Kernbeißer	Coccothraustes coccothraustes	-	besonders geschützt
Kiebitz	Vanellus vanellus	-	besonders geschützt
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	-	besonders geschützt
Kleiber	Sitta europaea	-	besonders geschützt

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Kleinspecht (S)	Dryobates minor	-	besonders geschützt
Kohlmeise	Parus major	-	besonders geschützt
Kolkrabe	Corvus corax	-	besonders geschützt
Kormoran	Phalacrocorax carbo	-	besonders geschützt
Krickente	Anas crecca	-	besonders geschützt
Kuckuck	Cuculus canorus	-	besonders geschützt
Lachmöwe	Larus ridibundus	-	besonders geschützt
Mandarinente	Aix galericulata	-	-
Mauersegler	Apus apus	-	besonders geschützt
Mäusebussard (G)	Buteo buteo	-	streng geschützt
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	-	besonders geschützt
Misteldrossel	Turdus viscivorus	-	besonders geschützt
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	-	besonders geschützt
Neuntöter	Lanius collurio	VRL-I	besonders geschützt
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	-	besonders geschützt
Rauhfußkauz (E)	Aegolius funereus	VRL-I	streng geschützt
Rebhuhn	Perdix perdix	-	besonders geschützt
Ringeltaube	Columba palumbus	-	besonders geschützt
Rohrweihe (G)	Circus aeruginosus	VRL-I	streng geschützt
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	-	besonders geschützt
Rotmilan (G)	Milvus milvus	VRL-I	streng geschützt
Schneeammer	Plectrophenax nivalis	-	besonders geschützt
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	-	besonders geschützt
Schwarzspecht (S)	Dryocopus martius	VRL-I	streng geschützt
Schwarzstorch	Ciconia nigra	VRL-I	streng geschützt
Silbermöwe	Larus argentatus	-	besonders geschützt
Singdrossel	Turdus philomelos	-	besonders geschützt
Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapillus	-	besonders geschützt
Sperber (G)	Accipiter nisus	-	streng geschützt
Sperlingskauz (E)	Glaucidium passerinum	VRL-I	streng geschützt
Star	Sturnus vulgaris	-	besonders geschützt
Stieglitz	Carduelis carduelis	-	besonders geschützt
Stockente	Anas platyrhynchos	-	besonders geschützt
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris	-	besonders geschützt
Tannenhäher	Nucifraga caryocatactes	-	besonders geschützt
Tannenmeise	Parus ater	-	besonders geschützt
Teichralle	Gallinula chloropus	-	streng geschützt
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	-	besonders geschützt
Trauerseeschwalbe	Chlidonias niger	VRL-I	streng geschützt
Türkentaube	Streptopelia decaocto	-	besonders geschützt
Turmfalke (F)	Falco tinnunculus	-	streng geschützt
Uhu (E)	Bubo bubo	VRL-I	streng geschützt
Wacholderdrossel	Turdus pilaris	-	besonders geschützt
Wachtel	Coturnix coturnix	-	besonders geschützt
Waldbaumläufer	Certhia familiaris	-	besonders geschützt
Waldkauz (E)	Strix aluco	-	streng geschützt
Waldlaubsänger	Phylloscopus sibilatrix	-	besonders geschützt
Waldohreule (E)	Asio otus	-	streng geschützt

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Natura 2000	BNatSchG
Waldschnepfe	Scolopax rusticola	-	besonders geschützt
Wasseramsel	Cinclus cinclus	-	besonders geschützt
Weidenmeise	Parus montanus	-	besonders geschützt
Weißstorch	Ciconia ciconia	VRL-I	streng geschützt
Wespenbussard (G)	Pernis apivorus	VRL-I	streng geschützt
Wiesenpieper	Anthus pratensis	-	besonders geschützt
Wintergoldhähnchen	Regulus regulus	-	besonders geschützt
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	-	besonders geschützt
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	-	besonders geschützt
Zwergschnäpper	Ficedula parva	VRL-I	streng geschützt

Anmerkungen:

besonders geschützt = besonders geschützte Arten (nach BNatSchG)

streng geschützt = europarechtlich besonders und streng geschützte Arten (nach BNatSchG)

Grün = alle streng geschützten Arten bzw. Arten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie grundsätzlich relevant für die weitere Bearbeitung

Orange = besonders geschützte Arten mit potenziellen Reproduktionsverhalten (Bodenbrüter), relevant für die weitere Bearbeitung

Blau = besonders geschützte Arten mit potenziellen Reproduktionsverhalten (Strauch- / Gebüsch- und Laubgehölzbrüter), relevant für die weitere Bearbeitung

Rot = besonders geschützte Arten mit potenziellen Reproduktionsverhalten im vorhandenen Gebäude, relevant für die weitere Bearbeitung

FFH- Anhänge:

II = Tier- u. Pflanzenarten, für deren Erhalt bes. Schutzgebiete erforderl. sind

IV = streng zu schützende Tier- u. Pflanzenarten

Sonstiges:

E = Eulen - Artenuntergruppe der Vögel

F = Falken - Artenuntergruppe der Vögel

G = Greifvögel - Artenuntergruppe der Vögel

S = Spechtvögel - Artenuntergruppe der Vögel

VRL-I = Arten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

→ Säugetiere

Unter den insgesamt 11 Säugetieren sind **5 Fledermausarten** gelistet. Alle Arten zählen zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhang IV – Arten.

Im Zuge des Rückbaus von Etagen des Bettenhauses der ehemaligen Ferienhotelanlage ist die Beseitigung von potenziellen Lebensstätten für gebäudebewohnende Fledermausarten (z.B. Breitflügel- u. Zweifarbfledermaus) nicht völlig auszuschließen. Es sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

Ein Großteil der Fläche ist Grünland, welcher mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert ist (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen u. Birken) insbesondere um die baulichen Anlagen herum. Diese Strukturen können zusammen mit den umliegenden Waldflächen als potenzielle Leitlinien für Fledermäuse in der Landschaft bewertet werden. Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben.

Die Lebensfunktionen und Jagdstrategien könnten durch baubedingte Störungen temporär gestört werden. Das weiterhin südlich und nördlich an das Plangebiet angrenzende Grünland steht weiterhin uneingeschränkt als Nahrungsquelle zur Verfügung. Es sind Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten.

Bei Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 und 7:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten.

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen ist der Bereich grundsätzlich anthropogen vorgeprägt und damit eine bereits bestehende temporäre betriebs- u. anlagenbedingte Störung als potenziell wahrscheinlich anzunehmen.

Eine weitere gelistete Säugetierart ist der **Fischotter** (*Lutra lutra*). Diese Art zählt zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhang IV / II - Arten. *Er besiedelt alle Lebensräume die von Wasser beeinflusst sind. Neben dem Gewässer benötigt die Art auch ein ausreichend ruhiges und vielfältig strukturiertes Umfeld. Die Größe der Reviere wird vor allem durch die Strukturierung des Gebietes und ein ausreichendes, ganzjähriges Nahrungsangebot beeinflusst und kann von wenigen 100 ha bis zu mehreren 1.000 ha reichen. Er nutzt zur Nahrungssuche überwiegend die Uferzonen der Gewässer.*³⁶

Das Plangebiet ist grundsätzlich durch die bisherige Nutzung der Flächen anthropogen vorgeprägt. Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Art im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht den erforderlichen Ansprüchen entsprechen.

→ Vögel - streng geschützte Arten

Von den ermittelten 104 Vogelarten zählen 24 zu streng schützten Arten und / oder 14 zu den Anhang I- Arten der Vogelschutzrichtlinie.

Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf folgenden Grundlagen:

- <https://www.artensteckbrief.de>
- Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.
- H.-G. Bauer; E. Bezzel; W. Fiedler; 2012: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, AULA-Verlag, Wiebelsheim

Der Großteil der streng geschützten Arten / Arten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I zählt zu den **Eulen, Falken, Greif- und Spechtvögeln**, welche einen dichten bis halboffenen mit Gehölzen bis hin zu Wäldern geprägten Lebensraum bevorzugen. Das Offenland nutzen sie größtenteils zum Jagen / zur Nahrungssuche sowie als Rastplatz. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten. In der Umgebung (Waldflächen um das „Oberbecken Markersbach“ bzw. auf der gegenüberliegenden Seite des „Unterbecken Markersbach“) sind grundsätzlich qualitativ und quantitativ bessere Habitatstrukturen/ -bedingungen vorhanden.

³⁶ <https://www.artensteckbrief.de/>

Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht den erforderlichen Ansprüchen entsprechen:

- Der **Eisvogel** brütet in Steilufern, Böschungen, Abbruchkanten, Lösswänden u. Wurzelteflern umgestürzter Bäume, mitunter in größerer Entfernung vom Wasser. Der Lebensraum sind Fließ- u. Standgewässer aller Art mit gutem Nahrungsangebot (Kleinfische) u. Möglichkeiten zur Anlage von Bruthöhlen am Gewässerufer bzw. in Gewässernähe.
- Die Bruthabitate des **Flussuferläufer** sind locker bewachsene Schotter-, Kies- und Sandbänke von Flüssen mit gehölzbestandenen Ufern, selten brütet er auch an Stillgewässern (z. B. an Altwässern, Abbaurestgewässern oder teilgefüllten Staugewässern).
- Die **Teichralle** brütet in Ufer- und Verlandungszonen stehender und langsam fließender nährstoffreicher Gewässer des Tieflandes und hat ein hohes Deckungsbedürfnis durch Gehölze im Uferbereich. Sie jagt ebenfalls hauptsächlich in Gewässernähe.
- Die **Trauerseeschwalbe** zählt zu den sehr seltenen Brutvogelarten und Brutgästen sowie ehemaligen Brutvogelarten ohne Verbreitungskarten. Die Art jagt und brütet hauptsächlich in Gewässernähe.
- Für den **Weißstorch** und der **Schwarzstorch** sind feuchte Standorte in Bezug auf die Jagd und Brut von Bedeutung, wobei sich der Brutplatz meist auf hohen Bäumen im Wald (Schwarzstorch) bzw. möglichst frei auf hohen Strukturen (Weißstorch) befindet.

*Der **Neuntöter** weist einen günstigen Erhaltungszustand aus. Er brütet in offenen u. halboffenen Landschaften, die reich strukturiert u. thermisch begünstigt sind. Er benötigt Sträucher bzw. aufgelockerte Gebüschgruppen als Neststandort und Ansitzwarten sowie Flächen mit fehlender bzw. kurzrasiger Vegetation zur Nahrungssuche. Als Neststandorte werden bevorzugt Dornensträucher gewählt. Ersatzstrukturen für Brutplätze können auch Abfallholz- u. Reisighaufen o. Brennesselbestände sein. Sitzwarten sind neben Gehölzen auch Pfähle, Masten, Leitungsdrähte o. Zäune. Der Neuntöter brütet vor allem in strukturreichen Feldgehölz- u. Heckenlandschaften (im Bergland vor allem in Südhangbereichen), auf Gebüschbrachen, auf ehemaligen Truppenübungsplätzen, in Bergbaufolgelandschaften, am Rande v. Abgrabungen, auf Freiflächen im Wald (Lichtungen, Schneisen, Stromtrassen, Kahlschläge, Windbrüche, Jungwüchse) und an gebüschreichen Waldrändern. Die Fortpflanzungsstätte ist das gesamte Brutrevier. Der Raumbedarf zur Brutzeit beträgt < 0,1 bis > 3 ha. Die kleinsten Reviere befinden sich in der Regel an Linearstrukturen (z. B. Hecken) (Flade 1994). Der Neuntöter ist ein Langstreckenzieher und überwintert im südöstlichen Afrika.³⁷*

³⁷ <https://www.artensteckbrief.de>

Dem Atlas der Brutvögel Sachsen³⁸ ist zur Verbreitung der Art zu entnehmen, dass die Art in der dort enthaltenen Verbreitungskarte innerhalb des Rasters, im welchem auch der Untersuchungsraum liegt, als sicherer Brutvogel (Zeitraum 1978-1982, 1993-1996 und 2004-2007) ausgewiesen ist. Die Anzahl der Brutpaare / Reviere je MTBQ für den Zeitraum 2004-2007 liegt gemäß Häufigkeitskarte bei 11-20. Die Verbreitungskarte für die nördlichen Raster von West bis Ost bis hin zu den östlichen Rastern weisen gleiche Wahrscheinlichkeiten und Brutpaare / Brutreviere je MTBQ aus. Zum Teil liegt die Anzahl der Brutpaare / Brutreviere je MTBQ im Osten bei 21-50, was Rückschlüsse auf potenziell günstigere Habitatstrukturen zur Fortpflanzung zulässt.

Ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Lebensraumansprüche potentiell als Nahrungsgast und Brutvogel möglich, es kann zumindest aufgrund der Lebensraumansprüche nicht ganz ausgeschlossen werden. Die Brutzeit liegt im Zeitraum von Mai – Juli. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen ist der Bereich grundsätzlich anthropogen geprägt und damit eine bereits bestehende temporäre betriebs- u. anlagenbedingte Störung als potenziell wahrscheinlich anzunehmen. Es sind ausreichend Ausweichmöglichkeiten im näheren Umfeld vorhanden, sodass eine Beeinträchtigung der lokalen Population durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist.

Ein Großteil der Fläche ist Grünland, welcher mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert ist (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen u. Birken) insbesondere um die baulichen Anlagen herum. Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben.

*Der **Turmfalke** gilt als Brutvogel im gesamten Gebiet mit Schwerpunkt in den urbanen Ballungsräumen u. anderen Gebieten mit hoher Dichte der Ortschaften. Eine der charakteristischen Brutvogelarten im Bereich von Siedlungen, vor allem bei Vorhandensein hoher Bauwerke (Industriegebäude, Kirchen, Schlösser, Schulen, Wohnblocks in Plattenbauweise etc.), auch an Einzelbauwerken in der Landschaft. Neben bebauten Bereichen ist ein Mosaik aus offenen Flächen mit kurzer Vegetation, wie Feldern, Grün- und Ödland, und Gehölzen erforderlich, welches die Jagd auf Kleinsäuger u. a. Wirbeltiere ermöglicht.*³⁹

Dem Atlas der Brutvögel Sachsen⁴⁰ ist zur Verbreitung der Art zu entnehmen, dass die Art in der dort enthaltenen Verbreitungskarte innerhalb des Rasters, als sicher Brutvogel (Zeitraum 1978-1982, 1993-1996, 2004-2007) ausgewiesen ist. Die Anzahl der Brutpaare / Reviere je MTBQ für den Zeitraum 2004-2007 liegt gemäß Häufigkeitskarte bei 3-5. Die Verbreitungskarte für die östlichen u. westlichen Rastern weisen gleiche Wahrscheinlichkeiten, allerdings mit erhöhten Brutpaaren / Brutrevieren je MTBQ (Anzahl 6-10) aus, was Rückschlüsse auf potenziell günstigere Habitatstrukturen zur Fortpflanzung zulässt.

³⁸ Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.;2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.

³⁹ Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.;2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.

⁴⁰ Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.;2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit einem ortskundigen Ornithologen sind aktuell nur Brutplätze am Auslaufbauwerk Unterbecken in den Nistkästen des Pumpspeicherwerkes u. auf Hochspannungsmasten bekannt. Es wurde in 07/2022 am Standort (Flurstück 257/5) nach Spuren (Kotspritzern an der Wand) geschaut und keine festgestellt.

Ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Lebensraumansprüche potentiell als Nahrungsgast und Brutvogel möglich, jedoch auf Grundlage des Vorgenannten am direkten Standort selber nicht als Brutvogel nachgewiesen.

Der Zwergschnäpper ist ein Brutvogel, der landesweit sporadisch in allen Waldgebieten mit größeren Laubbaumkomplexen auftreten kann, dessen Nachweise sich vor allem aber in der Sächsischen Schweiz, der Östlichen Oberlausitz und dem Zittauer Gebirge sowie im Erzgebirge konzentrieren. Laub- u. Laub-Nadel-Mischwald unterschiedlicher Zusammensetzung. Bevorzugt werden hochstämmige, einschichtige, seltener zwei- bis mehrschichtige, mittelalte bis alte Bestände mit hohem Kronenschluss der Baumschicht. Die Vorkommen reichen von reinen Buchen- u. Buchen-Fichten-Beständen im Gebirge über artenreiche Eichen-Buchen- und Eichenmischwälder der Talhänge bis hin zu Auwäldern, Eichen-Kiefernwäldern, Waldparks, Parks und Gärten. ⁴¹

Dem Atlas der Brutvögel Sachsen ⁴² ist zur Verbreitung der Art zu entnehmen, dass die Art in der dort enthaltenen Verbreitungskarte innerhalb des Rasters, als möglicher Brutvogel (Zeitraum 1993-1996, 2004-2007) ausgewiesen ist. Die Anzahl der Brutpaare / Reviere je MTBQ für den Zeitraum 2004-2007 liegt gemäß Häufigkeitskarte bei 1.

Ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Lebensraumansprüche potentiell nur in den angrenzenden Waldflächen wahrscheinlich. Ein direkter Bezug zum Vorhaben- gebiet kann aufgrund der Lebensraumansprüche eher ausgeschlossen werden.

→ Vögel - besonders geschützte Arten mit potenziellem Brutvorkommen

Von den ermittelten 104 Vogelarten zählen 80 zu besonders schützten Arten.

Eine Störung von **Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Wachtel, Wiesenpieper und Zaunkönig** während der Fortpflanzung und Aufzucht der Jungtiere, kann derzeit jedoch nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, da diese Arten aufgrund der Habitat- und Lebensraumansprüche (**Bodenbrüter**) potenzielle Brutvögel im Untersuchungsgebiet darstellen. Die Arten bevorzugen offene und halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten.

⁴¹ Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.;2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.

⁴² Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.;2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.

Nachfolgende Hauptbrutzeiten sind zu beachten:

Braunkehlchen:	Mai – Juli	Rotkehlchen:	April – August
Feldlerche:	April – Juli	Wachtel:	Mai – Juli
Goldammer:	April – August	Wiesenpieper:	April – August
Kiebitz:	März – Juni	Zaunkönig:	April – Juli

Im Zuge des Rückbaus von Etagen des Bettenhauses der ehemaligen Ferienhotelanlage ist die Beseitigung von potenziellen Lebensstätten für gebäudebewohnende Vogelarten nicht völlig auszuschließen. Darunter zählen potenziell die Arten **Hausrotschwanz**, **Haussperling** u. **Mehlschwalbe**. Es sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

Eine Störung von **Dorngrasmücke**, **Fitis**, **Gartengrasmücke**, **Grünfink**, **Rebhuhn**, **Ringeltaube**, **Stieglitz**, **Waldbaumläufer** und **Zilpzalp** während der Fortpflanzung und Aufzucht der Jungtiere, kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, da diese Arten aufgrund der Habitat- u. Lebensraumansprüche (**Strauch- / Gebüsch- u. Laubgehölzbrüter**) potenzielle Brutvögel im Untersuchungsgebiet darstellen.

Die Arten bevorzugen offene u. halboffene Landschaften als Lebensraum / Biotop (an Waldrändern, aufgelockerte Waldbestände, Feldgehölzen und / oder gebüschreiche Ränder) mit Nistgelegenheiten in Sträuchern / Gebüsch und Laubgehölzen.

Ein Großteil der Fläche ist Grünland, welcher mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert ist (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen u. Birken) insbesondere um die baulichen Anlagen herum. Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben.

Nachfolgende Hauptbrutzeiten sind zu beachten:

Dorngrasmücke:	Mai – August	Ringeltaube:	April – August
Fitis:	Mai – Juli	Stieglitz:	Mai – September
Gartengrasmücke:	Mai – August	Waldbaumläufer:	April - Juli
Grünfink:	März – August	Zilpzalp:	April – Juli
Rebhuhn:	April – Juli		

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zwischen März – August/September) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren u. bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.

Eine weitere Betroffenheit innerhalb des Geltungsbereiches liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der örtlichen Biotopausstattung sind keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des zu bewertenden Vorkommens streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.

Artenschutzrechtliches Fazit

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG lauten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen o. zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten u. der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert
3. Fortpflanzungs- o. Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen o. zu zerstören
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten o. ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie o. ihre Standorte zu beschädigen o. zu zerstören

Nachfolgende Prognosen wurden für die relevanten Artengruppen herausgearbeitet:

- **Fledermäuse:**

- angrenzendes Offenland steht weiterhin als Nahrungsquelle zur Verfügung
- ausreichend Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten
- eine Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes ist anzustreben.
- bei Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 bis 7:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten

- **Vögel:**

- Habitat- und Lebensraumsprüche lassen keine Rückschlüsse auf eine mögliche Beeinträchtigung zu (streng geschützte Arten, welche zu den Eulen, Falken, Greif- u. Spechtvögeln zählen sowie Eisvogel, Flussuferläufer, Teichralle, Trauerseeschwalbe sowie Weiß- und Schwarzstorch)
- Der Neuntöter ist aufgrund der Lebensraumsprüche potentiell als Nahrungsgast und als Brutvogel möglich, es kann zumindest aufgrund der Lebensraumsprüche nicht ganz ausgeschlossen werden.

- Die streng geschützte Art Turmfalke ist aufgrund der Lebensraumansprüche potentiell als Nahrungsgast möglich, als Brutvogel im Gebäude wurde er nach Ortseinsicht ausgeschlossen.
- Die besonders geschützten Arten Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Wachtel, Wiesenpieper und Zaunkönig, welche offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten (Bodenbrüter) bevorzugen, sind aufgrund der Habitat- u. Lebensraumansprüche als potenzielle Brutvögel möglich bzw. es kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden
- Die besonders geschützten Arten Dorngrasmücke, Fitis, Gartengrasmücke, Grünfink, Rebhuhn, Ringeltaube, Stieglitz, Waldbaumläufer und Zilpzalp, welche offene u. halboffene Landschaften als Lebensraum / Biotop (an Waldrändern, aufgelockerte Waldbestände, Feldgehölzen und / oder gebüschreiche Ränder) mit Nistgelegenheiten in Sträuchern / Gebüsch u. Laubgehölzen (Strauch- / Gebüsch- u. Laubgehölzbrüter) bevorzugen, sind aufgrund der Habitat- u. Lebensraumansprüche als potenzielle Brutvögel möglich bzw. es kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden
- Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zw. März – August/September) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren u. bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtl. Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.
- Im Zuge des Rückbaus von Etagen des Bettenhauses der ehemaligen Ferienhotelanlage ist die Beseitigung von potenziellen Lebensstätten für gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten nicht völlig auszuschließen. Damit sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gegeben. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird somit festgelegt, dass mit Anzeige zum Rückbau von Etagen die Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen ist. Voraussetzung für die Erteilung der Befreiung ist die Schaffung von entsprechenden Ersatzquartieren und die Tatsache, dass der Abriss / Rückbau zeitlich mit dem eigentlichen Brutgeschehen bzw. Quartierverhalten im Einklang zu bringen ist.
Die verbleibenden Gebäude bzw. die neu errichteten Nebenanlagen eignen sich grundsätzlich zur Anbringung der notwendigen Ersatzquartiere.
Im Einzelnen werden folgende Produkte der Firma Schwegler vorgeschlagen:
 - 3 Stk. Fledermaus-Wandschale Nr. 2FE (Bestell-Nr. 00737/7)
 - 4 Stk. Halbhöhle 2MR für Hausrotschwanz (Bestell-Nr. 00 159/7)

(je 2 Stück an unterschiedlichen Gebäudeseiten mind. 2 m hoch aufgehängt bzw. besser unter Dachvorsprung)

- 1 Stk. Sperlingskoloniehaus 1SP (Bestell-Nr. 00 590/8)

(eingemauert unter Dachvorsprung)

https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/sperlingskoloniehaus-1sp/

Detaillierte Angaben zu den Produkten können unter www.schwegler-natur.de eingesehen werden. Alle vorgeschlagenen Ersatzquartiere bestehen aus Holzbeton, sind deshalb sehr langlebig und leicht an Gebäuden anzubringen.

Ein Ausschluss der Verbotstatbestände wurde damit erbracht.

*Zu den Ergebnissen der erfolgten Artenschutzprüfung und den geplanten Artenschutzmaßnahmen besteht Einverständnis.*⁴³

4.4.3 Schutzgut Wasser

Das Gebiet ist von gesetzlichen Vorschriften für Überschwemmungsgebiete oder Heilquellenschutzgebieten nicht betroffen.

Das Trinkwasserschutzgebiet T-5411255 etwa 1,7 km westlich des Plangebietes.

Das Trinkwasserschutzgebiet T-5421108 etwa 1,4 km Entfernung östlich des Plangebietes.

Trinkwasserschutzgebiet T-5410505 befindet sich etwa 1,2 km Entfernung südlich. Diese sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.⁴⁴

*Oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss ist im Plangebiet an den Hangschutt und rollige Bereiche der Verwitterungszone gebunden. Das oberflächennahe Grundwasser unterliegt jahreszeitlichen u. witterungsbedingten Schwankungen. Das unverwitterte Festgestein stellt einen Kluftgrundwasserleiter dar, in welchem Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen zirkuliert.*⁴⁵

Bei Direkteinleitung in ein Gewässer, ist für die erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung gem. §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) das Wasserrecht zu beantragen. Sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung notwendig (Nachweis nach ATV M 153), ist zusätzliche eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 55 Abs. 2 für deren Bau und Betrieb notwendig. Sonst sind die Bestimmungen gem. § 76 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) zu beachten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans liegt in einem per Verordnung festgesetzten Hochwasserentstehungsgebiet (Verordnung der Landesdirektion Sachsen zur

⁴³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

⁴⁴ Trinkwasserschutzgebiete; online abrufbar unter geoportal.sachsen.de (abgerufen am 20.04.2022)

⁴⁵ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 07.09.2022 (AZ: 21-2511/352/7)

Festsetzung des Hochwasserentstehungsgebietes „Schwarzwasser“ v. 13.05.2022), infolge dessen die Bestimmungen / Anforderungen gem. § 76 SächsWG zu beachten sind.⁴⁶

Von Seiten des Bauträgers / technischen Planers wurde mit Stand von 12/2022 mitgeteilt, dass auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser komplett auf dem eigenen Grundstück neu über Rigolen versickert (siehe hydrogeologisches Gutachten und Versickerungsberechnung IBG-Zille) wird. Der vorh. Regenwasserkanal auf dem eigenen Grundstück in der Zufahrtsstraße zu den Mehrfamilienhäusern (MFH) soll dabei vor der Grundstücksgrenze zu den MFH abgetrennt und über das eigene Grundstück mit versickert werden. Die Standorte und Abmessungen der Versickerungsrigolen sind im Entwässerungsplan (GP 15) eingetragen. Die vorh. alte oberflächliche Versickerung nordöstlich, unterhalb des Flachbaus wird stillgelegt.

Die entsprechenden (vorgenannten) Unterlagen wurden dem Landratsamt Erzgebirgskreis Untere Wasserbehörde mit E-Mail 17.01.2023 übergeben. Eine entsprechende Beachtung der Bestimmungen / Anforderungen gemäß der Verordnung für das festgesetzte Hochwasserentstehungsgebietes „Schwarzwasser“ ist damit zwischenzeitlich eingereicht / liegt dem LRA vor.

Es ergibt sich aufgrund der Thematik „Versickerung“, dass noch einerseits ergänzend zu den übergebenen Unterlagen ein Wasserrechtsantrag bei der unteren Wasserbehörde (Sachgebiet 315) zu stellen ist und dass andererseits in Bezug auf Absatz 3 des § 76 SächsWG zu prüfen ist, inwieweit das Vorhaben diesem Geltungsbereich unterliegt u. wenn ja, dass auch hier das Wasserrecht zu beantragen ist (E-Mail LRA vom 24.01.2023).

Abschließendes Ergebnis (Stand 11.05.2023):

Es wurden von Seiten des Planers u. dem Bauträger alle erforderlichen Unterlagen / Anträge eingereicht und durch das LRA SG Siedlungswasserwirtschaft bestätigt, dass die geforderten Unterlagen vorliegen und die wasserrechtliche Genehmigung / Erlaubnis in Aussicht gestellt wird.

4.4.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Gemeinde Raschau-Markersbach liegt in der Mikrogeochore mittlere Berglage mit feuchtem Klima. Der Charakteristik des Gebietes ist zu entnehmen:⁴⁷

- *liegt in der mittleren Berglage mit feuchtem Klima (Mf) (Karte 2.4-1)*
- *Jahresmitteltemperatur 5,5 – 6,5 °C (Karte 2.4.1), 110-130 Frosttage*
- *Kältereiz liegt bei > 59 Tagen /Jahr und bei 5 bis 12 Tagen / Jahr Wärmebelastung (Karte 2.4-6)*

⁴⁶ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Siedlungswasserwirtschaft vom 08.09.2022
(Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

⁴⁷ Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz – 2.4-1 bis 10 Klima/Luft

- *Sonnenscheindauer im Nebelbereich liegt bei 86-90 % (Karte 2.4-5)*
- *Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe über Grund liegt bei bis 3,0 bis 3,3 m/s (Karte 2.4-4)*
- *ca. 965 mm Jahresniederschlag (Karte 2.4-3)*
- *der Freiflächensicherungsbedarf liegt bei hoch (Karte 2.4-10)*
- *Durchlüftungsverhältnisse sind Mittel (Karte 2.4-9)*
- *Mittlere Inversionshäufigkeit liegt zwischen 80 – 120 Tagen (Karte 2.4-7)*

4.4.5 Schutzgut Mensch

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken.

Die B-Planfläche für Freizeitnutzung befindet sich in der Nähe zweier Mehrfamilienhäuser (Obermittweida 7a bis 8b, Minimalabstand 35 m). Da sich diese aber im Außenbereich befinden, ist nur der Schutzanspruch eines Mischgebietes nach TA Lärm anzusetzen (IRW: tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)).

Auf der Grundlage der Sächsischen Freizeitlärmstudie ergibt eine überschlägige Schallausbreitungsrechnung für einen Freizeitpark (naturnah, wenige Fahrgeschäfte) an den Wohnhäusern Beurteilungspegel, die die Immissionsrichtwerte deutlich unterschreiten. Somit ist anzunehmen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die künftige Nutzung an den relevanten Immissionsorten auftreten werden.

Hinweis

Die Gliederung innerhalb des Plangebietes sollte so erfolgen, dass geräuschintensive Spielgeräte (auch durch Lautäußerungen der Spielenden) soweit wie möglich von den Wohnhäusern entfernt platziert werden, damit die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie der LAI (Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz) an den Wohnhäusern dauerhaft eingehalten werden. Dies gilt auch für eventuelle Beschallungsanlagen an oder in der Gastronomie.⁴⁸

Ein entsprechendes Schalltechnischen Gutachten wurde erstellt (siehe **Anlage-2.2**) und dem Landratsamt Erzgebirgskreis am 09.05.2023 zur Bewertung übergeben.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis: „*Unter Zugrundelegung der unter Pkt. 3 beschriebenen Emissionen führt die beschriebene kritischste Nutzung der Freizeitanlage "Glück-Auf - Der Erlebnispark" zu keinen schalltechnischen Konflikten zwischen der Freizeitanlage und den umliegenden schutzwürdigen Wohngebäuden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden auch im kritischen Beurteilungszeitraum sonntags eingehalten.*“⁴⁹

⁴⁸ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Immissionsschutz v. 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

⁴⁹ Auszug aus dem Schalltechnisches Gutachten (SIP_Raschau_Erlebnispark) – Anlage 2.2

4.4.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Landschaft

Derzeit befinden sich auf dem Flurstück die baulichen Anlagen des ehemaligen Hotels „Ferienhotel Markersbach“ mit einem 2-geschossigem Flachbau, einem 7-geschossigen Bettenhaus sowie diversen Nebenanlagen inklusive Zufahrten / Stellflächen.

Es ist grundsätzlich geplant 4 Etagen des Bettenhauses der ehemaligen Ferienhotelanlage zurückzubauen. Die geplanten Neuanlagen (Einzelelemente) werden in ihrer Höhe den Altbestand grundsätzlich unterschreiten, was sich positiv auf die visuelle Wahrnehmung auswirken wird.

Historische Luftbildaufnahmen ab 1990 belegen bereits eine anthropogene Nutzung der Flächen im Geltungsbereich („Ferienhotel Markersbach“) selber, sowie der angrenzenden Flächen (2 Wohnblöcke, Unterbecken Markersbach, Pumpspeicherwerk Markersbach). Es ist damit eine bestehende temporäre betriebs- und anlagenbedingte Störung als potenziell wahrscheinlich anzunehmen. Von einer erheblich zusätzlichen Beeinträchtigung, durch die Entwicklung / Nachnutzung der Flächen im Geltungsbereich, ist aktuell nicht auszugehen.

Ein Großteil der Fläche ist Grünland, mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert ist (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen und Birken) insbesondere um die baulichen Anlagen herum. Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben. Die Flächen werden östlich und westlich von Waldflächen umsäumt.

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden ab. Das Geländeniveau befindet sich im Süden auf einer Höhe von 630 m ü. DHHN 2016 und im Norden auf einer Höhe von etwa 600 m ü. DHHN 2016. Es ist dementsprechend ein Höhenunterschied von etwa 30 m vorhanden.

Durch diese vorgenannte topographische Einordnung in die Landschaft ist somit eine visuelle Störung des Landschaftsbildes und der Landschaft tendenziell auszuschließen. Durch die bisherige Planung des Freizeitparks wird die Landschaft und das Landschaftsbild dem Tourismus und der Bevölkerung nähergebracht und kann somit intensiver erlebt bzw. wahrgenommen werden.

Das Vorhaben liegt vollständig im Naturpark "Erzgebirge / Vogtland" in der Schutzzone II. Bezüglich weiterführender Ausführungen wird an dieser Stelle auf Punkt 4.4.2 - Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verwiesen.

Denkmalschutz / Archäologie

Nach der Prüfung der Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass gegen die Planung keine Einwände aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen.⁵⁰

⁵⁰ Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vom 12.09.2022

Das Landesamt für Archäologie erhebt gegen das Vorhaben keine Einwände. Es wird gebeten, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.⁵¹

4.5 TECHNISCHE GRUNDLAGEN

4.5.1 Verkehrliche Situation

Raschau-Markersbach ist verkehrlich über die Autobahn A72, Abfahrt Hartenstein und weiter über die Bundesstraßen B169 Richtung Aue und B101 Richtung Schwarzenberg an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Eine Verkehrsanbindung der Fläche ist bereits im Bestand gegeben, was eine separate Erschließung entbehrlich macht. Die Zufahrt kann über die öffentliche Straße Obermittweida (= öffentlich gewidmeter Weg/Straße; Flurstück 577/4) über eine Stichstraße/ Einfahrt auf das Grundstück erfolgen.

Die Zufahrt zu den Flurstücken 257/7 und 257/8 ist privat und bereits im Bestand vorhanden. Laut Straßenbestandsverzeichnis der Gemeinde Raschau-Markersbach ist diese Zufahrt öffentlich gewidmet. Die Gemeinde Raschau-Markersbach ist Straßenbaulastträger.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen auf dem Flurstück wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich eine Ver- und Entsorgung für das Flurstück gegeben ist.

Von Seiten des Grundstückseigentümers wurde mit Stand von 06/2021 der Leitungsbestand für Trinkwasser, Abwasser und Strom / Telekom abgefragt.

Elektroenergie und Telekommunikation

Die Erschließung wird gesichert.

Vom Erschließungsträger ist geplant die Erschließung des Sondergebietes durch Neuverlegung von Kabeln mit Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Fläche / vorhandenen Gebäude sicherzustellen.

Sowohl bei den bestehenden Hausanschlussleitungen wie auch der Leitungen in der Straße Obermittweida handelt es sich um Nieder- u. Mittelspannungsleitungen der Mitnetz Strom GmbH. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich weiterhin eine Netzstation / Trafostation inklusive Zu- u. Ableitungen (Nieder- und Mittelspannung) der Mitnetz Strom GmbH.⁵² Es gibt im Grundbuch ein entsprechend eingetragenes Transformatorenstationsrecht zu Gunsten der Envia / Mitnetz (gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung) und der Vattenfall (Leitungs- und Anlagenrecht für bestehende vermessungstechnische Festpunkte

⁵¹ Stellungnahme Landesamt für Archäologie Sachsen vom 16.08.2022 (AZ: 2-7051/78/477-2022/20830)

⁵² Leitungsauskunft Mitnetz Strom vom 04.06.2021

einschließlich Sichtachsen sowie Leitungs- und Anlagenrecht für bestehende Einrichtungen zur Informationsübermittlung).

Das 7-geschossige Bettenhaus hat bereits einen Telekommunikationsanschluss von Süden. Weiterhin befinden sich im Bereich der südlichen bis zur östlichen Grundstücksgrenze weiterführende erdverlegte Leitungen der Telekom.⁵³

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.⁵⁴

Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Die Erschließung wird gesichert.

Vom Erschließungsträger ist geplant die Erschließung des Sondergebietes durch Neuverlegung (ggf. Leitungsdimensionierung) von Leitungen mit Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Fläche / vorhandenen Gebäude sicherzustellen.

Der Flachbau hat bereits einen Schmutzwasseranschluss DN 200 von Norden. Die Leitung verläuft weiter nach Westen in Richtung Wohnblock Nr. 8a und 8b. Weiterhin befinden sich im Bereich um den Flachbau und das 7-geschossige Bettenhaus private Grundstücksentwässerungen und Straßeneinläufe.⁵⁵

Wie aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich, ist das Flurstück 257/5 (Obermittweida 5) schmutzwasserseitig an das öffentliche Kanalsystem angebunden.

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem. Es können die gesamten häuslichen Schmutzwässer, einschließl. der Fäkalabwässer, ohne Vorbehandlung dem Schmutzwassersammler zugeführt werden. Sollte für die geplante Freizeitanlage eine eigene Essenzubereitung (z.B. Imbiss) geplant sein, ist für die dabei anfallenden Schmutzwässer ein Fettabscheider erforderl. Die Größe des Abscheiders richtet sich dabei nach DIN 4040.

Das Regenwasser darf nicht in den Schmutzwassersammler abgeleitet werden, sondern ist über eine private Regenwassergrundstücksentwässerung anderweitig schadlos zu ver-

⁵³ Trassenauskunft Kabel - Telekom vom 04.06.2021

⁵⁴ Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.06.2023 (Zeichen: Ost13-2023-49887)

⁵⁵ Leitungsauskunft ZWW Bereich Abwasser vom 29.07.2021 (Registrier-Nr. M211540)

bringen. Mögliches Fremdwasser (Dränage-, Quell- und Schichtenwasser, Gräben u. ä.) darf ebenfalls nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. ⁵⁶

Von Seiten des Bauträgers / technischen Planers wurde mit Stand von 12/2022 mitgeteilt, dass laut zwischenzeitlich vorliegender Einleitgenehmigung in den Kanal des ZWW (Anschlusspunkt an vorhandenem Schacht an der Grundstücksgrenze / Straße vor MFH) eingeleitet werden kann. Die Schmutzwasserkanäle werden auf dem Grundstück komplett erneuert, nur der privatisierte alte Anschlusskanal DN 200 zw. dem Anschlussschacht an der Grundstücksgrenze bis unter den Flachbau (ehem. privatisierter ZWW-Kanal) soll erhalten bleiben und ggf. nur in Teilbereichen saniert werden.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbereitstellung

Die Erschließung wird gesichert.

Vom Erschließungsträger ist geplant die Erschließung des Sondergebietes durch Neuverlegung von Leitungen mit Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Fläche / vorhandenen Gebäude sicherzustellen.

Ausgehend von der Straße Obermittweida (Flst. 577/4) führt eine Versorgungsleitung 125 x 7,4 PE in das Flurstück 257/5 bis zum T-Stück beim Unterflurhydranten 057. Ab dem T-Stück führt eine Versorgungsleitung 90 x 5,4 PE-HD weiter in das Flst. 257/10 sowie eine Versorgungsleitung 125 x 7,4 PE /150 St/100 St bis zum Oberflurhydranten 071. Abzweigend vom T-Stück 150/100 verläuft eine Hausanschlussleitung 75 x 6,8 PE-Xa im Schutzrohr DN 150 St bis zum Haus Obermittweida 5.

Die Versorgungsleitungen sind mit einem 4 m breiten Schutzstreifen (je 2,00 m parallel zur Rohrachse), welcher für notwendige Bau- und Instandhaltungsarbeiten frei zu halten ist, grundbuchrechtlich gesichert. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden würden, vorgenommen werden. Insbesondere darf der Schutzstreifen weder bebaut noch überlagert werden. Erdmassen dürfen nicht auf- o. abgetragen werden. Ebenso darf der Schutzstreifen nicht mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. ⁵⁷

Nach erfolgter Stilllegung der Trinkwasseranlagen kann der Eigentümer die Löschung des zugehörigen Schutzstreifens im Grundbuch beim Zweckverband beantragen. ⁵⁸

Bei einer gemeinsamen Verlegung mit einem Abwasser-Kanal ist zu beachten, dass die Trinkwasseranschlussleitung oberhalb der Schmutzwasserleitung zu verlegen ist. Dabei ist ein horizontaler Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Liegt die Trinkwasserleitung in Ausnahmefällen auf gleicher Höhe oder tiefer als die Abwasserleitung, so beträgt der horizontale

⁵⁶ Stellungnahme Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW) – Bereich Abwasser vom 03.08.2022 (Registrier-Nr. S 221350)

⁵⁷ Leitungsauskunft ZWW Bereich Trinkwasser vom 19.07.2022 (Registrier-Nr. T/182/2022)

⁵⁸ Stellungnahme ZWW Bereich Trinkwasser vom 29.06.2023 (Registrier-Nr.: T/190/2023)

Mindestabstand 1,0 m. Zu anderen Medienleitungen ist ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten.⁵⁹

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt nach DVGW W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ festgesetzt. In Anlehnung an die DVGW W405 kann das Gebiet als Mischgebiet oder als Gewerbegebiet vergleichend bewertet werden. Der Löschwasserbedarf basiert auf folgenden Angaben:

- mittlere Gefahr der Brandausbreitung
- Umfassung nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder
- Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen
- > 3 Vollgeschosse; $0,7 \leq \text{GFZ} \leq 1,2$

Der Löschwasserbedarf beläuft sich in diesem Fall auf 96,0 m³/h für 2 Stunden, was einer Wassermenge von 26,66 l/s entspricht.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Oberflurhydrant im Bereich westlich des Flachbaus.



Abbildung 21: Ansicht Oberflurhydrant Nr. 71⁶⁰

⁵⁹ Leitungsauskunft ZWW Bereich Trinkwasser vom 19.07.2022 (Registrier-Nr. T/182/2022)

⁶⁰ Aufnahme N1 Ingenieurgesellschaft mbH am 17.05.2022



Abbildung 22: Lageeinordnung Hydranten ⁶¹

Der statische Druck im Versorgungsgebiet wird bei ca. 5,5 bar liegen. Am Oberflurhydrant 071 kann ca. $Q_L = 11,5 \text{ l/s}$ Löschwasser entnommen. Am Unterflurhydrant 057 beträgt die Entnahmemenge aus dem Hydranten ca. $Q_L = 14,0 \text{ l/s}$ und am Unterflurhydrant 058 ca. $Q_L = 14,5 \text{ l/s}$. Die angegebenen Hydranten liegen in einer Versorgungszone, weshalb die Entnahmemengen nicht addiert werden können. Die angegebene max. Entnahmemenge von $Q_L = 14,5 \text{ l/s} = 52 \text{ m}^3/\text{h}$ kann über einen Zeitraum von 2 h entnommen werden, was einem Löschwasservolumen von $V_L = 104 \text{ m}^3$ entspricht. ⁶²

Von Seiten des Bauträgers / technischen Planers wurde mit Stand von 12/2022 mitgeteilt, dass der vorhandene Oberflurhydrant 071 auf dem Grundstück am ehemaligen Gebäude Flachbau durch die Umbaumaßnahmen und die Umverlegung des Hausanschlusspunktes entfällt. Durch den Bauherrn ist dafür zusätzlich die Errichtung von 2 Löschwasserbehältern mit je ca. 50 m^3 Löschwasservolumen im hinteren Grundstücksbereich vorgesehen. Damit stehen gesamt ca. 200 m^3 Löschwasser im Brandfall zur Verfügung, was laut Brandschutzkonzept (Entwurf) ausreichend ist.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen.

Es ist im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes und der Bauausführung die geforderten Mindestabstände der einzelnen Versorgungsleitungen untereinander mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und einzuhalten.

⁶¹ Stellungnahme Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW) – Bereich Trinkwasser vom 04.08.2022 (Registrier-Nr. T/206/2022)

⁶² Stellungnahme Zweckverband Wasserwerke Westerzgebirge (ZWW) – Bereich Trinkwasser vom 04.08.2022 (Registrier-Nr. T/206/2022)

5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Freizeit" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet dient grundsätzlich der Freizeitgestaltung und Beherbergung.

Es sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen u. Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Es sind Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung o. Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits zulässig. Das Dauerwohnen ist auf 1 Wohneinheit im SO 1 beschränkt.

Begründung:

Das Sondergebiet soll der Entwicklung eines Erlebnisparkes mit Indoor- und Outdoorspielplatz mit Gastronomie für Parkbesucher, Wanderer und Biker dienen. Weiterhin ist die Herstellung von Wohnmobilstellplätzen sowie von Ferienwohnungen / Übernachtungsmöglichkeiten geplant. Diese Nachnutzung stellt somit eine Aufwertung und Imageverbesserung der brachliegenden Flächen dar, welche bereits in der Vergangenheit zu touristischen Zwecken genutzt wurden.

Den 2 Bestandsgebäuden können folgende zukünftige Hauptnutzungen zugeordnet werden:

- Flachbau UG = Indoorbereich, Lager, Heizung, Umkleide
- Flachbau OG = Gastronomie, Küche, Eingangsbereich, Shop
- Bettenhaus Keller = Heizung, Lüftung, Lager
- Bettenhaus EG = Multifunktionsräume, Büro, Sanitärbereich Wohnmobilhafen
- Bettenhaus 1. OG = Ferienwohnungen
- Bettenhaus 2. OG = Ferienwohnungen; 1 Wohneinheit Dauerwohnen

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16- 20 BauNVO)

Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird im SO 1 0,8 und im SO 2 0,4 festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im SO 1 auf 3 Vollgeschosse und im SO 2 auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Es wird eine maximale Traufhöhe im SO 1 von 12 m und im SO 2 von 3,50 m festgesetzt. Weiterhin wird für Einzelelemente mit einer max. Grundfläche von insgesamt 250 m² im SO 1 eine max. Traufhöhe von 18 m festgesetzt. Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf das jeweilig anstehende Bestandsgelände.

Begründung:

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist zudem die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Form von Anzahl der Vollgeschosse, der Traufhöhe und die Festsetzung der Grundflächenzahl. Die Höhe der baulichen Anlagen nimmt im Norden ab, was durch die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (SO 1 und SO 2) festgesetzt wird.

Es handelt sich um eine nachfrageorientierte Entwicklung der Fläche rund um Objekt des ehemaligen „Ferienhotel Markersbach“. Die brachliegenden Flächen werden damit einerseits aufgewertet und andererseits unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur weiterentwickelt. Derzeit befinden sich auf dem Flurstück die baulichen Anlagen des ehemaligen Hotels „Ferienhotel Markersbach“ mit einem 2-geschossigem Flachbau, einem 7-geschossigen Bettenhaus sowie diversen Nebenanlagen inklusive Zufahrten / Stellflächen. Weiterhin ist ein Großteil der Fläche Grünland, mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen u. Birken) insbesond. um die baulichen Anlagen herum. Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben.

Im **SO 1** ist die Entwicklung eines Erlebnisparkes mit Indoor- und Outdoorspielplatz mit Gastronomie für Parkbesucher, Wanderer und Biker geplant. Weiterhin ist die Herstellung von Ferienwohnungen / Übernachtungsmöglichkeiten vorgesehen.

Es ist grundsätzlich geplant 4 Etagen des Bettenhauses der ehemaligen Ferienhotelanlage zurückzubauen. Die geplanten Neuanlagen (Einzelelemente) werden in ihrer Höhe den Altbestand grundsätzlich unterschreiten. Das Bettenhaus hätte damit noch 3 Vollgeschosse.

Der Flachbau behält seine beiden Vollgeschossen.

Die beiden bestehenden Gebäude werden dabei wie unter Punkt 5.1 mitgenutzt und entsprechend umgebaut.

Die Flächen im SO 1 sind bereits durch die touristische Nutzung in der Vergangenheit stark anthropogen vorgeprägt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der Großteil der bereits vorgeprägten Flächen genutzt wird und gemäß Gestaltungskonzept überplant und erweitert wird. Die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich damit nach dem Bettenhaus. Unter den Einzelelementen mit einer max. Grundfläche von insgesamt 250 m² und einer max. Traufhöhe von 18 m sind für die Region typische Elemente zu verstehen, die aufgrund des Gebietscharakters Erzgebirge mit in die Gesamtanlagen (untergeordnet) integriert werden sollen (z.B. eine Pyramide).

Im **SO 2** ist die Entwicklung / Weiterentwicklung des Outdoorspielplatzes geplant. Die baulichen Anlagen sollen sich denen im SO 1 unterordnen, aus diesem Grund wird auch hier nur eine Grundflächenzahl von 0,4, 2 Vollgeschosse und eine max. Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. Eine Unterbringung von Wohnunterkünften ist potenziell möglich, allerdings im Vergleich zum SO 1 nur untergeordnet und dem Grundcharakter des SO 2 als Outdoorspielplatz entsprechend.

5.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB; §§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, offene Überdachungen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Wege und Zufahrten, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist zwischen Gebäuden, baulichen Anlagen mit Feuerstätten und Wald ein Mindestabstand von 32 m bzw. 40 m einzuhalten.

Es werden Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt.

Die Baugrenzen weisen einen Abstand von 3,00 m zum Geltungsbereich auf. Zu den 2 ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Parkplätze (P1 und P2) sowie zu den Abstandsflächen zum Wald (Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind) ist der Abstand bei 0 m.

Aufgrund der unter Punkt 4.4.2 - Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt - Wald nach Sächsischem Waldgesetz *beschriebenen Situation der Waldbestände ist somit ein Abstand von mind. 32 m zwischen Gebäuden/Gebäudeteilen und dem Wald im Osten (Flurstücke 257/17 u. 257/16) u. ein Abstand von mind. 40 m zwischen Gebäuden/Gebäudeteilen und dem Wald im Norden bzw. Südwesten (Flurstücke 177/35 u. 577/25) einzuhalten. Auch bei der Errichtung von Nebenanlagen, sofern es sich dabei um Gebäude i. S. d. Sächsischen Bauordnung (SächsBO) handelt, sind die größeren Waldabstände zu berücksichtigen. Die Errichtung baulicher Anlagen ohne Feuerstätten unterliegt nicht den Bestimmungen des § 25 Abs. 3 SächsWaldG.*⁶³

5.4 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es wird 1 private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Es werden weiterhin 2 private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Stellflächen / Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, die Zufahrten / Zufahrtsbereiche zu den Flächen selber in Asphalt.

⁶³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst vom 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

Begründung:

Bei der privaten Straßenverkehrsfläche handelt es sich um die bereits vorhandene Zufahrt zu den Flurstücken 257/7 und 257/8. Laut Straßenbestandsverzeichnis der Gemeinde Raschau-Markersbach ist diese Zufahrt öffentlich gewidmet. Die Gemeinde Raschau-Markersbach ist Straßenbaulastträger.

Es handelt sich weiterhin um 2 neugeplante Parkflächen / Stellflächen (P1 = Wohnmobil-Parkplatz; P2 = PKW / Bus / Sonstiges – Parkplatz) innerhalb des Sondergebietes.

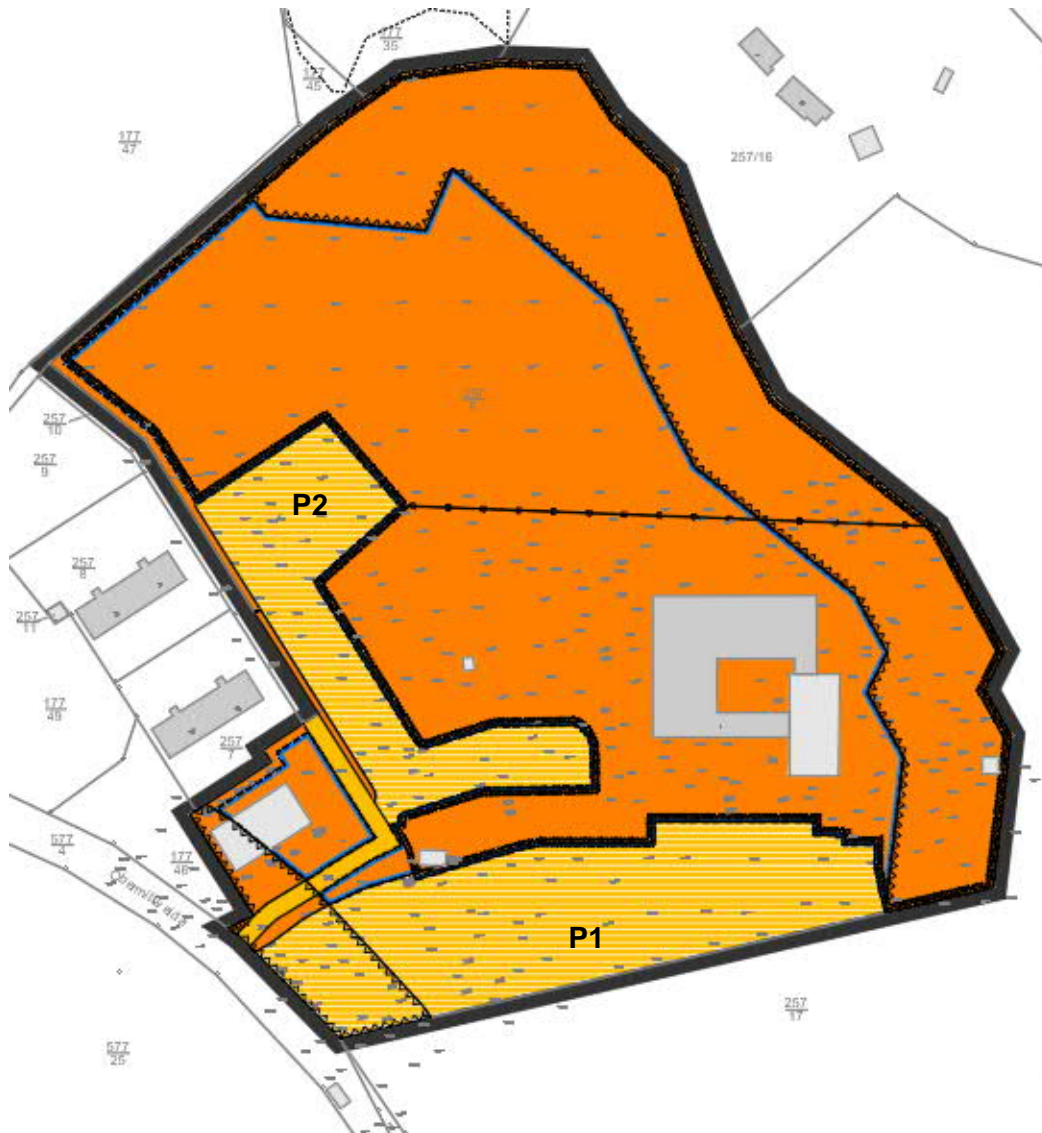


Abbildung 23: Auszug Planzeichnung mit Einordnung „Verkehrsflächen mit besond. Zweckbestimmung“

Es handelt sich bei P1 um eine Parkfläche für Wohn-/ Reisemobilstellplätzen inklusive Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Müllentsorgung mit Überdachung. Mit der Überdachung handelt es sich um keine baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäuden selber. Die Stellflächen / Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, die Zufahrten selber in Asphalt.

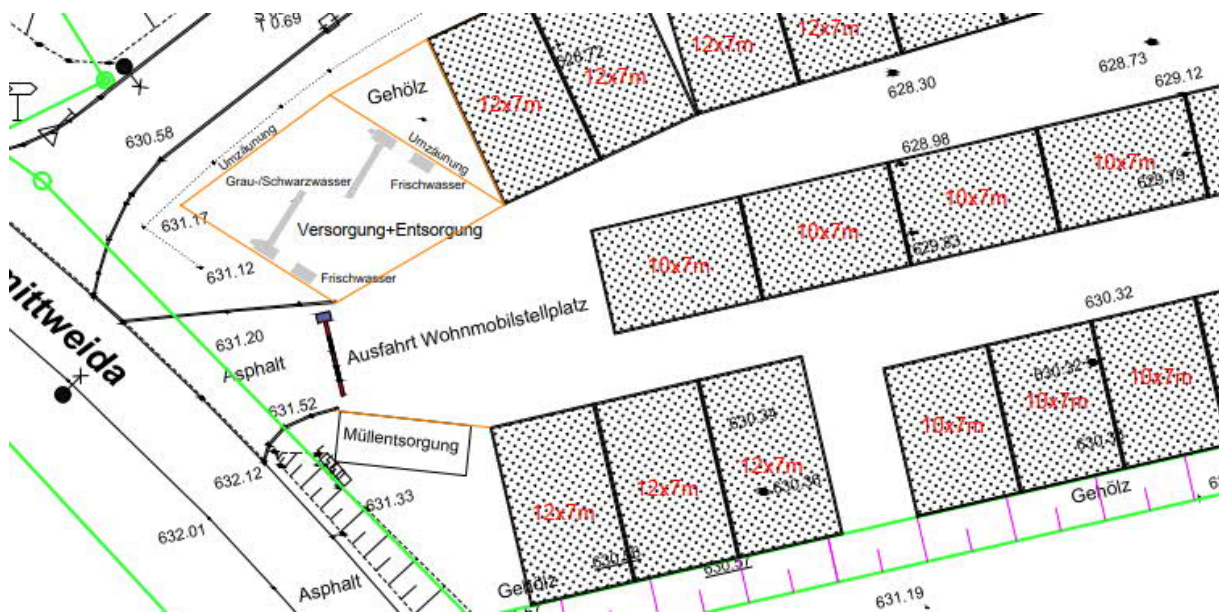


Abbildung 24: Auszug aus Vermessungsplan mit Wohnmobil-Stellplatzplanung mit Nebenanlagen ⁶⁴

5.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Begründung:

Es gibt im Grundbuch ein entsprechend eingetragenes Transformatorenstationsrecht zu Gunsten der Envia / Mitnetz (gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung) und der Vattenfall (Leitungs- und Anlagenrecht für bestehende vermessungstechnische Festpunkte einschließlich Sichtachsen sowie Leitungs- und Anlagenrecht für bestehende Einrichtungen zur Informationsübermittlung).

Ein Vermessungspunkt für die Bauwerksüberwachung des Unterbeckens befand sich früher auf dem Dach des Bettenhauses „Ferienhotel Markersbach“. Dieser Vermessungspunkt einschließlich der dazugehörigen Sichtschneise wird seit Jahren nicht mehr genutzt und muss bei den weiteren Planungen nicht berücksichtigt werden. ⁶⁵

5.6 FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

Es werden Flächen für Sport- u. Spielanlagen mit der Zuordnung von Sport- u. Spielanlagen.

Begründung:

Es ist im SO 1 die Entwicklung eines Erlebnisparkes mit Indoor- u. Outdoorspielplatz sowie im SO 2 die Entwicklung / Weiterentwicklung des Outdoorspielplatz vorgesehen.

⁶⁴ Auszug Anlage 1 - Konzept zum Vorhaben und zur Erschließung

⁶⁵ Stellungnahme Vattenfall Wasserkraft GmbH vom 08.09.2022 (Zeichen: GW-PP)

Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sind ebenfalls unterirdische Bauten möglich. Die Ausweisung der Flächen ist fast im gesamten Geltungsbereich, außer im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Parkplatz, festgesetzt.

Die Flächenausweisung ist auch innerhalb der den Abstandsflächen zum Wald (Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind) zulässig, da es sich um keine baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäuden selber handelt.

Das Benehmen zu den geplanten Erdhügelhäusern kann aus forstlicher Sicht nur hergestellt werden, wenn eine komplette Abdeckung der Erdhäuser mit Erdreich erfolgt. Werden die Gebäude nicht vollständig überdeckt oder ist der Einbau von Feuerstätten vorgesehen, muss der Mindestwaldabstand nach §25 Abs. 3 des Sächsischen Waldgesetzes (SächswaldG) eingehalten werden.⁶⁶

5.7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Begründung:

Es handelt sich um eine Versorgungsleitung des ZWW Bereich Trinkwasser im Bestand mit einem Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 4,0 m (2,0 m beidseitig zur Rohrachse).

Die Versorgungsleitungen sind mit einem 4 m breiten Schutzstreifen (je 2,00 m parallel zur Rohrachse), welcher für notwendige Bau- und Instandhaltungsarbeiten frei zu halten ist, grundbuchrechtlich gesichert. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden würden, vorgenommen werden. Insbesondere darf der Schutzstreifen weder bebaut noch überlagert werden. Erdmassen dürfen nicht auf- o. abgetragen werden. Ebenso darf der Schutzstreifen nicht mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.⁶⁷

Nach erfolgter Stilllegung der Trinkwasseranlagen kann der Eigentümer die Löschung des zugehörigen Schutzstreifens im Grundbuch beim Zweckverband beantragen.⁶⁸

5.8 SCHUTZFLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND – WALDABSTAND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB sowie § 25 Abs. 3 SächswaldG)

Es werden Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, nachrichtlich in die Planzeichnung gemäß § 25 Abs. 3 SächswaldG (Waldabstand) übernommen.

Begründung:

Gemäß § 25 Abs. 3 SächswaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit

⁶⁶ Hausmitteilung Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst vom 01.11.2022 (AZ: 02584-2022-59)

⁶⁷ Leitungsauskunft ZWW Bereich Trinkwasser vom 19.07.2022 (Registrier-Nr. T/182/2022)

⁶⁸ Stellungnahme ZWW Bereich Trinkwasser vom 29.06.2023 (Registrier-Nr.: T/190/2023)

Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist. Die Entscheidung trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde.

Aufgrund der unter Punkt 4.4.2 - Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt - Wald nach Sächsischem Waldgesetz *beschriebenen Situation der Waldbestände ist somit ein Abstand von mind. 32 m zwischen Gebäuden/Gebäudeteilen und dem Wald im Osten (Flurstücke 257/17 u. 257/16) u. ein Abstand von mind. 40 m zwischen Gebäuden/Gebäudeteilen und dem Wald im Norden bzw. Südwesten (Flurstücke 177/35 u. 577/25) einzuhalten. Auch bei der Errichtung von Nebenanlagen, sofern es sich dabei um Gebäude i. S. d. Sächsischen Bauordnung (SächsBO) handelt, sind die größeren Waldabstände zu berücksichtigen. Die Errichtung baulicher Anlagen ohne Feuerstätten unterliegt nicht den Bestimmungen des § 25 Abs. 3 SächsWaldG.*⁶⁹

5.9 GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Stellflächen / Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Im SO 1 ist der vorhandene Gehölzbestand im Bereich des Waldabstandes qualitativ und quantitativ aufzuwerten. Im SO 2 ist auf einer Gesamtfläche von insgesamt 2.800 m² eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Form von Hecken- / Strauchanpflanzungen mit Großgehölzen herzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist unter Punkt 6.2 - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher erläutert.

empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: Artenliste A - Bäume und Sträucher

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Strauchnuss
Corylus colurna	Baumhasel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa corymbifera	Heckenrose
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Bäume sollten eine Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, STU 12-14, 3xv und die Sträucher von mind. Strauch, Höhe 60-80 [Kleinstrauch] / 100-125 [Großstrauch], 2xv haben.

⁶⁹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst vom 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

Hinweis:⁷⁰

In Bezug auf die Tatsache „vorhandenen Gehölzbestand im Bereich des Waldabstandes qualitativ und quantitativ aufzuwerten“ ist zu beachten, dass dieser Bereich so gestaltet und gepflegt wird, dass sich die Abstandsfläche - in Verbindung mit dem Wald auf Flurstück 257/17 - nicht zu Wald entwickelt.

5.10 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT ODER DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND

(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Begründung:

Es handelt sich hierbei um keine Neuausweisung von Flächen, sondern um eine nachrichtliche Übernahme zum Altbergbau / Hohlraumgebietes vom Sächsisches Oberbergamt:⁷¹

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Nordosten tangiert das Restloch eines alten Tagebaues den Vorhabenbereich. Im Westen befindet sich die Halde, die beim Bau des Pumpspeicherwerkes entstanden ist. Das Altbergbaugebiet wurde um den Bereich der Halde erweitert. Falls Eingriffe am Haldenkörper geplant sind, ist vorher das Sächsische Oberbergamt zu beteiligen.

6 FLÄCHENBILANZ**6.1 EINGRIFFSRELEVANTE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

Zu den eingriffsrelevanten Inhalten, welche zu Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft führen können, zählen:

- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf den Naturhaushalt (überbaubare Flächen):
 - Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Freizeit"
 - Grundflächenzahl im SO 1 0,8
 - Grundflächenzahl im SO 2 0,4
 - Herstellung 2 privater Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (P1 / P2)
 - Ausbildung Stellplätze wasserdurchlässig
 - Ausbildung Zufahrten / Zufahrtsbereiche zu den Flächen selber in Asphalt
 - Herstellung Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Festsetzungsinhalte mit vorrangiger Auswirkung auf Landschaftsbild und Erholungswert:
 - Festsetzung zulässige 3 Vollgeschosse im SO 1 und 1 Vollgeschoss im SO 2

⁷⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst vom 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

⁷¹ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 25.08.2022 (AZ: 31-4146/5255/77-2022/27093)

- Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 12 m im SO 1
 - Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 18 m bei Einzelementen mit einer max. Grundfläche von insgesamt 250 m² im SO 1
 - Festsetzung Traufhöhen in Bezug auf das jeweilig anstehende Bestandsgelände
 - Rückbau von 4 Etagen des Bettenhauses der ehemaligen Ferienhotelanlage
 - qualitative und quantitative Aufwertung des vorhandene Gehölzbestand im SO 1
 - Anpflanzung v. Bäumen u. Sträuchern in Form von Hecken- / Strauchanpflanzungen mit Großgehölzen im SO 2 auf einer Gesamtfläche von insgesamt 2.800 m²
 - Erhalt von vorhandenen Gehölzen in Abhängigkeit ihres Zustandes
 - Anbringen von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermaus- u. Vogelarten
- Geltungsbereich = 54.478 m²
 SO 1 = 21.986 m² SO 2 = 20.574 m²
 Parkfläche (P1) = 7.130 m² Parkfläche (P2) = 4.234 m² Zufahrt (Bestand) = 554 m²

6.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Ermittlung und Festlegung des Ersatz-/ Kompensationsbedarfes



Abbildung 25: Flächenaufteilung für Planung ⁷²

⁷² geoportal-sachsen.de, digitales Orthophoto CIR (18.06.2019); Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH

Das Sondergebiet (Geltungsbereich = 54.478 m²) lässt sich vereinfacht in 5 Flächen unterteilen – SO 1 (21.986 m²), SO 2 (20.574 m²), Parkfläche P1 (7.130 m²), Parkfläche P2 (4.234 m²) und die bestehende Zufahrt (554 m²) (siehe Abbildung 25).

Die nachfolgende Bewertung des Eingriffs erfolgt verbal- argumentativ i. V. m. der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden) unter Berücksichtigung der Vornutzung der Flächen in den letzten mindestens 30 Jahren.

Die Flächen um das ehemalige „Ferienhotel Markersbach“ sind besonders **im SO 1** durch die touristische Nutzung in der Vergangenheit stark anthropogen vorgeprägt. Rein von den baulichen Anlagen, Spielflächen, Außenanlagen, Zufahrten, Anlagen der Ver- u. Entsorgung kann von einer Überbauung / Nutzung von ca. 60 % ausgegangen werden. Die verbleibenden 40 % sind u.a. durch unterirdische Anlagen, Schotter- / Schotterrasenflächen, Wegverbindungen, Spielflächen, Rasen-/ Grünlandflächen und Gehölzstrukturen mit einem sehr hohen Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen und Birken geprägt / überprägt.

Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass durch die Entwicklung / Nachnutzung im SO 1 keine grundlegende Neuinanspruchnahme von Flächen vorgenommen wird, sondern es sich um eine Umstrukturierung und Imageaufwertung der Flächen handelt. Im Bereich hinter dem ehemaligen Bettenhaus soll im Bereich des „Waldabstandes“ der vorhandene Gehölzbestand (Fläche ca. 2.500 m²) qualitativ u. quantitativ aufgewertet werden.

Im Bereich der neu zu entwickelnden **Parkfläche** (P1) befinden sich aktuell intensiv genutzte Rasenflächen und Gehölzstrukturen (Gehölzstreifen zum SO 1 hin und im Zufahrtsbereich von der Straße Obermittweida; ca. 2.500 m²). Durch die fehlende Unterhaltung in der Vergangenheit und im Zuge von Sukzession sind die Gehölzstrukturen auch in diesem Bereich durch einen sehr hohen Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen und Birken geprägt und bilden damit weder ein qualitativ noch quantitativ positives Grundgerüst zur Weiterentwicklung. Diese Strukturen werden durch die Neuentwicklung der Parkfläche überprägt. Unter Berücksichtigung der Aufwertung des vorhandenen Gehölzbestandes im SO 1 (im Bereich des „Waldabstandes“) kann diese Überprägung als kompensiert betrachtet werden.

Die Stellflächen (ca. 4.000 m²) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, die Zufahrten / Zufahrtsbereiche (ca. 2.500 m²) zu den Flächen selber in Asphalt. Die verbleibenden Flächen (Zwischenflächen / Randflächen) werden Rasen.

Im Bereich der neu zu entwickelnden **Parkfläche** (P2) handelt es sich einerseits zu 50% um Flächen des ehemaligen „Ferienhotel Markersbach“ und andererseits zu 50% um aktuell intensiv genutzte Rasenflächen. Die Stellflächen (ca. 2.150 m²) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, die Zufahrten / Zufahrtsbereiche (1.700 m²) zu den Flächen selber in Asphalt. Die verbleibenden Flächen (Zwischenflächen / Randflächen) werden Rasen.

Es wird angenommen, dass die Flächenversiegelung zwischen Bestand und Planung sich flächenmäßig die Waage halten und der zu berücksichtigende Eingriff sich damit auf die Flächen für die Stellflächen (ca. 2.150 m²) beschränkt.

Im **SO 2** lässt sich der Eingriff aus einer Flächeninanspruchnahme basierend auf der Grundflächenzahl von 0,4 im Vergleich zwischen Bestand und Planung in Höhe von 8.230 m² (20.574 m² * 0,4) ableiten. Es handelt sich hierbei um eine Worst Case Szenario, d.h. es wird davon ausgegangen, dass eine Flächeninanspruchnahme als Outdoorspielplatzes auf max. 8.230 m² stattfindet.

Die **Zufahrt** selber ist bereits im Bestand vorhanden und bleibt damit bei der weiteren Betrachtung unberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der bereits erläuterten Sachverhalte zur qualitativen und quantitativen Aufwertung des vorhandenen Gehölzbestandes im SO 1 i. V. m. der Überprägung der Gehölzstrukturen im Bereich der Parkfläche verbleiben noch zur Ermittlung und Festlegung des Ersatz-/ Kompensationsbedarfes:

- [1] 2.500 m² Zufahrten / Zufahrtsbereiche in Asphalt (Parkfläche P1)
- [2] 4.000 m² Stellflächen wasserdurchlässig (Parkfläche P1)
- [3] 2.150 m² Stellflächen wasserdurchlässig (Parkfläche P2)
- [4] 8.230 m² Flächeninanspruchnahme als Sport- und Freizeitanlage (SO 2)

In Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung u. Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden) ergeben sich damit folgende Berechnungsansätze:

- Fläche vor dem Eingriff: Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland
Code 41300 mit Biotop-Ausgangswert (AW) 6

Fläche nach dem Eingriff [1]: Straße, Weg (vollversiegelt)
Code 95100 mit Zustandswert Planung (ZW) 0

Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und ZW 0 = „+6“

Ermittlung Werteinheit (WE) Eingriff: 2.500 * DW „+6“

WE = + 15.000

Fläche nach dem Eingriff [2] / [3]: Straße, Weg (wasserdurchlässige Befestigung)
Code - mit Zustandswert Planung (ZW) 3

Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und ZW 3 = „+3“

Ermittlung Werteinheit (WE) Eingriff: 4.000 + 2.150 * DW „+3“

WE = + 18.450

Fläche nach dem Eingriff [4]: Sport- und Freizeitanlagen
Code 94200 mit Zustandswert Planung (ZW) 5

Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und ZW 5 = „+1“

Ermittlung Werteinheit (WE) Eingriff: $8.230 * DW „+1“$

WE = + 8.230

In Summe ergibt sich ein zu kompensierender Wert von + 41.680.

- Der Ersatz-/ Kompensationsbedarf soll durch Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern in Form v. Hecken- / Strauchanpflanzungen mit Großgehölzen im SO 2 umgesetzt werden:

Fläche vor dem Eingriff: Intensivgrünland, artenarm, Ansaatgrasland
Code 41300 mit Biotop-Ausgangswert (AW) 6;

Fläche nach dem Eingriff: Baumgruppe bzw. Einzelbäume
Code 64 mit Zustandswert Planung (ZW) 21
Feldhecke
Code 65100 mit Zustandswert Planung (ZW) 22
Hecke / sonstige Hecke
Code 65300 mit Zustandswert Planung (ZW) 20
-> Mittelwert Zustandswert Planung = 21

Differenzwert (DW) zwischen AW 6 und ZW 21 = „-15“

Ermittlung **Kompensationsbedarf**: $2.800 * DW „-15“$

WE = - 42.000

Mit einer der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Form von **Hecken- / Strauchanpflanzungen mit Großgehölzen im SO 2** mit einer Fläche von **2.800 m²** der Eingriffsbedarf kompensiert werden.

empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: Artenliste A - Bäume und Sträucher

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Strauchnuss
Corylus colurna	Baumhasel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa corymbifera	Heckenrose
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Bäume sollten eine Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, STU 12-14, 3xv und die Sträucher von mindestens Strauch, Höhe 60-80 [Kleinstrauch] / 100-125 [Großstrauch], 2xv haben.

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Die Erarbeitung des Umweltberichts orientiert sich an den Grundelementen des planerischen Vorgehens (Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung und Alternativenprüfung).

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Auf dem Flurstück 257/5 der Gemarkung Raschau-Markersbach wird auf einer Fläche von 54.478 m² (Größe Geltungsbereich) ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeit" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Verkehrsanbindung der Fläche ist bereits im Bestand gegeben, was eine separate Erschließung entbehrlich macht. Die Zufahrt kann über die öffentliche Straße Obermittweida (= öffentlich gewidmeter Weg/Straße; Flurstück 577/4) über eine Stichstraße/ Einfahrt auf das Grundstück erfolgen.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung / Nachnutzung der Fläche um das ehemalige „Ferienhotel Markersbach“ zur Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines Sondergebietes für Freizeit. Das Sondergebiet soll der Entwicklung eines Erlebnisparkes mit Indoor- und Outdoorspielplatz mit Gastronomie für Parkbesucher, Wanderer und Biker dienen. Weiterhin ist die Herstellung von Wohnmobilstellplätzen sowie von Ferienwohnungen / Übernachtungsmöglichkeiten geplant. Diese Nachnutzung stellt somit eine Aufwertung und Imageverbesserung der brachliegenden Flächen dar, welche bereits in der Vergangenheit zu touristischen Zwecken genutzt wurden.

Konkreter Planungsanlass stellt die Nachfrage des Flurstückes Eigentümers Firma Schneider erzgebirge Hoch- & Tiefbau GmbH für die vorgenannte Nachnutzung dar. Durch diesen wurde mit Schreiben vom 17.02.2022 der schriftliche Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Entwicklung eines Sondergebietes für Freizeit auf dem Flurstück 257/5 der Gemarkung Mittweida in der Gemeinde Raschau-Markersbach nach Baugesetzbuch bei der Gemeinde eingereicht und durch den Gemeinderat am 03.03.2022 zugestimmt.

Der Vorhabenträger für das Realisieren und das Betreiben der Freizeitanlage wird die Schneider erzgebirge Event GmbH sein, welcher die Flächen vom Flurstückes Eigentümer langfristig pachtet.

Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung / Nachnutzung der Fläche um das ehemalige „Ferienhotel Markersbach“ zur Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines Sondergebietes für Freizeit zu schaffen.

Das Gebiet dient grundsätzlich der Freizeitgestaltung und Beherbergung.

Es sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen u. Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Es sind Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung o. Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits zulässig. Das Dauerwohnen ist auf 1 Wohneinheit im SO 1 beschränkt.

Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird im SO 1 0,8 und im SO 2 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im SO 1 auf 3 Vollgeschosse und im SO 2 auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Es wird eine maximale Traufhöhe im SO 1 von 12 m und im SO 2 von 3,50 m festgesetzt. Weiterhin wird für Einzelelemente mit einer max. Grundfläche von insgesamt 250 m² im SO 1 eine max. Traufhöhe von 18 m festgesetzt. Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf das jeweilig anstehende Bestandsgelände.

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstückflächen werden in Form von Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen weisen einen Abstand von 3,00 m zum Geltungsbereich auf. Zu den 2 ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Parkplätze (P1 und P2) sowie zu den Abstandsflächen zum Wald (Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind) ist der Abstand bei 0 m.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, offene Überdachungen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Wege und Zufahrten, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenze) zulässig.

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist zwischen Gebäuden, baulichen Anlagen mit Feuerstätten und Wald ein Mindestabstand von 32 m bzw. 40 m einzuhalten.

Es wird 1 private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bei der privaten Straßenverkehrsfläche handelt es sich um die bereits vorhandene Zufahrt zu den Flurstücken 257/7 und 257/8. Laut Straßenbestandsverzeichnis der Gemeinde Raschau-Markersbach ist diese Zufahrt öffentlich gewidmet. Die Gemeinde Raschau-Markersbach ist Straßenbaulastträger.

Es werden weiterhin 2 private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es handelt sich hierbei um 2 neugeplante Parkflächen / Stellflächen (P1 = Wohnmobil-Parkplatz; P2 = PKW / Bus / Sonstiges – Parkplatz) innerhalb des Sondergebietes.

Es handelt sich bei P1 um Parkfläche für Wohn-/ Reisemobilstellplätzen inklusive Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Müllentsorgung mit Überdachung. Mit der Überdachung handelt es sich um keine baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäuden selber. Die Stellflächen / Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, die Zufahrten / Zufahrtsbereiche zu den Flächen selber in Asphalt.

Es werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es gibt im Grundbuch ein entsprechend eingetragenes Transformatorenstationsrecht zu Gunsten der Envia / Mitnetz (gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung) u. der Vattenfall (Leitungs- und Anlagenrecht für bestehende vermessungstechnische Festpunkte einschließlich Sichtachsen sowie Leitungs- u. Anlagenrecht für bestehende Einrichtungen zur Informationsübermittlung).

Es werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Es handelt sich um eine Versorgungsleitung des ZWW Bereich Trinkwasser im Bestand mit einem Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 4,0 m (2,0 m beidseitig zur Rohrachse). Nach erfolgter Stilllegung der Trinkwasseranlagen kann der Eigentümer die Löschung des zugehörigen Schutzstreifens im Grundbuch beim Zweckverband beantragen.

Es werden Flächen für Sport- u. Spielanlagen mit der Zuordnung von Sport- u. Spielanlagen. Es ist im SO 1 die Entwicklung eines Erlebnisparkes mit Indoor- u. Outdoorspielplatz sowie im SO 2 die Entwicklung / Weiterentwicklung des Outdoorspielplatz vorgesehen. Entsprech. der örtlichen Gegebenheiten sind ebenfalls unterirdische Bauten möglich. Die Ausweisung der Flächen ist fast im gesamten Geltungsbereich, außer im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Parkplatz, festgesetzt.

Die Flächenausweisung ist auch innerhalb der den Abstandsflächen zum Wald (Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind) zulässig, da es sich um keine baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäuden selber handelt.

Es werden Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, nachrichtlich in die Planzeichnung gemäß § 25 Abs. 3 SächWaldG (Waldabstand) übernommen.

Die Stellflächen / Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Im SO 1 ist der vorhandene Gehölzbestand im Bereich des Waldabstandes qualitativ und quantitativ aufzuwerten. Im SO 2 ist auf einer Gesamtfläche von insgesamt 2.800 m² eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Form von Hecken- / Strauchanpflanzungen mit Großgehölzen herzustellen.

Es werden Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7.1.2 Darstellung der festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Raschau-Markersbach liegt kein Flächennutzungsplan vor. Die Satzung des Bebauungsplanes ist 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 entgegensteht wird (vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB).⁷³

Als dringenden Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan kann u.a. die Umsetzung eines Nachnutzungskonzeptes auf den Flächen rund um das Objekt des ehemaligen „Ferienhotel Markersbach“ benannt werden. Es handelt sich um eine Entwicklung / Nachnutzung der Fläche zur Schaffung eines Sondergebietes für Freizeit. Es soll der Entwicklung eines Erlebnisparkes mit Indoor- und Outdoorspielplatz mit Gastronomie für Parkbesucher, Wanderer und Biker dienen. Weiterhin ist die Herstellung von Wohnmobilstellplätzen sowie von Ferienwohnungen / Übernachtungsmöglichkeiten geplant. Diese Nachnutzung stellt somit eine Aufwertung und Imageverbesserung der brachliegenden Flächen dar, welche bereits in der Vergangenheit zu touristischen Zwecken genutzt wurden.

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

- nachfrageorientierte Entwicklung der Fläche rund um Objekt des ehemaligen „Ferienhotel Markersbach“ mit touristischer Nutzung in der Vergangenheit
- Entwicklung / Nachnutzung der Fläche als Erlebnispark mit Gastronomie und Ferienwohnungen / Übernachtungsmöglichkeiten einschließlich Wohnmobilstellplätzen
- Aufwertung und Imageverbesserung der brachliegenden Flächen
- Fläche bereits an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen
- Fläche grundsätzlich an eine bestehende Verkehrsfläche (öffentliche Straße Obermittweida; Flurstück 577/4) angeschlossen

Regionalplan (RP) Südwestsachsen

Für die Gemeinde Raschau-Markersbach gilt der Regionalplan Südwestsachsen. Er gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2011 (SächsABl. 40/2011).

Satzungsfassung Regionalplan Region Chemnitz (RP RC)

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023. Die darin enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

⁷³ BauGB - Auszug §8 Abs.4 BauGB

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 (SächsLPIG) im Sächsischen Gesetz- u. Verordnungsblatt vom 30.08.2013 bekannt gemacht und trat danach in Kraft.

Zusammenfassende Auswertung:

Die geplante Nutzung überschneidet sich mit nachfolgenden relevanten Ausweisungen im **RP Südwestsachsen** i. V. m. Satzungsfassung RP Region Chemnitz (nur Ergänzungen), führt jedoch zu keinen Beeinträchtigungen:

- **Karte 1** - Raumnutzung (nur Randbereiche):
 - Vorbehaltsgebiet Natur u. Landschaft (Landschaftsbild / - erleben)
 - Vorbehaltsgebiet Natur u. Landschaft (Arten- und Biotopschutz)
- **Karte 2** - Tourismus: Tourismus- u. Erholungsgebiete (Touristische Bestandsgebiete)
- **Karte 5** - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen:
 - Boden / Landwirtschaft: Schwerpunktgebiete Erosionsschutz
 - Wasser: Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes
 - Landschaftsbild u. Kulturlandschaft: Regional bedeutsamer Aussichtspunkt Nr. 26 - Pumpspeicherwerk Markersbach
- **Karte 6:** Sanierungsbedürftige Bereiche der Landwirtschaft:
 - Regionale Schwerpunkte mit Sanierungsbedarf (hier stehende Gewässer – Pumpspeicherwerk Markersbach bzw. Pufferzone)
- **Karte 8** - Bergbauumgang (Hohlraumverdachtsgebiete)
- **K. A 1-4** - Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:
 - Planungsgebiet Landschaftsschutzgebiet und Naturpark „Erzgebirge/Vogtland“
- **Karte 8** - Kulturlandschaftsschutz:
 - Vorranggebiet historische Kulturlandschaften besonderer Eigenart
 - Ku 11 - Anhöhen von Markersbach bis Annaberg-Buchholz
- **Karte 9** - Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen:
 - Gebieten mit besond. potenzieller Wassererosionsgefährdung d. Ackerbodens
 - Gebiete mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz
 - Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes
- **Karte 11** - Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft:
 - regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung
 - durch Immission geschädigte Wälder (Randbereiche)
- **Karte 12** - Gebiete mit besonderer avifaunistischer Bedeutung:
 - Wald-Lebensräume (Randbereiche)
- **Karte 13** - Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse:

Sehr relevante / relevante Räume

- Karte 14 - Siedlungsrelevante Frisch-/ Kaltluftentstehungsgebiete und Frisch-/ Kaltluftbahnen: Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet (Randbereiche)



Abbildung 26: Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben) ⁷⁴

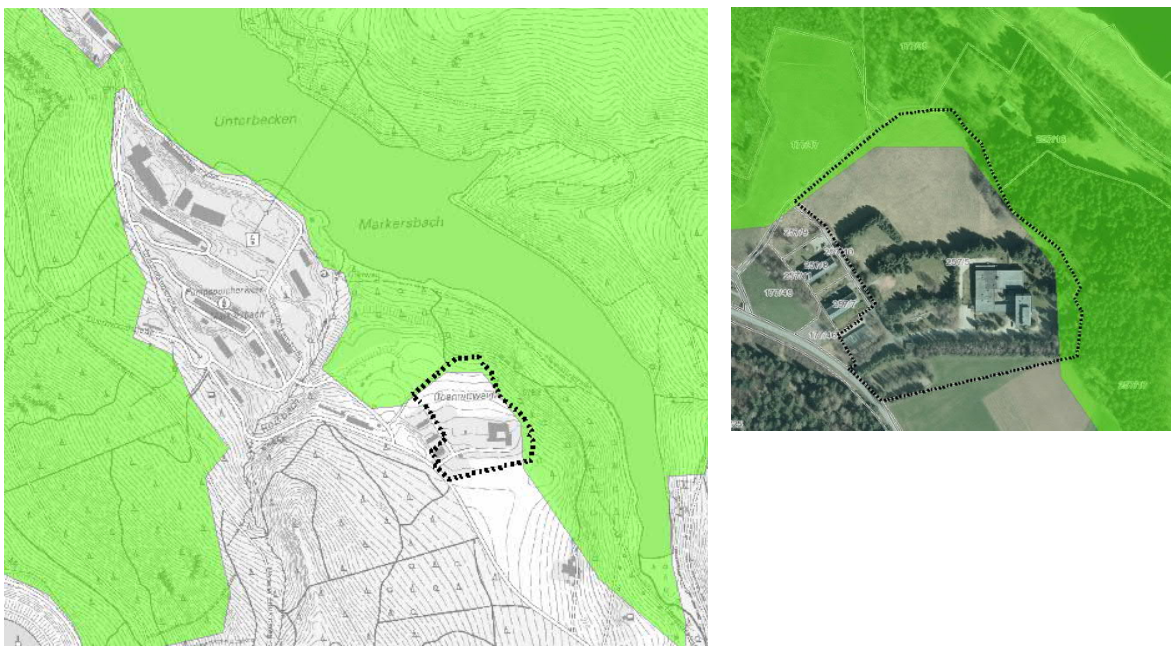


Abbildung 27: Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) ⁷⁵

⁷⁴Regionalplan Südwestsachsen – Karte Raumnutzung; Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH, links: Überlagerung mit Digitaler Topographischer Karte DTK10;

rechts: Überlagerung mit Digitalem Orthophoto DOP20 (28.04.2021) und WMS-Dienst zu Flurstücken

⁷⁵Regionalplan Südwestsachsen – Karte Raumnutzung; Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH, links: Überlagerung mit Digitaler Topographischer Karte DTK10;

rechts: Überlagerung mit Digitalem Orthophoto DOP20 (28.04.2021) und WMS-Dienst zu Flurstücken

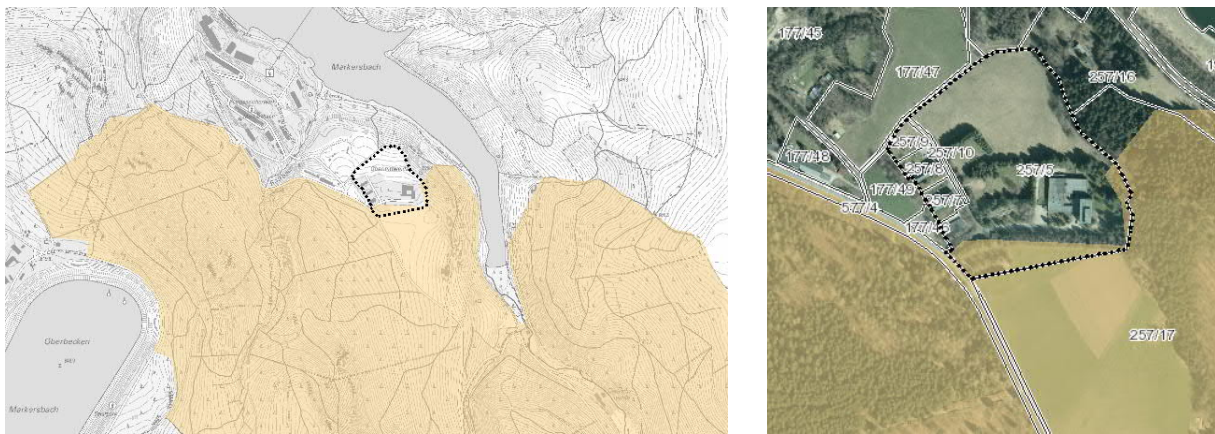


Abbildung 28: Gebiet mit besond. avifaunistischer Bedeutung „Fichtelberggebiet und Umgebung“ ⁷⁶

Die Abbildung 26 bis Abbildung 28 verdeutlichen geringfügigen Überlagerungen in den Randbereichen zwischen dem Geltungsbereich und den im RP Südwestsachsen / Satzungsfassung des RP Region Chemnitz ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftserleben sowie Arten- und Biotopschutz) sowie dem Gebiet mit besonderer avifaunistischer Bedeutung. Die Darstellungen in den jeweiligen Karten beruhen auf der Übersichtskarte des Freistaates Sachsen im Maßstab 1:100.000. Der sehr große Maßstab führt dazu, dass sich die Flächenabgrenzungen stellenweise sehr unscharf darstellen.

In unserem Fall wurden Flächen, welche bisher eindeutig dem Flurstück 257/5 und damit der Nutzung als Objekt ehemalige „Ferienhotel Markersbach“ zuzuordnen sind, als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Die Überschneidung lässt sich somit mit der sehr ungenauen Datengrundlage begründen. Von einer realen Überschneidung zwischen dem Vorbehaltsgebiet und dem Geltungsbereich / Flurstück 257/5 ist folglich nicht auszugehen.

Gemäß Ziel Z 2.2.1.2 gilt: In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.

Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 gilt: In den regionalen Schwerpunkten mit Sanierungsbedarf für oberirdische Gewässer sollen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Verbesserung des Gewässerzustandes bewirken.

Gemäß Ziel Z 2.3.3.2 gilt: In den Tourismusregionen beziehungsweise den zu bildenden Destinationen ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur vorzuhalten u. qualitativ weiter zu entwickeln. Grenzübergreifende Anforderungen sind in die Entwicklung einzubeziehen.

Entsprechend Grundsatz G 2.3.3.5 gilt: Camping- und Caravaningplätze sowie Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und

⁷⁶Satzungsfassung des RP Region Chemnitz – Karte 12; Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH, links: Überlagerung mit Digitaler Topographischer Karte DTK10; rechts: Überlagerung mit Digitalem Orthophoto DOP20 (28.04.2021) und WMS-Dienst zu Flurstücken

Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden.

*Entsprechend Grundsatz **G 2.3.3.7** gilt: Urlaub im ländlichen Raum, naturverträgliche Erholungsnutzungen, Wasser- und Aktivtourismus sollen in den dafür geeigneten Regionen als attraktive Angebote des Tourismus ausgebaut und weiterentwickelt werden.⁷⁷*

Weiterführende Auswertungen zu den vorgenannten Sachverhalten werden unter Punkt 4.4 - Natürliche Grundlagen / Schutzgüter unter dem jeweiligen Schutzgut i. V. m. Punkt 5 - Planinhalt und Festsetzungen sowie im Umweltbericht abgehandelt.

Das Vorhaben weist grundlegend keine Beeinträchtigungen bezüglich der Ziele (Z) und Grundsätze (G) des RP Südwestsachsen u. der Satzungsfassung des RP Region Chemnitz sowie den Vorgaben im Landesentwicklungsplan auf.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

7.2.1 Charakterisierung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft

Schutzgut Boden / Geologie (und Fläche)

→ Geologie ⁷⁸

Hinweise zur allgemeinen geologischen Situation im Plangebiet:

Aus geologischer Sicht wird im Plangebiet unter einem Mutterboden eiszeitlicher Hanglehm oder Hangschutt anstehen. Aufgrund der Grundstücksvornutzung können oberflächlich lokal auch anthropogene Auffüllungen vorkommen, die die natürlichen Schichtfolge überlagern o. ersetzen. Unter dem Hanglehm/Hangschutt wird die Verwitterungszone des anstehenden Festgesteins erwartet. An seiner Oberfläche liegt das Festgestein verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Der Festgesteinsuntergrund wird am Standort von metamorphem, schiefrigem Gestein in Form von Zweiglimmergneis gebildet.

Hinweise zu Baugrunderkundung:

Für Neubaumaßnahmen wird der Bauherrschaft zu einer sicheren Planung und zur Reduzierung des Baugrundrisikos standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

⁷⁷ Landesentwicklungsplan (LEP) 2013

⁷⁸ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 07.09.2022 (AZ: 21-2511/352/7)

Hinweise zu Regelung Geologiedatengesetz (GeoIDG):

Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung wird darauf hingewiesen, dass geologische Untersuchungen wie Baugrund-bohrungen dem LfULG nach GeoIDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeoIDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens 3 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spät. 6 Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolger. oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeoIDG).

Hinweise zu Übergabe von Ergebnisberichten:

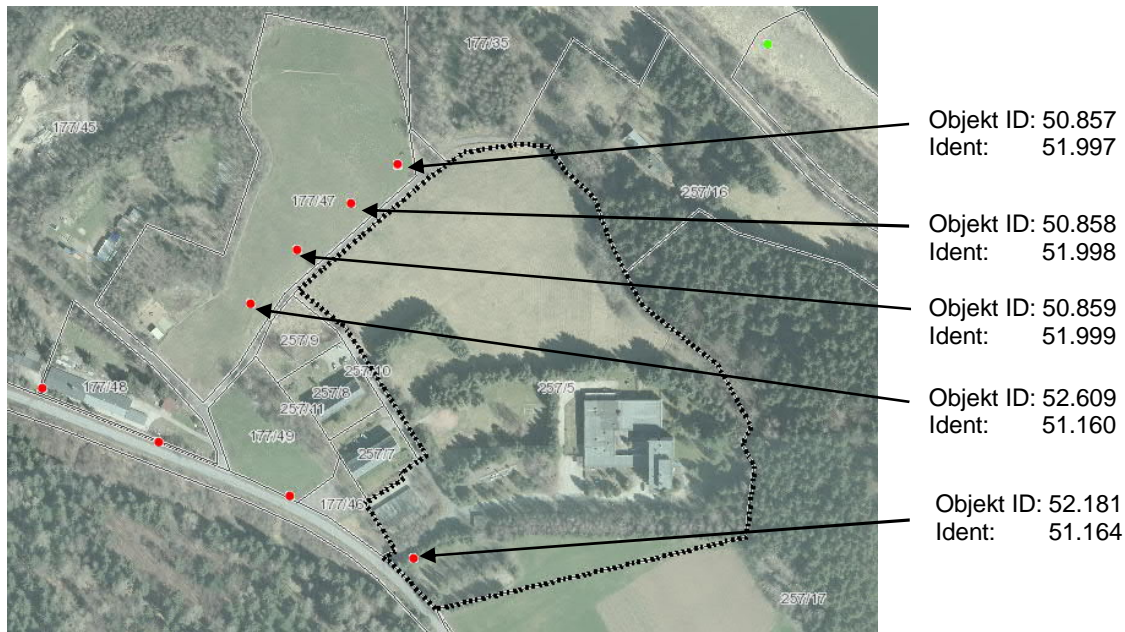
Wurden oder werden im Auftrag der Gemeinde oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., wird die planungsverantwortliche Stelle, unter Verweis auf § 15 des SächsKrWBodSchG, um Zusendung der Ergebnisse an das LfULG gebeten.

Hinweise zu Frostzonenkarte:

Hinsichtlich der Errichtung von Erschließungsstraßen befindet sich die Planungsfläche nach der Karte der Frosteinwirkungszonen der RStO12 (Bundesanstalt für Straßenwesen: digitale Karte der Frosteinwirkungs-zonen in Deutschland, M. 1:750.000 in Verbindung mit den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2012) innerhalb der Frosteinwirkungszone III.

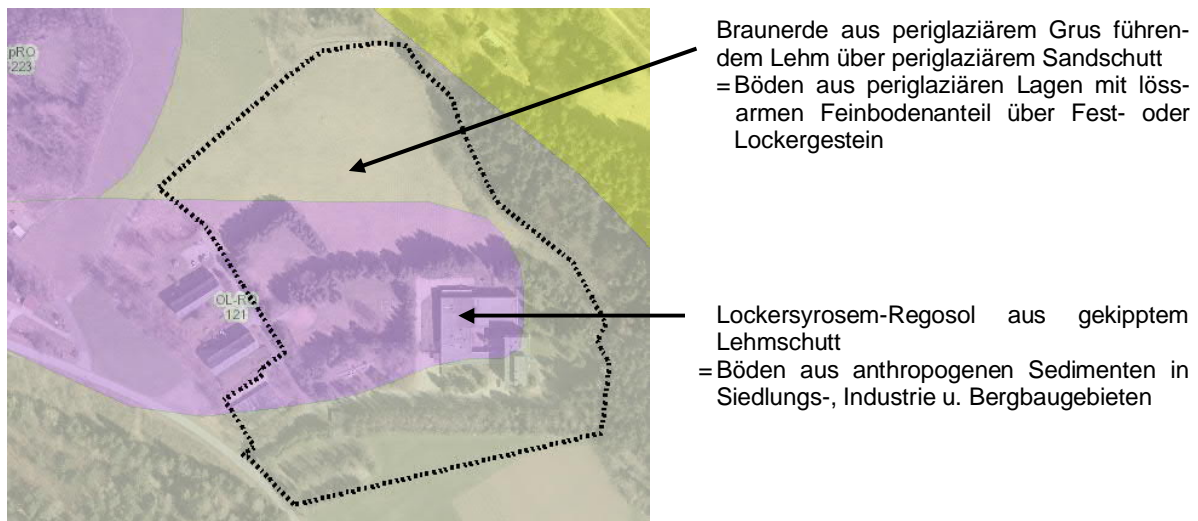
Hinweise zu Geologische Daten:

Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind aus den geologischen Kartenmaterialien ersichtlich. Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> einsehen.

Abbildung 29: Übersichtslageplan zu geologischen Archivbohrungen ⁷⁹

→ Boden

Entsprechend der digitalen Bodenkarte 1:50.000 können für das Bearbeitungsgebiet folgende Leitbodenformen festgestellt werden:

Abbildung 30: Auszug aus der Digitalen Bodenkarte 1:50.000 ⁸⁰

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. Bei der Planung ist zu beachten, dass ggf. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Pfad Boden-Mensch und Boden-Pflanze-Mensch) erforderlich sind und

⁷⁹ www.umwelt.sachsen.de; Digitales Orthophoto DOP20 (28.04.2021) Überlagerung mit WMS-Dienst zu Flurstücken und geologische Aufschlüsse in Sachsen; Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH

⁸⁰ www.umwelt.sachsen.de; Digitales Orthophoto DOP20 (28.04.2021) Überlagerung mit WMS-Dienst zu digitaler Bodenkarte 1:50.000 (BK50); Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH

*dass der Umgang (Verwertung oder Beseitigung) mit Bodenmaterial schadlos bzw. gemeinwohlverträglich erfolgt.*⁸¹

Schädliche Bodenveränderung lassen sich in den geochemischen Karten des LfULGs erkennen. Im Kartenmaterial werden verschiedene Schadstoffe, die sich im Oberboden ansammeln, abgebildet:⁸²

Arsen:	40 - < 80 mg/kg	Kupfer:	16 - < 25 mg/kg
Blei:	74 - < 165 mg/kg	Nickel:	11 - < 16 mg/kg
Cadmium:	0,4 - < 0,8 mg/kg	Quecksilber:	0,12 - < 0,20 mg/kg
Chrom:	16 - < 27 mg/kg	Zink:	60 - < 90 mg/kg

Altlasten / Abfall / Bodenschutz⁸³

Im vorliegenden Plangebiet „Sondergebiet Freizeit“ (Flurstück 257/5 der Gemarkung Mittweida) sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen registriert.

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).

Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 Abs. 2 KrWG). Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung.

Weiterhin wird unter Bezug auf die Ausführungen im Abschnitt Bodenschutz zu den großflächigen geogen-bergbaubedingt erhöhten Bodenbelastungen darauf hingewiesen, dass für baubedingt ggf. anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) u. U. eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen.

Für die Bewertung der bodenschutzbezogenen Auswirkungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die nachfolgenden Feststellungen zu beachten:

- Das Plangebiet „Sondergebiet Freizeit“ liegt innerhalb eines Gebietes, in dem mit großflächig geogen-bergbaubedingt erhöhten Arsen- u. Schwermetallbelastungen zu rechnen ist. Hierbei ist nach den im Landratsamt (LRA) Erzgebirgskreis vorliegenden digitalen Bodenbelastungskarten insbesond. mit erhöhten Arsengehalten zu rechnen. Die Gehalte können im Plangebiet eine Größenordnung zw. 50 mg/kg u. 125 mg/kg Arsen im Oberboden erreichen.*

⁸¹ STN Landesdirektion Sachsen Referat Abfall/Altlasten/Bodenschutz vom 31.08.2022 (GZ: C34-2417/439/8)

⁸² <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁸³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

- *Gemäß der Begründung zu dem vorhabenbezogenen B-Plan ist u. a. die Errichtung eines Outdoorspielplatzes geplant. Daher ist nach den in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Anhang 2 für den Wirkungspfad Boden – Mensch benannten Nutzungsarten für das Plangebiet die Nutzung Kinderspielfläche zu beachten.*
- *Für die Nutzung als Kinderspielfläche ist im Anhang 2, Punkt 1.4 BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch in Bezug auf den direkten Kontakt und die Aufnahme von belastetem Bodenmaterial ein Prüfwert für Arsen von 25 mg/kg festgelegt. Nach den für das Plangebiet ausgewiesenen Arsengehalten im Oberboden kann eine Überschreitung des Prüfwertes für die Nutzung Kinderspielfläche derzeit nicht ausgeschlossen werden.*
- *Eine Überschreitung von Prüfwerten weist prinzipiell bodenschutzrechtlich einen weiteren Erkundungsbedarf zur Gefährdungsabschätzung aus.*
- *Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand des Bebauungsplanes und den bei der unteren Bodenschutzbehörde im LRA Erzgebirgskreis vorhandenen Daten liegen für das Plangebiet keine standortkonkreten Bodenuntersuchungen vor.*
- *Unter Bezug auf die Anforderungen in § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7c muss die Gemeinde Raschau-Markersbach als Planträger der Bauleitplanung bei der Bewertung der bodenschutzbezogenen Auswirkungen den obenstehend erläuterten Kenntnisstand zu den großflächigen Arsen- und Schwermetallbelastungen berücksichtigen.*
- *Für eine standortkonkrete Gefährdungsbeurteilung (Wirkungspfad Boden-Mensch) bezogen auf das Plangebiet, wäre aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Entnahme von Bodenproben gemäß den Vorgaben im Anhang 1 BBodSchV zur Überprüfung des Arsengehaltes erforderlich. Mit der Durchführung der Bodenuntersuchungen müsste durch die Gemeinde Raschau-Markersbach als Planträger ein fachlich geeignetes Gutachter-/Ingenieurbüro bzw. ein fachlich qualifiziertes, akkreditiertes Laborunternehmen beauftragt werden. Nach Vorlage der Ergebnisse der Bodenuntersuchung würde die untere Bodenschutzbehörde diese bewerten und den weiteren Handlungsbedarf festlegen.*
- *Wenn aus Sicht der Gemeinde Raschau-Markersbach als Planträger auf die Durchführung der standortbezogenen Bodenuntersuchungen verzichtet werden soll, sind im Baubauungsplan vorsorglich bodenschutzrechtliche Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden – Mensch festzulegen. Bei einer Durchführung v. entsprech. bodenschutzrechtlichen Maßn. kann eine Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch hinreichend ausgeschlossen werden, wodurch eine gefahrlose Nutzung des Grundstücks als Kinderspielfläche gewährleistet ist.*
- *Folgende grundsätzliche Maßn. sind aus bodenschutzfachlicher Sicht zur Unterbrechung eines möglichen Kontaktes mit belastetem Bodenmaterial als geeignet einzuschätzen:*
 - *Bereich Spielgeräte/ -anlagen: Herstellung der Bodenabdeckung in Verbindung mit dem erforderlichen Fallschutz (z. B. Fallschutzmatten, Rindenmulch, Fallschutzkies sowie bei Bedarf Einbau eines Trennelementes als Grabschutz), in Sandkästen Einbau Spielsand mit Sohlabgrenzung*

- *Grünflächen: Herstellung einer geschlossenen, langlebigen Vegetationsdecke (z. B. Bodendecker, dichte Grasnarbe bei Rasenflächen)*
- *Beete/ Pflanzflächen (offene Bodenflächen): Herstellen der obersten Bodenschicht mit unbelastetem Bodenmaterial durch Auftrag oder Bodenaustausch, Mindestmächtigkeit von 35 cm bzw. Einbau eines Sperrelementes als Grabschutz bei geringeren Bodenmächtigkeiten -> Anforderungen an das Bodenmaterial: natürliches Bodenmaterial, Einhaltung der Vorsorgewerte im Anhang 2, Punkt 4 BBodSchV sowie Einhaltung eines Arsenwertes < 20 mg/kg*
- *Herstellung von befestigten Flächen/ Wegen mit einer Kies- o. Schotterabdeckung (Mind.-mächtigkeit 10 cm) bzw. Befestigung in Plattenbauweise o. Bodenversiegelung*
- *Bei Rückfragen bzw. Abstimmungsbedarf zu den bodenschutzrechtlichen Maßnahmen kann eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Landratsamt Erzgebirgskreis, Fachbereich Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, als zuständige untere Bodenschutzbehörde erfolgen.*
- *Der mit dieser Stellungnahme erläuterte Kenntnisstand zu den großflächigen geogen-bergbaubedingt erhöhten Bodenbelastungen (insbesondere durch Arsen) im Plangebiet unter Bezug auf die digitalen Bodenbelastungskarten, ist bei der Erarbeitung der Begründung für den Bebauungsplan zu berücksichtigen.*
- *Weiterhin ist bei der Aufstellung des B-Planes generell zu beachten, dass Bodenneuversiegelungen auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken sind.*

Es liegt mit E-Mail vom 22.12.2022 eine Stellungnahme / Prüfergebnis des Landratsamtes Erzgebirgskreis Sachgebiet Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vor, welche aussagt, dass „Auf der Grundlage der mit E-Mail der N1 Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.12.2022 mitgeteilten, konkreten Angaben zur vorgesehenen Flächengestaltung und zu den Nutzungsverhältnissen im Plangebiet kann im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Durchführung einer standortbezogenen Bodenuntersuchung verzichtet werden.“ Die E-Mail wird der Begründung als **Anlage 2.1** beigefügt.

Altablagerungen / Bergbau

Bergbauberechtigung: ⁸⁴

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnr. 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Altbergbau, Hohlraumgebiete: ⁸⁵

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Nordosten tangiert das Restloch eines alten Tagebaues d. Vorhabenbereich. Im Westen befindet sich die Halde, die beim Bau des Pumpspeicher-

⁸⁴ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 25.08.2022 (AZ: 31-4146/5255/77-2022/27093)

⁸⁵ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 25.08.2022 (AZ: 31-4146/5255/77-2022/27093)

werkes entstanden ist. Das Altbergbaugebiet wurde um den Bereich der Halde erweitert. Falls Eingriffe am Haldenkörper geplant sind, ist vorher das Sächsische Oberbergamt zu beteiligen.

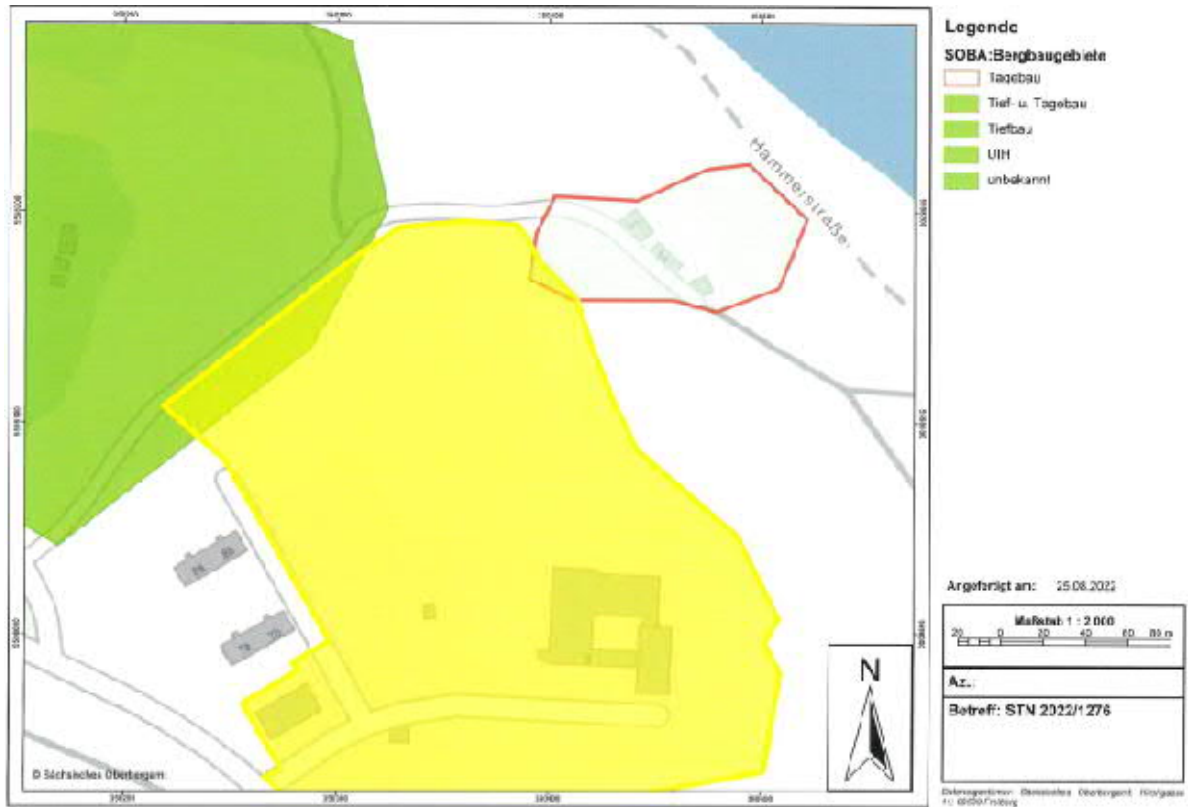
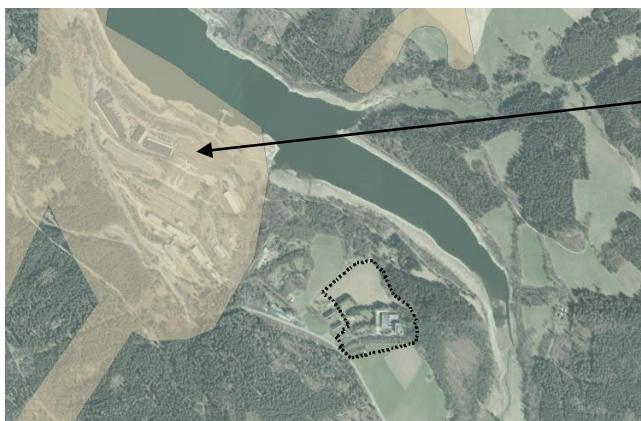


Abbildung 31: Lagebezug zu vorhandenen Bergbaugebieten ⁸⁶

Entsprechend der Hohlraumkarte liegt der gesamte Geltungsbereich außerhalb von Gebieten wo unterirdische Hohlräume ausgewiesen sind.



Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen gemäß §8 SächsHohlrVO

Abbildung 32: Auszug aus Hohlraumkarte ⁸⁷

⁸⁶ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 25.08.2022 (AZ: 31-4146/5255/77-2022/27093)

⁸⁷ www.umwelt.sachsen.de; Digitales Orthophoto DOP20 (28.04.2021) Überlagerung mit WMS-Dienst zur Hohlraumkarte; Geltungsbereich: N1 Ingenieurgesellschaft mbH

Natürliche Radioaktivität⁸⁸

- *Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es liegt weiterhin in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon einzuplanen.*
- *Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.*

Anforderungen zum Radonschutz

- *Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) 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. 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 Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz 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.*
- *In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:*
 1. *Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder*

⁸⁸ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 07.09.2022 (AZ: 21-2511/352/7)

2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz:

- Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller o. Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden.
- Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.
- Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgt sein.
- Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.
- Alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de bzw. <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innenraeumen-30730.html> nachlesen. Des Weiteren informiert ein Faltblatt Arbeitsplatzverantwortliche über die Pflichten zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen in Innenräumen und welches Vorgehen dabei zu beachten ist (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105>).
- Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen bitte an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).Referat 54 wenden:
Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz
Söbrigener Straße 3a, 01326 Dresden Pillnitz,
Telefon: (0351)2612-5414, Telefax: (0351)2612-5399, E-Mail:
jeanette.honolka@smekul.sachsen.de, Internet: www.lfulg.sachsen.de

Allgemeine Hinweise zum Radonschutz:

- In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.
- Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:

*Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz,*

Telefon: (0371)46124-221, Telefax: (0371)46124-299,

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful,

https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html,

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit, einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt gemäß Landesentw.-plan 2013 Karte 6 zum Oberen Mittelerzgebirge.

Realnutzung

Die vorherrschende Nutzung gemäß Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) stellt sich in Form von Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen (hier: Gewerbegebiet/technische Infrastruktur mit Grün- u. Freiflächen) sowie im Norden und Süden als Grünland, Ruderalflur (hier: Wirtschaftsgrünland) dar. ⁸⁹

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) stellt die Schlussgesellschaft der Vegetation in einem Gebiet dar, die unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn eine Einflussnahme durch den Menschen nicht bzw. nicht mehr gegeben wäre. Im Planungsgebiet würden demnach Montaner Hainsimsen-(Tannen-Fichten-)Buchenwald mit vernäßten Wollreitgras-Fichtenwäldern ⁹⁰ entstehen.

Arten und Biotope

Durch das Vorhaben werden keine nach den §§ 13 bis 16 und §§ 18 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- u. SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 21 SächsNatSchG betroffen.

Ein Großteil der Fläche ist Grünland, welcher mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert ist (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen u. Birken) insbesondere um die baulichen Anlagen herum. Die Flächen werden östlich und westlich von Waldflächen umsäumt.

Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben.

⁸⁹ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

⁹⁰ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>

Naturpark „Erzgebirge / Vogtland“

Das Vorhaben liegt vollständig im Naturpark "Erzgebirge / Vogtland" in der Schutzzone II.

Die Gemeinde Raschau-Markersbach hat mit Schreiben vom 06.03.2023 (Voranfrage in 12/2022) einen Antrag auf Umzonierung einer Fläche auf dem Gemeindegebiet Raschau-Markersbach in die Entwicklungszone des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“ gestellt.

Mit E-Mail vom 27.04.2023 (AZ:90304-2023) hat das LRA SG Naturschutz/Landwirtschaft mitgeteilt, dass die TÖB-Beteiligung gemäß § 20 Abs. 1 SächsNatSchG durchgeführt wird und die Stellungnahmen bis 06.06.2023 eingereicht werden sollen. Ergänzend dazu erfolgt die öffentliche Auslegung in der Kommune.

Bezüglich weiterführender Ausführungen wird an dieser Stelle auf Punkt 4.4.2 - Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verwiesen.

Wald nach Sächsischem Waldgesetz

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich kein Wald i. S. d. § 2 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG).

Auf den östlich, nördlich und südwestlich des Plangebietes angrenzenden Flurstücken 257/17, 257/16, 177/35 und 577/25 der Gemarkung Mittweida befindet sich jedoch Wald i. S. d. § 2 SächsWaldG.⁹¹

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG gilt = Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist. Die Entscheidung trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde.

Es erfolgte durch die untere Forstbehörde anlassbezogen eine aktuelle gutachterliche Waldflächenabgrenzung in diesem Bereich. Im Anhang senden wir aber eine aktualisierte gutachterliche Waldflächenabgrenzung mit roter und schwarzer Umrandung auf einem aktuellen Luftbild.⁹²

⁹¹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst vom 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

⁹² E- Mail Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Umwelt und Forst SG Forst und Jagd vom 26.07.2022

Wald im Osten auf den Flurstücken 257/17 und 257/16

Die Bestockung östlich des Plangebietes besteht aus einem 80- bis 120-jährigen Fichtenaltholz mit einer derzeitigen Höhe von ca. 27 m. Aufgrund der örtlichen Standortverhältnisse sind hier Endhöhen von bis zu 32 m möglich.

Wald im Norden auf Flurstück 177/35

Der Wald im Norden setzt sich aus einem 20- bis 30-jährigen Fichtenbestand mit Beimischung von Birke, Aspe und sonstigem Laubholz zusammen. Die Höhe bei der Fichte beträgt zurzeit etwa 15 m. Unter den standörtlichen Gegebenheiten sind bei der Fichte Endhöhen von bis zu 40 m möglich.

Wald im Südwesten auf Flurstück 577/25

Die Bestockung südwestlich des Plangebietes besteht aus einem 90- bis 100-jährigen Fichtenmischwald mit Beimischung von Lärche. Die Höhe der Fichte beträgt derzeit ca. 32 m und die Höhe der Lärche ca. 36 m. Aufgrund der vorherrschenden Standortverhältnisse sind bei der Fichte 36 m und bei der Lärche 40 m als Endhöhen möglich.

Wie bereits in die vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen, müssen gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude mind. 30 m vom Wald entfernt sein. Der einzuhaltende Waldabstand wird nun mit dieser Stellungnahme konkretisiert, da ein Mindestwaldabstand von 30 m im vorliegenden Fall nicht ausreichend ist. Nach § 25 Abs. 3 Satz 3 SächsWaldG können aus Sicherheitsgründen größere Waldabstände verlangt werden. Dies ist besonders dann der Fall, wenn bei den vorhandenen Bäumen standörtlich bedingt eine Endhöhe von über 30 m zu erwarten ist.

Aufgrund der oben beschriebenen Situation der Waldbestände ist somit ein Abstand von mind. 32 m zwischen Gebäuden/Gebäudeteilen u. dem Wald im Osten (Flurstücke 257/17 und 257/16) und ein Abstand von mind. 40 m zwischen Gebäuden/Gebäudeteilen und dem Wald im Norden bzw. Südwesten (Flurstücke 177/35 und 577/25) einzuhalten.

Auch bei der Errichtung von Nebenanlagen, sofern es sich dabei um Gebäude i. S. d. Sächsischen Bauordnung (SächsBO) handelt, sind die größeren Waldabstände zu berücksichtigen. Die vorgenannten Waldabstände sind in den Bebauungsplan (Planzeichnung u. bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) einzuarbeiten u. entsprechend zu berücksichtigen.

Die Errichtung baulicher Anlagen ohne Feuerstätten unterliegt nicht den Bestimmungen des § 25 Abs. 3 SächsWaldG.⁹⁵

Das Benehmen zu den geplanten Erdhügelhäusern kann aus forstlicher Sicht nur hergestellt werden, wenn eine komplette Abdeckung der Erdhäuser mit Erdreich erfolgt. Werden die Gebäude nicht vollständig überdeckt oder ist der Einbau von Feuerstätten vorgesehen, muss

⁹⁵ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst vom 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

der Mindestwaldabstand nach § 25 Abs. 3 des Sächsischen Waldgesetzes (SächswaldG) eingehalten werden.⁹⁶

Fauna

Zur Ermittlung der relevanten Arten wurde die Artenzahlkarte für den Messtischblattquadrant (MTBQ) 5443-3 mit dem Stand 13.07.2022, in dem sich das Untersuchungsgebiet befindet, ausgewertet.⁹⁷ Es wurden die Artengruppen Säugetiere und Vögel für den Zeitraum von 2005-2022 abgerufen.

Amphibien, Reptilien, Schrecken, Käfer, Libellen und Schmetterlinge wurden nicht abgerufen, da es zum derzeitigen Verfahrensstand als nicht erforderlich angesehen wird.

• **Säugetiere**

Unter den insgesamt 11 Säugetieren sind **5 Fledermausarten** gelistet. Alle Arten zählen zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhang IV – Arten.

Im Zuge des Rückbaus von Etagen des Bettenhauses der ehemaligen Ferienhotelanlage ist die Beseitigung von potenziellen Lebensstätten für gebäudebewohnende Fledermausarten (z.B. Breitflügel- u. Zweifarbflodermäus) nicht völlig auszuschließen. Es sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

Ein Großteil der Fläche ist Grünland, welcher mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert ist (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen u. Birken) insbesondere um die baulichen Anlagen herum. Diese Strukturen können zusammen mit den umliegenden Waldflächen als potenzielle Leitlinien für Fledermäuse in der Landschaft bewertet werden. Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben.

Die Lebensfunktionen und Jagdstrategien könnten durch baubedingte Störungen temporär gestört werden. Das weiterhin südlich und nördlich an das Plangebiet angrenzende Grünland steht weiterhin uneingeschränkt als Nahrungsquelle zur Verfügung. Es sind Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten.

Bei Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 und 7:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten.

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen ist der Bereich grundsätzlich anthropogen vorgeprägt und damit eine bereits bestehende temporäre betriebs- u. anlagenbedingte Störung als potenziell wahrscheinlich anzunehmen.

Eine weitere gelistete Säugetierart ist der **Fischotter** (*Lutra lutra*). Diese Art zählt zu den streng geschützten Arten und FFH-Anhang IV / II - Arten. *Er besiedelt alle Lebensräume die*

⁹⁶ Hausmitteilung Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst vom 01.11.2022 (AZ: 02584-2022-59)

⁹⁷ <https://www.natur.sachsen.de/artenzahlkarte-mtb-q-21876.html>

von Wasser beeinflusst sind. Neben dem Gewässer benötigt die Art auch ein ausreichend ruhiges und vielfältig strukturiertes Umfeld. Die Größe der Reviere wird vor allem durch die Strukturierung des Gebietes und ein ausreichendes, ganzjähriges Nahrungsangebot beeinflusst und kann von wenigen 100 ha bis zu mehreren 1.000 ha reichen. Er nutzt zur Nahrungssuche überwiegend die Uferzonen der Gewässer.⁹⁸

Das Plangebiet ist grundsätzlich durch die bisherige Nutzung der Flächen anthropogen vorgeprägt. Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Art im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht den erforderlichen Ansprüchen entsprechen.

- **Vögel - streng geschützte Arten**

Von den ermittelten 104 Vogelarten zählen 24 zu streng geschützten Arten und / oder 14 zu den Anhang I- Arten der Vogelschutzrichtlinie.

Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf folgenden Grundlagen:

- <https://www.artensteckbrief.de>
- Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.
- H.-G. Bauer; E. Bezzel; W. Fiedler; 2012: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, AULA-Verlag, Wiebelsheim

Der Großteil der streng geschützten Arten / Arten nach Vogelschutzrichtlinie Anhang I zählt zu den **Eulen, Falken, Greif- und Spechtvögeln**, welche einen dichten bis halboffenen mit Gehölzen bis hin zu Wäldern geprägten Lebensraum bevorzugen. Das Offenland nutzen sie größtenteils zum Jagen / zur Nahrungssuche sowie als Rastplatz. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten. In der Umgebung (Waldflächen um das „Oberbecken Markersbach“ bzw. auf der gegenüberliegenden Seite des „Unterbecken Markersbach“) sind grundsätzlich qualitativ und quantitativ bessere Habitatstrukturen/ -bedingungen vorhanden.

Es liegen gegenwärtig keine aktuellen Hinweise für einen Reproduktionsnachweis vor. Eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Habitatstrukturen im Gebiet nicht den erforderlichen Ansprüchen entsprechen:

- Der **Eisvogel** brütet in Steilufern, Böschungen, Abbruchkanten, Lösswänden u. Wurzeltellern umgestürzter Bäume, mitunter in größerer Entfernung vom Wasser. Der Lebensraum sind Fließ- u. Standgewässer aller Art mit gutem Nahrungsangebot (Kleinfische) u. Möglichkeiten zur Anlage von Bruthöhlen am Gewässerufer bzw. in Gewässernähe.

⁹⁸ <https://www.artensteckbrief.de/>

- Die Bruthabitate des **Flussuferläufer** sind locker bewachsene Schotter-, Kies- und Sandbänke von Flüssen mit gehölzbestandenen Ufern, selten brütet er auch an Stillgewässern (z. B. an Altwässern, Abbaurestgewässern oder teilgefüllten Staugewässern).
- Die **Teichralle** brütet in Ufer- und Verlandungszonen stehender und langsam fließender nährstoffreicher Gewässer des Tieflandes und hat ein hohes Deckungsbedürfnis durch Gehölze im Uferbereich. Sie jagt ebenfalls hauptsächlich in Gewässernähe.
- Die **Trauerseeschwalbe** zählt zu den sehr seltenen Brutvogelarten und Brutgästen sowie ehemaligen Brutvogelarten ohne Verbreitungskarten. Die Art jagt und brütet hauptsächlich in Gewässernähe.
- Für den **Weißstorch** und der **Schwarzstorch** sind feuchte Standorte in Bezug auf die Jagd und Brut von Bedeutung, wobei sich der Brutplatz meist auf hohen Bäumen im Wald (Schwarzstorch) bzw. möglichst frei auf hohen Strukturen (Weißstorch) befindet.

Der Neuntöter weist einen günstigen Erhaltungszustand aus. Er brütet in offenen u. halboffenen Landschaften, die reich strukturiert u. thermisch begünstigt sind. Er benötigt Sträucher bzw. aufgelockerte Gebüschgruppen als Neststandort und Ansitzwarten sowie Flächen mit fehlender bzw. kurzrasiger Vegetation zur Nahrungssuche. Als Neststandorte werden bevorzugt Dornensträucher gewählt. Ersatzstrukturen für Brutplätze können auch Abfallholz- u. Reisighaufen o. Brennnesselbestände sein. Sitzwarten sind neben Gehölzen auch Pfähle, Masten, Leitungsdrähte o. Zäune. Der Neuntöter brütet vor allem in strukturreichen Feldgehölz- u. Heckenlandschaften (im Bergland vor allem in Südhangbereichen), auf Gebüschrainen, auf ehemaligen Truppenübungsplätzen, in Bergbaufolgelandschaften, am Rande v. Abgrabungen, auf Freiflächen im Wald (Lichtungen, Schneisen, Stromtrassen, Kahlschläge, Windbrüche, Jungwüchse) und an gebüschreichen Waldrändern. Die Fortpflanzungsstätte ist das gesamte Brutrevier. Der Raumbedarf zur Brutzeit beträgt < 0,1 bis > 3 ha. Die kleinsten Reviere befinden sich in der Regel an Linearstrukturen (z. B. Hecken) (Flade 1994). Der Neuntöter ist ein Langstreckenzieher und überwintert im südöstlichen Afrika.⁹⁹

Dem Atlas der Brutvögel Sachsen¹⁰⁰ ist zur Verbreitung der Art zu entnehmen, dass die Art in der dort enthaltenen Verbreitungskarte innerhalb des Rasters, im welchem auch der Untersuchungsraum liegt, als sicherer Brutvogel (Zeitraum 1978-1982, 1993-1996 und 2004-2007) ausgewiesen ist. Die Anzahl der Brutpaare / Reviere je MTBQ für den Zeitraum 2004-2007 liegt gemäß Häufigkeitskarte bei 11-20. Die Verbreitungskarte für die nördlichen Raster von West bis Ost bis hin zu den östlichen Rastern weisen gleiche Wahrscheinlichkeiten und Brutpaare / Brutreviere je MTBQ aus. Zum Teil liegt die Anzahl der Brutpaare / Brutreviere je MTBQ im Osten bei 21-50, was Rückschlüsse auf potenziell günstigere Habitatstrukturen zur Fortpflanzung zulässt.

⁹⁹ <https://www.artensteckbrief.de>

¹⁰⁰ Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.

Ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Lebensraumansprüche potentiell als Nahrungsgast und Brutvogel möglich, es kann zumindest aufgrund der Lebensraumansprüche nicht ganz ausgeschlossen werden. Die Brutzeit liegt im Zeitraum von Mai – Juli. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen ist der Bereich grundsätzlich anthropogen vorgeprägt und damit eine bereits bestehende temporäre betriebs- u. anlagenbedingte Störung als potenziell wahrscheinlich anzunehmen. Es sind ausreichend Ausweichmöglichkeiten im näheren Umfeld vorhanden, sodass eine Beeinträchtigung der lokalen Population durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist.

Ein Großteil der Fläche ist Grünland, welcher mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert ist (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen u. Birken) insbesondere um die baulichen Anlagen herum. Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben.

*Der **Turmfalke** gilt als Brutvogel im gesamten Gebiet mit Schwerpunkt in den urbanen Ballungsräumen u. anderen Gebieten mit hoher Dichte der Ortschaften. Eine der charakteristischen Brutvogelarten im Bereich von Siedlungen, vor allem bei Vorhandensein hoher Bauwerke (Industriegebäude, Kirchen, Schlösser, Schulen, Wohnblocks in Plattenbauweise etc.), auch an Einzelbauwerken in der Landschaft. Neben bebauten Bereichen ist ein Mosaik aus offenen Flächen mit kurzer Vegetation, wie Feldern, Grün- und Ödland, und Gehölzen erforderlich, welches die Jagd auf Kleinsäuger u. a. Wirbeltiere ermöglicht.* ¹⁰¹

Dem Atlas der Brutvögel Sachsen ¹⁰² ist zur Verbreitung der Art zu entnehmen, dass die Art in der dort enthaltenen Verbreitungskarte innerhalb des Rasters, als sicher Brutvogel (Zeitraum 1978-1982, 1993-1996, 2004-2007) ausgewiesen ist. Die Anzahl der Brutpaare / Reviere je MTBQ für den Zeitraum 2004-2007 liegt gemäß Häufigkeitskarte bei 3-5. Die Verbreitungskarte für die östlichen u. westlichen Raster weisen gleiche Wahrscheinlichkeiten, allerdings mit erhöhten Brutpaaren / Brutrevieren je MTBQ (Anzahl 6-10) aus, was Rückschlüsse auf potenziell günstigere Habitatstrukturen zur Fortpflanzung zulässt.

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit einem ortskundigen Ornithologen sind aktuell nur Brutplätze am Auslaufbauwerk Unterbecken in den Nistkästen des Pumpspeicherwerkes u. auf Hochspannungsmasten bekannt. Es wurde in 07/2022 am Standort (Flurstück 257/5) nach Spuren (Kotspritzern an der Wand) geschaut und keine festgestellt.

Ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Lebensraumansprüche potentiell als Nahrungsgast und Brutvogel möglich, jedoch auf Grundlage des Vorgenannten am direkten Standort selber nicht als Brutvogel nachgewiesen.

¹⁰¹ Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.;2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.

¹⁰² Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.;2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.

*Der **Zwergschnäpper** ist ein Brutvogel, der landesweit sporadisch in allen Waldgebieten mit größeren Laubbaumkomplexen auftreten kann, dessen Nachweise sich vor allem aber in der Sächsischen Schweiz, der Östlichen Oberlausitz und dem Zittauer Gebirge sowie im Erzgebirge konzentrieren. Laub- u. Laub-Nadel-Mischwald unterschiedlicher Zusammensetzung. Bevorzugt werden hochstämmige, einschichtige, seltener zwei- bis mehrschichtige, mittelalte bis alte Bestände mit hohem Kronenschluss der Baumschicht. Die Vorkommen reichen von reinen Buchen- u. Buchen-Fichten-Beständen im Gebirge über artenreiche Eichen-Buchen- und Eichenmischwälder der Talhänge bis hin zu Auwäldern, Eichen-Kiefernwäldern, Waldparks, Parks und Gärten.* ¹⁰³

Dem Atlas der Brutvögel Sachsen ¹⁰⁴ ist zur Verbreitung der Art zu entnehmen, dass die Art in der dort enthaltenen Verbreitungskarte innerhalb des Rasters, als möglicher Brutvogel (Zeitraum 1993-1996, 2004-2007) ausgewiesen ist. Die Anzahl der Brutpaare / Reviere je MTBQ für den Zeitraum 2004-2007 liegt gemäß Häufigkeitskarte bei 1.

Ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Lebensraumansprüche potentiell nur in den angrenzenden Waldflächen wahrscheinlich. Ein direkter Bezug zum Vorhaben- gebiet kann aufgrund der Lebensraumansprüche eher ausgeschlossen werden.

- **Vögel - besonders geschützte Arten mit potenziellem Brutvorkommen**

Von den ermittelten 104 Vogelarten zählen 80 zu besonders geschützten Arten.

Eine Störung von **Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Wachtel, Wiesenpieper und Zaunkönig** während der Fortpflanzung und Aufzucht der Jungtiere, kann derzeit jedoch nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, da diese Arten aufgrund der Habitat- und Lebensraumansprüche (**Bodenbrüter**) potenzielle Brutvögel im Untersuchungsgebiet darstellen. Die Arten bevorzugen offene und halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten.

Nachfolgende Hauptbrutzeiten sind zu beachten:

Braunkehlchen:	Mai – Juli	Rotkehlchen:	April – August
Feldlerche:	April – Juli	Wachtel:	Mai – Juli
Goldammer:	April – August	Wiesenpieper:	April – August
Kiebitz:	März – Juni	Zaunkönig:	April – Juli

Im Zuge des Rückbaus von Etagen des Bettenhauses der ehemaligen Ferienhotelanlage ist die Beseitigung von potenziellen Lebensstätten für gebäudebewohnende Vogelarten nicht völlig auszuschließen. Darunter zählen potenziell die Arten **Hausrotschwanz, Haussperling** u. **Mehlschwalbe**. Es sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

¹⁰³ Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.;2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.

¹⁰⁴ Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.;2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.

Eine Störung von **Dorngrasmücke, Fitis, Gartengrasmücke, Grünfink, Rebhuhn, Ringeltaube, Stieglitz, Waldbaumläufer** und **Zilpzalp** während der Fortpflanzung und Aufzucht der Jungtiere, kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden, da diese Arten aufgrund der Habitat- u. Lebensraumansprüche (**Strauch- / Gebüsch- u. Laubgehölzbrüter**) potenzielle Brutvögel im Untersuchungsgebiet darstellen.

Die Arten bevorzugen offene u. halboffene Landschaften als Lebensraum / Biotop (an Waldrändern, aufgelockerte Waldbestände, Feldgehölzen und / oder gebüschreiche Ränder) mit Nistgelegenheiten in Sträuchern / Gebüsch und Laubgehölzen.

Ein Großteil der Fläche ist Grünland, welcher mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert ist (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen u. Birken) insbesondere um die baulichen Anlagen herum. Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben.

Nachfolgende Hauptbrutzeiten sind zu beachten:

Dorngrasmücke:	Mai – August	Ringeltaube:	April – August
Fitis:	Mai – Juli	Stieglitz:	Mai – September
Gartengrasmücke:	Mai – August	Waldbaumläufer:	April - Juli
Grünfink:	März – August	Zilpzalp:	April – Juli
Rebhuhn:	April – Juli		

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zwischen März – August/September) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren u. bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.

Eine weitere Betroffenheit innerhalb des Geltungsbereiches liegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der örtlichen Biotopausstattung sind keine signifikanten Verdachtsmomente hinsichtlich des zu bewertenden Vorkommens streng geschützter bzw. europarechtlich geschützter Arten zu erwarten.

• **Artenschutzrechtliches Fazit**

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG lauten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen o. zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten u. der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert

3. Fortpflanzungs- o. Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen o. zu zerstören
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten o. ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie o. ihre Standorte zu beschädigen o. zu zerstören

Nachfolgende Prognosen wurden für die relevanten Artengruppen herausgearbeitet:

- Fledermäuse:
 - angrenzendes Offenland steht weiterhin als Nahrungsquelle zur Verfügung
 - ausreichend Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten
 - eine Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes ist anzustreben.
 - bei Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 bis 7:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten
- Vögel:
 - Habitat- und Lebensraumsprüche lassen keine Rückschlüsse auf eine mögliche Beeinträchtigung zu (streng geschützte Arten, welche zu den Eulen, Falken, Greif- u. Spechtvögeln zählen sowie Eisvogel, Flussuferläufer, Teichralle, Trauerseeschwalbe sowie Weiß- und Schwarzstorch)
 - Der Neuntöter ist aufgrund der Lebensraumsprüche potentiell als Nahrungsgast und als Brutvogel möglich, es kann zumindest aufgrund der Lebensraumsprüche nicht ganz ausgeschlossen werden.
 - Die streng geschützte Art Turmfalke ist aufgrund der Lebensraumsprüche potentiell als Nahrungsgast möglich, als Brutvogel im Gebäude wurde er nach Ortseinsicht ausgeschlossen.
 - Die besonders geschützten Arten Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Wachtel, Wiesenpieper und Zaunkönig, welche offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten (Bodenbrüter) bevorzugen, sind aufgrund der Habitat- u. Lebensraumsprüche als potenzielle Brutvögel möglich bzw. es kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden
 - Die besonders geschützten Arten Dorngrasmücke, Fitis, Gartengrasmücke, Grünfink, Rebhuhn, Ringeltaube, Stieglitz, Waldbaumläufer und Zilpzalp, welche offene u. halboffene Landschaften als Lebensraum / Biotop (an Waldrändern, aufgelockerte Waldbestände, Feldgehölzen und / oder gebüschreiche Ränder) mit Nistgelegenheiten in Sträuchern / Gebüsch u. Laubgehölzen (Strauch- / Gebüsch- u. Laubgehölzbrüter)

- bevorzugen, sind aufgrund der Habitat- u. Lebensraumsprüche als potenzielle Brutvögel möglich bzw. es kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden
- Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zw. März – August/September) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren u. bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtl. Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.
 - Im Zuge des Rückbaus von Etagen des Bettenhauses der ehemaligen Ferienhotelanlage ist die Beseitigung von potenziellen Lebensstätten für gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten nicht völlig auszuschließen. Damit sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gegeben. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird somit festgelegt, dass mit Anzeige zum Rückbau von Etagen die Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen ist. Voraussetzung für die Erteilung der Befreiung ist die Schaffung von entsprechenden Ersatzquartieren und die Tatsache, dass der Abriss / Rückbau zeitlich mit dem eigentlichen Brutgeschehen bzw. Quartierverhalten im Einklang zu bringen ist. Die verbleibenden Gebäude bzw. die neu errichteten Nebenanlagen eignen sich grundsätzlich zur Anbringung der notwendigen Ersatzquartiere. Im Einzelnen werden folgende Produkte der Firma Schwegler vorgeschlagen:
 - 3 Stk. Fledermaus-Wandschale Nr. 2FE (Bestell-Nr. 00737/7)
 - 4 Stk. Halbhöhle 2MR für Hausrotschwanz (Bestell-Nr. 00 159/7)
(je 2 Stück an unterschiedlichen Gebäudeseiten mind. 2 m hoch aufgehängt bzw. besser unter Dachvorspruch)
 - 1 Stk. Sperlingskoloniehaus 1SP (Bestell-Nr. 00 590/8)
(eingemauert unter Dachvorsprung
https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/sperlingskoloniehaus-1sp/)Detaillierte Angaben zu den Produkten können unter www.schwegler-natur.de eingesehen werden. Alle vorgeschlagenen Ersatzquartiere bestehen aus Holzbeton, sind deshalb sehr langlebig und leicht an Gebäuden anzubringen.

Ein Ausschluss der Verbotstatbestände wurde damit erbracht.

*Zu den Ergebnissen der erfolgten Artenschutzprüfung und den geplanten Artenschutzmaßnahmen besteht Einverständnis.*¹⁰⁵

¹⁰⁵ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Naturschutz vom 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

Schutzgut Wasser

Das Gebiet ist von gesetzlichen Vorschriften für Überschwemmungsgebiete oder Heilquellenschutzgebieten nicht betroffen.

Das Trinkwasserschutzgebiet T-5411255 etwa 1,7 km westlich des Plangebietes.

Das Trinkwasserschutzgebiet T-5421108 etwa 1,4 km Entfernung östlich des Plangebietes.

Trinkwasserschutzgebiet T-5410505 befindet sich etwa 1,2 km Entfernung südlich. Diese sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.¹⁰⁶

*Oberflächennahes Grundwasser aus dem Zwischenabfluss ist im Plangebiet an den Hangschutt und rollige Bereiche der Verwitterungszone gebunden. Das oberflächennahe Grundwasser unterliegt jahreszeitlichen u. witterungsbedingten Schwankungen. Das unverwitterte Festgestein stellt einen Kluftgrundwasserleiter dar, in welchem Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen zirkuliert.*¹⁰⁷

Bei Direkteinleitung in ein Gewässer, ist für die erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung gem. §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) das Wasserrecht zu beantragen. Sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung notwendig (Nachweis nach ATV M 153), ist zusätzliche eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 55 Abs. 2 für deren Bau und Betrieb notwendig. Sonst sind die Bestimmungen gem. § 76 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) zu beachten.

*Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans liegt in einem per Verordnung festgesetzten Hochwasserentstehungsgebiet (Verordnung der Landesdirektion Sachsen zur Festsetzung des Hochwasserentstehungsgebietes „Schwarzwasser“ v. 13.05.2022), infolge dessen die Bestimmungen / Anforderungen gem. § 76 SächsWG zu beachten sind.*¹⁰⁸

Von Seiten des Bauträgers / technischen Planers wurde mit Stand von 12/2022 mitgeteilt, dass auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser komplett auf dem eigenen Grundstück neu über Rigolen versickert (siehe hydrogeologisches Gutachten und Versickerungsberechnung IBG-Zille) wird. Der vorh. Regenwasserkanal auf dem eigenen Grundstück in der Zufahrtsstraße zu den Mehrfamilienhäusern (MFH) soll dabei vor der Grundstücksgrenze zu den MFH abgetrennt und über das eigene Grundstück mit versickert werden. Die Standorte und Abmessungen der Versickerungsrigolen sind im Entwässerungsplan (GP 15) eingetragen. Die vorh. alte oberflächliche Versickerung nordöstlich, unterhalb des Flachbaus wird stillgelegt.

Die entsprechenden (vorgenannten) Unterlagen wurden dem Landratsamt Erzgebirgskreis Untere Wasserbehörde mit E-Mail 17.01.2023 übergeben. Eine entsprechende Beachtung

¹⁰⁶ Trinkwasserschutzgebiete; online abrufbar unter geoportal.sachsen.de (abgerufen am 20.04.2022)

¹⁰⁷ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 07.09.2022 (AZ: 21-2511/352/7)

¹⁰⁸ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Siedlungswasserwirtschaft vom 08.09.2022
(Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

der Bestimmungen / Anforderungen gemäß der Verordnung für das festgesetzte Hochwasserentstehungsgebietes „Schwarzwasser“ ist damit zwischenzeitlich eingereicht / liegt dem LRA vor.

Es ergibt sich aufgrund der Thematik „Versickerung“, dass noch einerseits ergänzend zu den übergebenen Unterlagen ein Wasserrechtsantrag bei der unteren Wasserbehörde (Sachgebiet 315) zu stellen ist und dass andererseits in Bezug auf Absatz 3 des § 76 SächsWG zu prüfen ist, inwieweit das Vorhaben diesem Geltungsbereich unterliegt u. wenn ja, dass auch hier das Wasserrecht zu beantragen ist (E-Mail LRA vom 24.01.2023).

Abschließendes Ergebnis (Stand 11.05.2023):

Es wurden von Seiten des Planers u. dem Bauträger alle erforderlichen Unterlagen / Anträge eingereicht und durch das LRA SG Siedlungswasserwirtschaft bestätigt, dass die geforderten Unterlagen vorliegen und die wasserrechtliche Genehmigung / Erlaubnis in Aussicht gestellt wird.

Schutzgut Klima / Luft

Die Gemeinde Raschau-Markersbach liegt in der Mikrogeochore mittlere Berglage mit feuchtem Klima. Der Charakteristik des Gebietes ist zu entnehmen:¹⁰⁹

- *liegt in der mittleren Berglage mit feuchtem Klima (Mf) (Karte 2.4-1)*
- *Jahresmitteltemperatur 5,5 – 6,5 °C (Karte 2.4.1), 110-130 Frosttage*
- *Kältereiz liegt bei > 59 Tagen /Jahr und bei 5 bis 12 Tagen / Jahr Wärmebelastung (Karte 2.4-6)*
- *Sonnenscheindauer im Nebelbereich liegt bei 86-90 % (Karte 2.4-5)*
- *Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe über Grund liegt bei bis 3,0 bis 3,3 m/s (Karte 2.4-4)*
- *ca. 965 mm Jahresniederschlag (Karte 2.4-3)*
- *der Freiflächensicherungsbedarf liegt bei hoch (Karte 2.4-10)*
- *Durchlüftungsverhältnisse sind Mittel (Karte 2.4-9)*
- *Mittlere Inversionshäufigkeit liegt zwischen 80 – 120 Tagen (Karte 2.4-7)*

Schutzgut Mensch

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken.

Die B-Planfläche für Freizeitnutzung befindet sich in der Nähe zweier Mehrfamilienhäuser (Obermittweida 7a bis 8b, Minimalabstand 35 m). Da sich diese aber im Außenbereich befinden, ist nur der Schutzanspruch eines Mischgebietes nach TA Lärm anzusetzen (IRW: tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)).

¹⁰⁹ Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz – 2.4-1 bis 10 Klima/Luft

Auf der Grundlage der Sächsischen Freizeitlärmstudie ergibt eine überschlägige Schallausbreitungsrechnung für einen Freizeitpark (naturnah, wenige Fahrgeschäfte) an den Wohnhäusern Beurteilungspegel, die die Immissionsrichtwerte deutlich unterschreiten. Somit ist anzunehmen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die künftige Nutzung an den relevanten Immissionsorten auftreten werden.

Hinweis

Die Gliederung innerhalb des Plangebietes sollte so erfolgen, dass geräuschintensive Spielgeräte (auch durch Lautäußerungen der Spielenden) soweit wie möglich von den Wohnhäusern entfernt platziert werden, damit die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie der LAI (Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz) an den Wohnhäusern dauerhaft eingehalten werden. Dies gilt auch für eventuelle Beschallungsanlagen an oder in der Gastronomie.¹¹⁰

Ein entsprechendes Schalltechnischen Gutachten wurde erstellt (siehe **Anlage-2.2**) und dem Landratsamt Erzgebirgskreis am 09.05.2023 zur Bewertung übergeben.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis: „Unter Zugrundelegung der unter Pkt. 3 beschriebenen Emissionen führt die beschriebene kritischste Nutzung der Freizeitanlage "Glück-Auf - Der Erlebnispark" zu keinen schalltechnischen Konflikten zwischen der Freizeitanlage und den umliegenden schutzwürdigen Wohngebäuden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden auch im kritischen Beurteilungszeitraum sonntags eingehalten.“¹¹¹

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Landschaft

Derzeit befinden sich auf dem Flurstück die baulichen Anlagen des ehemaligen Hotels „Ferienhotel Markersbach“ mit einem 2-geschossigem Flachbau, einem 7-geschossigen Bettenhaus sowie diversen Nebenanlagen inklusive Zufahrten / Stellflächen.

Es ist grundsätzlich geplant 4 Etagen des Bettenhauses der ehemaligen Ferienhotelanlage zurückzubauen. Die geplanten Neuanlagen (Einzelelemente) werden in ihrer Höhe den Altbestand grundsätzlich unterschreiten, was sich positiv auf die visuelle Wahrnehmung auswirken wird.

Historische Luftbildaufnahmen ab 1990 belegen bereits eine anthropogene Nutzung der Flächen im Geltungsbereich („Ferienhotel Markersbach“) selber, sowie der angrenzenden Flächen (2 Wohnblöcke, Unterbecken Markersbach, Pumpspeicherwerk Markersbach). Es ist damit eine bestehende temporäre betriebs- und anlagenbedingte Störung als potenziell

¹¹⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Immissionsschutz v. 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vI))

¹¹¹ Auszug aus dem Schalltechnisches Gutachten (SIP_Raschau_Erlebnispark) – [Anlage 2.2](#)

wahrscheinlich anzunehmen. Von einer erheblich zusätzlichen Beeinträchtigung, durch die Entwicklung / Nachnutzung der Flächen im Geltungsbereich, ist aktuell nicht auszugehen.

Ein Großteil der Fläche ist Grünland, mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert ist (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen u. Birken) insbesondere um die baulichen Anlagen herum. Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben. Die Flächen werden östlich u. westlich von Waldflächen umsäumt.

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden ab. Das Geländeniveau befindet sich im Süden auf einer Höhe von 630 m ü. DHHN 2016 u. im Norden auf einer Höhe von etwa 600 m ü. DHHN 2016. Es ist dementsprechend ein Höhenunterschied von etwa 30 m vorhanden.

Durch diese vorgenannte topographische Einordnung in die Landschaft ist somit eine visuelle Störung des Landschaftsbildes und der Landschaft tendenziell auszuschließen. Durch die bisherige Planung des Freizeitparks wird die Landschaft und das Landschaftsbild dem Tourismus und der Bevölkerung nähergebracht und kann somit intensiver erlebt bzw. wahrgenommen werden.

Das Vorhaben liegt vollständig im Naturpark "Erzgebirge / Vogtland" in der Schutzzone II. Bezüglich weiterführender Ausführungen wird an dieser Stelle auf Punkt 4.4.2 - Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verwiesen.

Prognose bei Nichtrealisierung der Planung

Bei Nichtinanspruchnahme der Fläche wird der jetzige Zustand weiterhin Bestand haben („Ferienhotel Markersbach“) und die Flächen brach liegen. Auf eine Nachnutzung sowie eine damit verbundene Aufwertung und Imageverbesserung der brachliegenden Flächen, welche bereits in der Vergangenheit zu touristischen Zwecken genutzt wurden, würde verzichtet werden. Eine sinnvolle Nutzung der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der bestehenden Verkehrsflächen wäre damit nicht gegeben.

Der Umsetzung eines Nachnutzungskonzeptes auf den Flächen rund um das Objekt des ehemaligen „Ferienhotel Markersbach“ für eine Entwicklung / Nachnutzung der Fläche zur Schaffung eines Erlebnisparkes mit Indoor- u. Outdoorspielplatz mit Gastronomie für Parkbesucher, Wanderer und Biker in Verbindung mit der Herstellung von Wohnmobilstellplätzen sowie von Ferienwohnungen / Übernachtungsmöglichkeiten würde nicht entsprochen werden können.

7.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach §1 Absatz 6 Nr.7 Buchstabe a bis i zu beschreiben:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) Vermeidung v. Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen u. Abwässern,*
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame u. effiziente Nutzung v. Energie,*
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung v. Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d*

unter anderem infolge Buchstabe aa bis hh:

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,*
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,*
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,*
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,*
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),*
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz o. auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,*

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die Beschreib. soll sich auf die direkten u. die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen u. langfristigen, ständigen u. vorübergehenden sowie positiven u. negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken. Weiterhin soll sie den auf Ebene der Europäischen Union o. auf Bundes-, Landes- o. kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen. ¹¹²

Tabelle 4: Bewertungsmatrix zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

		§1 Absatz 6 Nr.7 Buchstabe a bis i BauGB								
		a	b	c	d	e	f	g	h	i
BauGB Anlage 1 Nr.2b Buchstabe aa bis hh	aa									
	bb									
	cc									
	dd									
	ee									
	ff									
	gg									
	hh									



keine erheblichen Umweltauswirkungen



kurzfristige Umweltauswirkungen (bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen) *



erhebliche Umweltauswirkungen

*

werden nachfolgend noch näher erläutert

¹¹²BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2b

Erläuterungen zu kurzfristigen Umweltauswirkungen

Die von der Maßnahme auf Natur und Landschaft ausgehenden Wirkungen lassen sich unterscheiden in:

- räumliche und funktionale Aspekte:
 - sonstige temporäre Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen
 - stoffliche Emissionen
- zeitliche Aspekte:
 - baubedingte Auswirkungen
 - anlagebedingte Auswirkungen
 - betriebsbedingte Auswirkungen

Darüber hinaus wird methodisch die Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit der Beeinträchtigungen eingeschätzt:

- Erheblichkeit von Beeinträchtigungen
Erheblich sind Beeinträchtigungen (Eingriffe), wenn Lebens- und Funktionsräume negativ verändert werden, deren Artengemeinschaften noch intakt sind und wertgebende Arten bzw. Ressourcen oder Standortfaktoren beeinträchtigt werden.
Für die Beurteilung der Erheblichkeit spielen der räumliche Umfang und insbesondere die Intensität der Beeinträchtigungen eine entscheidende Rolle.
- Nachhaltigkeit von Beeinträchtigungen
Nachhaltig sind Beeinträchtigungen (Eingriffe), wenn Arten, typische Artengemeinschaften oder z. B. zeitlich und räumlich voneinander abhängige Lebensraummosaiken, die Zielsysteme im Bezugsraum sind, nach der Bauphase bzw. auf Grund des Bauwerkes selbst nicht wieder (innerhalb eines Zeitrahmens von 5-25 Jahren) in der vorherigen Populationsdichte / Flächengröße bzw. in gleichartigen Funktionsgefügen vorkommen können. Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit ist somit die zeitliche Dauer der Beeinträchtigungen entscheidend.

-> Baubedingte Auswirkungen

Hierzu zählen alle auf die zeitlich befristete Baumaßnahme beschränkten Umweltauswirkungen, z. B. durch Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb:

- Flächeninanspruchnahme
- Einsatz von Kleintechnik
- Emissionen und akustische Wirkungen (Lärm, Erschütterungen und Abgasbelastung der Baumaschinen)
- Verunreinigung von Boden, Grund- und Oberflächenwasser durch auslaufende Kraft- und Schmierstoffe

Boden:

Vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baufelder, Lagerplätze, etc.. Die baubedingten Beanspruchungen umfassen die Bereiche für die baulichen Aktivitäten an den Bestandsgebäuden (Rückbau 4 Etagen des Bettenhauses; Umbau Bettenhaus und Flachbau), die Errichtung der Spiel- und Sportanlagen, Herstellung der Wohnmobilstellplätzen (P1) inklusive Nebenanlagen u. Zufahrten, Herstellung Parkplatz (P2) für PKW / Bus / Sonstiges und Zufahrten, Herstellung der inneren Erschließung und der (Um-) Verlegung der Kabel.

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).

Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 Abs. 2 KrWG). Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung.

Es wird in Bezug auf die großflächigen geogen-bergbaubedingt erhöhten Bodenbelastungen darauf hingewiesen, dass für baubedingt ggf. anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) u. U. eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen.¹¹³

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Nordosten tangiert das Restloch eines alten Tagebaues den Vorhabenbereich. Im Westen befindet sich die Halde, die beim Bau des Pumpspeicherwerkes entstanden ist. Das Altbergbaugebiet wurde um den Bereich der Halde erweitert. Falls Eingriffe am Haldenkörper geplant sind, ist vorher das Sächsische Oberbergamt zu beteiligen.¹¹⁴

Hinsichtlich der Errichtung von Erschließungsstraßen befindet sich die Planungsfläche nach der Karte der Frosteinwirkungszonen der RStO12 (Bundesanstalt für Straßenwesen: digitale Karte der Frosteinwirkungszonen in Deutschland, M. 1:750.000 in Verbindung mit den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2012) innerhalb der Frosteinwirkungszone III.¹¹⁵

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

¹¹³ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vom 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(v))

¹¹⁴ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 25.08.2022 (AZ: 31-4146/5255/77-2022/27093)

¹¹⁵ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 07.09.2022 (AZ: 21-2511/352/7)

Oberflächenwasser / Grundwasser:

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima / Luft:

Während der Bauphase kann es zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge kommen. Diese sind so gering wie möglich zu halten.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Flora / Fauna:

Durch die Einhaltung von Sicherungsmaßnahmen während der Bautätigkeit sind keine Beeinträchtigungen durch Schad-, Schweb- und Zuschlagsstoffe zu erwarten.

Die baulichen Aktivitäten (Rückbau 4 Etagen des Bettenhauses; Umbau Bettenhaus und Flachbau), die Errichtung der Spiel- u. Sportanlagen, Herstellung der Wohnmobilstellplätze (P1) inklusive Nebenanlagen u. Zufahrten, Herstellung Parkplatz (P2) für PKW / Bus / Sonstiges und Zufahrten, Herstellung der inneren Erschließung und der (Um-) Verlegung der Kabel) stellen eine bauzeitlich temporär begrenzte Beeinträchtigung dar.

Ein Großteil der Fläche ist Grünland, welcher mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert ist (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen u. Birken) insbesondere um die baulichen Anlagen herum. Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben.

Bei Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 bis 7:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zw. März – August/ September) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren u. bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.

Im Zuge des Rückbaus von Etagen des Bettenhauses der ehemaligen Ferienhotelanlage ist die Beseitigung von potenziellen Lebensstätten für gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten nicht völlig auszuschließen. Damit sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gegeben. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird somit festgelegt, dass mit Anzeige zum Rückbau von

Etagen die Erteilung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen ist. Voraussetzung für die Erteilung der Befreiung ist die Schaffung von entsprechenden Ersatzquartieren und die Tatsache, dass der Abriss / Rückbau zeitlich mit dem eigentlichen Brutgeschehen bzw. Quartierverhalten im Einklang zu bringen ist.

Die verbleibenden Gebäude bzw. die neu errichteten Nebenanlagen eignen sich grundsätzlich zur Anbringung der notwendigen Ersatzquartiere.

Im Einzelnen werden folgende Produkte der Firma Schwegler vorgeschlagen:

- 3 Stk. Fledermaus-Wandschale Nr. 2FE (Bestell-Nr. 00737/7)
- 4 Stk. Halbhöhle 2MR für Hausrotschwanz (Bestell-Nr. 00 159/7)
(je 2 Stück an unterschiedlichen Gebäudeseiten mind. 2 m hoch aufgehängt bzw. besser unter Dachvorsprung)
- 1 Stk. Sperlingskoloniehaus 1SP (Bestell-Nr. 00 590/8)
(eingemauert unter Dachvorsprung
https://www.schwegler-natur.de/portfolio_1408366639/sperlingskoloniehaus-1sp/)

Detaillierte Angaben zu den Produkten können unter www.schwegler-natur.de eingesehen werden. Alle vorgeschlagenen Ersatzquartiere bestehen aus Holzbeton, sind deshalb sehr langlebig und leicht an Gebäuden anzubringen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und Einhaltung / Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung sowie zum Schutz und unter Beachtung der Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Fazit sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung:

Während der Bauphase ist mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen. Diese sind so gering wie möglich zu halten.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kulturgüter:

Es sind keine baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Landesamt für Archäologie erhebt gegen das Vorhaben keine Einwände. Es wird gebeten, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.¹¹⁶

Mensch i. V. m. Immissionsschutz:

Während der Bauphase ist mit Lärm-, Staub- und Schmutzbelastungen sowie zu temporären Immissionen von Luftschadstoffen durch den Einsatz von Baumaschinen zu rechnen. Diese sind so gering wie möglich zu halten.

¹¹⁶Stellungnahme Landesamt für Archäologie Sachsen vom 16.08.2022 (AZ: 2-7051/78/477-2022/20830)

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und Einhaltung / Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung sowie zum Schutz u. unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine dauerhaften baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

-> Anlagenbedingte Auswirkungen

Hierunter fallen alle durch das Vorhaben dauerhaft verursachten Veränderungen in Natur und Landschaft. Sie sind zeitlich unbegrenzt und greifen in das örtliche Wirkungsgefüge ein.

Boden:

Im Bereich der Errichtung der Spiel- und Sportanlagen, Herstellung der Wohnmobilstellplätzen (P1) inklusive Nebenanlagen und Zufahrten, Herstellung Parkplatz (P2) für PKW / Bus / Sonstiges und Zufahrten, Herstellung der inneren Erschließung und der (Um-) Verlegung der Kabel wird es zu einer dauerhaften (Teil-) Versiegelung der Flächen mit einem (Teil-) Verlust der Bodenfunktionen kommen. Die Stellflächen / Parkflächen und größtenteils die Flächen zw. den Spiel- und Sportanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Zufahrten / Zufahrtsbereiche zu den Stellflächen selber in Asphalt.

Anforderungen zum Radonschutz¹¹⁷

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es liegt weiterhin in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet.

In einem Radonvorsorgegebiet sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

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

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung u. Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind zu den genannten Verlusten keine dauerhaften anlagenbedingten Beeinträchtigung zu erwarten.

¹¹⁷ Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 07.09.2022 (AZ: 21-2511/352/7)

Oberflächenwasser / Grundwasser:

Sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung notwendig (Nachweis nach ATV M 153), ist zusätzliche eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 55 Abs. 2 für deren Bau und Betrieb notwendig. Sonst sind die Bestimmungen gemäß § 76 (SächsWG) zu beachten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans liegt in einem per Verordnung festgesetzten Hochwasserentstehungsgebiet (Verordnung der Landesdirektion Sachsen zur Festsetzung des Hochwasserentstehungsgebietes „Schwarzwasser“ v. 13.05.2022), infolge dessen die Bestimmungen / Anforderungen gem. § 76 SächsWG zu beachten sind.¹¹⁸

Es wurden von Seiten des Planers u. dem Bauträger alle erforderlichen Unterlagen / Anträge eingereicht u. durch das LRA SG Siedlungswasserwirtschaft bestätigt, dass die geforderten Unterlagen vorliegen u. die wasserrechtl. Genehmigung / Erlaubnis in Aussicht gestellt wird.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Klima / Luft:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Flora / Fauna:

Ein Großteil der Fläche ist Grünland, welcher mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert ist (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen u. Birken) insbesondere um die baulichen Anlagen herum. Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben.

Es ist zum Wald ein Abstand von mind. 32 m zwischen Gebäuden/Gebäudeteilen und dem Wald im Osten (Flurstücke 257/17 und 257/16) und ein Abstand von mind. 40 m zwischen Gebäuden/Gebäudeteilen und dem Wald im Norden bzw. Südwesten (Flurstücke 177/35 und 577/25) einzuhalten. Auch bei der Errichtung von Nebenanlagen, sofern es sich dabei um Gebäude i. S. d. Sächsischen Bauordnung (SächsBO) handelt, sind die größeren Waldabstände zu berücksichtigen. Die Errichtung baulicher Anlagen ohne Feuerstätten unterliegt nicht den Bestimmungen des § 25 Abs. 3 SächsWaldG.¹¹⁹

Die Stellflächen / Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

Im SO 1 ist der vorhandene Gehölzbestand im Bereich des Waldabstandes qualitativ und quantitativ aufzuwerten. Im SO 2 ist auf einer Gesamtfläche von insgesamt 2.800 m² eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Form von Hecken- / Strauchanpflanzungen mit Großgehölzen herzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

¹¹⁸ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Siedlungswasserwirtschaft vom 08.09.2022
(Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

¹¹⁹ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst vom 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

Anrechnungsfähig sind die empfohlenen Arten (Artenliste A - Bäume und Sträucher) mit entsprechenden Pflanzqualitäten und Hinweisen. (siehe Ausführungen unter Punkt 5.9 - Grünflächen / Grünordnung)

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen ist der Bereich grundsätzlich anthropogen vorgeprägt und damit eine bereits bestehende temporäre betriebs- u. anlagenbedingte Störung als potenziell wahrscheinlich anzunehmen.

Bei Einhaltung / Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit sind keine anlagebedingten Beeinträchtig. zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung:

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist zudem die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Form von Anzahl der Vollgeschosse, der Traufhöhe und die Festsetzung der Grundflächenzahl. Die Höhe der baulichen Anlagen nimmt im Norden ab, was durch die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung (SO 1 und SO 2) festgesetzt wird.

Es ist grundsätzlich geplant 4 Etagen des Bettenhauses der ehemaligen Ferienhotelanlage zurückzubauen. Die geplanten Neuanlagen (Einzelelemente) werden in ihrer Höhe den Altbestand grundsätzlich unterschreiten. Das Bettenhaus hätte damit noch 3 Vollgeschosse. Der Flachbau behält seine beiden Vollgeschosse.

Die Flächen im SO 1 sind bereits durch die touristische Nutzung in der Vergangenheit stark anthropogen vorgeprägt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der Großteil der bereits vorgeprägten Flächen genutzt wird und gemäß Gestaltungskonzept überplant und erweitert wird. Die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich damit nach dem Bettenhaus. Unter den Einzelelementen mit einer max. Grundfläche von insgesamt 250 m² und einer max. Traufhöhe von 18 m sind für die Region typische Elemente zu verstehen, die aufgrund des Gebietscharakters Erzgebirge mit in die Gesamtanlagen (untergeordnet) integriert werden sollen (z.B. eine Pyramide).

Im SO 2 ist die Entwicklung / Weiterentwicklung des Outdoorspielplatzes geplant. Die baulichen Anlagen sollen sich denen im SO 1 unterordnen, aus diesem Grund wird auch hier nur eine Grundflächenzahl von 0,4, 2 Vollgeschosse und eine max. Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. Eine Unterbringung von Wohnunterkünften ist potenziell möglich, allerdings im Vergleich zum SO 1 nur untergeordnet und dem Grundcharakter des SO 2 als Outdoorspielplatz entsprechend.

Die Baugrenzen weisen einen Abstand von 3,00 m zum Geltungsbereich auf. Zu den 2 ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Parkplätze (P1 und P2) sowie zu den Abstandsflächen zum Wald (Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind) ist der Abstand bei 0 m. Die Flächenausweisung für Sport- und Spielanlagen ist auch

innerhalb der Abstandsflächen zum Wald zulässig, da es sich um keine baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäuden selber handelt.

Ein Großteil der Fläche ist Grünland, mit Gehölzstrukturen durchzogen / gegliedert ist (sehr hoher Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen und Birken) insbesondere um die baulichen Anlagen herum. Eine Erhaltung ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes anzustreben. Die Flächen werden östlich und westlich von Waldflächen umsäumt.

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden ab. Das Geländeniveau befindet sich im Süden auf einer Höhe von 630 m ü. DHHN 2016 und im Norden auf einer Höhe von etwa 600 m ü. DHHN 2016. Es ist dementsprechend ein Höhenunterschied von etwa 30 m vorhanden.

Durch diese vorgenannte topographische Einordnung in die Landschaft ist somit eine visuelle Störung des Landschaftsbildes und der Landschaft tendenziell auszuschließen. Durch die bisherige Planung des Freizeitparks wird die Landschaft und das Landschaftsbild dem Tourismus und der Bevölkerung nähergebracht und kann somit intensiver erlebt bzw. wahrgenommen werden.

Das Vorhaben liegt vollständig im Naturpark "Erzgebirge / Vogtland" in der Schutzzone II. Mit E-Mail vom 27.04.2023 (AZ:90304-2023) hat das LRA SG Naturschutz/Landwirtschaft mitgeteilt, dass die TÖB-Beteiligung gemäß § 20 Abs. 1 SächsNatSchG durchgeführt wird und die Stellungnahmen bis 06.06.2023 eingereicht werden sollen. Ergänzend dazu erfolgt die öffentliche Auslegung in der Kommune.

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mensch i. V. m. Immissionsschutz

Es sind keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kulturgüter:

Es sind keine anlagebedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

-> Betriebsbedingte Auswirkungen

Hierzu zählen alle Umweltauswirkungen, die durch Betrieb und Unterhaltung hervorgerufen werden.

Mensch i. V. m. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken. Die B-Planfläche für Freizeitnutzung befindet sich in der Nähe zweier Mehrfamilienhäuser (Obermittweida 7a bis 8b, Minimalabstand 35 m). Da sich diese aber im Außenbereich befinden, ist nur der Schutzanspruch eines Mischgebietes nach TA Lärm anzusetzen (IRW: tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)).

Die Gliederung innerhalb des Plangebietes sollte so erfolgen, dass geräuschintensive Spielgeräte (auch durch Lautäußerungen der Spielenden) soweit wie möglich von den Wohnhäusern entfernt platziert werden, damit die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie der LAI (Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz) an den Wohnhäusern dauerhaft eingehalten werden. Dies gilt auch für eventuelle Beschallungsanlagen an oder in der Gastronomie.¹²⁰

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis: „Unter Zugrundelegung der unter Pkt. 3 beschriebenen Emissionen führt die beschriebene kritischste Nutzung der Freizeitanlage "Glück-Auf - Der Erlebnispark" zu keinen schalltechnischen Konflikten zwischen der Freizeitanlage und den umliegenden schutzwürdigen Wohngebäuden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden auch im kritischen Beurteilungszeitraum sonntags eingehalten.“¹²¹

Anforderungen zum Radonschutz am Arbeitsplatz:¹²²

- *Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller o. Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden.*
- *Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.*
- *Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgt sein.*
- *Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.*

Es liegt mit E-Mail vom 22.12.2022 eine Stellungnahme / Prüfergebnis des Landratsamtes Erzgebirgskreis Sachgebiet Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz vor, welche aussagt, dass „Auf der Grundlage der mit E-Mail der N1 Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.12.2022 mitgeteilten, konkreten Angaben zur vorgesehenen Flächengestaltung und zu den Nutzungsverhältnissen im Plangebiet kann im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Durchführung einer standortbezogenen Bodenuntersuchung verzichtet werden.“ Die E-Mail wird der Begründung als **Anlage 2.1** beigefügt.

¹²⁰ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Immissionsschutz v. 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

¹²¹ Auszug aus dem Schalltechnisches Gutachten (SIP_Raschau_Erlebnispark) – Anlage 2.2

¹²² Stellungnahme Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirts. und Geologie vom 07.09.2022 (AZ: 21-2511/352/7)

Diese Nachnutzung stellt eine Aufwertung und Imageverbesserung der brachliegenden Flächen dar, welche bereits in der Vergangenheit zu touristischen Zwecken genutzt wurden. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen ist der Bereich grundsätzlich anthropogen vorgeprägt und damit eine bereits bestehende temporäre betriebs- u. anlagenbedingte Störung als potenziell wahrscheinlich anzunehmen.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, der grünordnerischen Festsetzungen, der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit ist mit keiner negativen Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt, Geologie / Boden (u. Fläche), Hydrologie (Grund- u. Oberflächenwasser), Klima / Luft, Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen sowie Kultur- u. sonstige Sachgüter zu rechnen.

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung, Schutz und Kompensation sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen

*Eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist.*¹²³

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung sowie zum Schutz

Durch folgende Vorkehrungsmaßnahmen bei der Baudurchführung sollen Beeinträchtigungen vermieden werden:

- Schutz von Vegetationsstrukturen gemäß geltenden Richtlinien (DIN 18900 und 18920)
- Schutz belebter Bodenschichten nach DIN 18300 und 18320 sowie ZTV E-StB und ZTV La-StB und Wiederandecken nach Fertigstellung der Baumaßnahme
- Lockerung von Böden, die im Zuge der Baumaßnahme verdichtet wurden
- Einhaltung der Grundsätze des Gewässerschutzes gemäß Wassergesetz
- Gewährleistung des sachgerechten Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten
- Einsatz emissionsarmer Arbeitsgeräte entsprechend dem Stand der Technik
- Beschränkung angestrebter Bauflächen im Wesentlichen auf den eigentlichen Anlagenbereich (Nutzung vorhandener Wege / Straßen für den Baustellenverkehr)
- Reduzierung sonstiger notw. Bauflächen und Arbeitsstreifen auf ein notw. Mindestmaß
- Anstreben einer Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme
- Nutzung von bereits vorgeprägten Flächen
- Minderung von Staubemissionen

¹²³BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2c

- Anstreben der Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes ist in Abhängigkeit des Erhaltungszustandes
- Einhaltung der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Bodenschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Radonschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Bergbau
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zur Erschließung / Ver- und Entsorgung

Im Baufeld sowie auf den Flächen für Baustelleneinrichtung werden Böden durch Befahren mit schwerem Gerät mechanisch beansprucht und verdichtet, teilweise auch vorübergehend befestigt oder versiegelt. Maßnahmen zur Bodenlockerung verstehen sich daher primär als vorbereitender Teil der erforderlichen Maßnahmen zur Wiederbegrünung.

Kompensationsmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes u. der Landschaftspflege möglichst frühzeitig auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Dabei gilt der Grundsatz: Maßnahmen zum Ausgleich haben Priorität vor Maßnahmen zum Ersatz von Beeinträchtigungen.

Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit die unvermeidbaren Beeinträchtigungen vollständig aufheben. Können sie dieses Ziel nicht erreichen, so ist nach Abwägung der Vorrangigkeit des Eingriffsvorhabens ein Ersatz der verlorengegangenen oder beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes zu leisten. Beim Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist eine landschaftsgerechte Neugestaltung zulässig, sofern das Landschaftsbild nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen weiterhin dem Charakter und der Eigenart des betroffenen Raumes entspricht und sich in seiner natürlichen Vielfalt und Schönheit nicht nachteilig verändert hat.

Ermittlung und Festlegung des Ersatz-/ Kompensationsbedarfes

Das Sondergebiet (Geltungsbereich = 54.478 m²) lässt sich vereinfacht in 5 Flächen unterteilen – SO 1 (21.986 m²), SO 2 (20.574 m²), Parkfläche P1 (7.130 m²), Parkfläche P2 (4.234 m²) und die bestehende Zufahrt (554 m²).

Die nachfolgende Bewertung des Eingriffs erfolgt verbal- argumentativ i. V. m. der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden) unter Berücksichtigung der Vornutzung der Flächen in den letzten mindestens 30 Jahren.

Die Flächen um das ehemalige „Ferienhotel Markersbach“ sind besonders **im SO 1** durch die touristische Nutzung in der Vergangenheit stark anthropogen vorgeprägt. Rein von den baulichen Anlagen, Spielflächen, Außenanlagen, Zufahrten, Anlagen der Ver- u. Entsorgung

kann von einer Überbauung / Nutzung von ca. 60 % ausgegangen werden. Die verbleibenden 40 % sind u.a. durch unterirdische Anlagen, Schotter- / Schotterrasenflächen, Wegverbindungen, Spielflächen, Rasen-/ Grünlandflächen und Gehölzstrukturen mit einem sehr hohen Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen und Birken geprägt / überprägt.

Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass durch die Entwicklung / Nachnutzung im SO 1 keine grundlegende Neuinanspruchnahme von Flächen vorgenommen wird, sondern es sich um eine Umstrukturierung und Imageaufwertung der Flächen handelt. Im Bereich hinter dem ehemaligen Bettenhaus soll im Bereich des „Waldabstandes“ der **vorhandene Gehölzbestand (Fläche ca. 2.500 m²) qualitativ u. quantitativ aufgewertet** werden.

Im Bereich der neu zu entwickelnden **Parkfläche (P1)** befinden sich aktuell intensiv genutzte Rasenflächen und Gehölzstrukturen (Gehölzstreifen zum SO 1 hin und im Zufahrtsbereich von der Straße Obermittweida; ca. 2.500 m²). Durch die fehlende Unterhaltung in der Vergangenheit und im Zuge von Sukzession sind die Gehölzstrukturen auch in diesem Bereich durch einen sehr hohen Anteil von Nadelgehölzen / Koniferen und Birken geprägt und bilden damit weder ein qualitativ noch quantitativ positives Grundgerüst zur Weiterentwicklung. Diese Strukturen werden durch die Neuentwicklung der Parkfläche überprägt. Unter Berücksichtigung der Aufwertung des vorhandenen Gehölzbestandes im SO 1 (im Bereich des „Waldabstandes“) kann diese Überprägung als kompensiert betrachtet werden.

Die Stellflächen (ca. 4.000 m²) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, die Zufahrten / Zufahrtsbereiche (ca. 2.500 m²) zu den Flächen selber in Asphalt. Die verbleibenden Flächen (Zwischenflächen / Randflächen) werden Rasen.

Im Bereich der neu zu entwickelnden **Parkfläche (P2)** handelt es sich einerseits zu 50% um Flächen des ehemaligen „Ferienhotel Markersbach“ und andererseits zu 50% um aktuell intensiv genutzte Rasenflächen. Die Stellflächen (ca. 2.150 m²) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, die Zufahrten / Zufahrtsbereiche (1.700 m²) zu den Flächen selber in Asphalt. Die verbleibenden Flächen (Zwischenflächen / Randflächen) werden Rasen.

Es wird angenommen, dass die Flächenversiegelung zwischen Bestand und Planung sich flächenmäßig die Waage halten und der zu berücksichtigende Eingriff sich damit auf die Flächen für die Stellflächen (ca. 2.150 m²) beschränkt.

Im **SO 2** lässt sich der Eingriff aus einer Flächeninanspruchnahme basierend auf der Grundflächenzahl von 0,4 im Vergleich zwischen Bestand und Planung in Höhe von 8.230 m² (20.574 m² * 0,4) ableiten. Es handelt sich hierbei um eine Worst Case Szenario, d.h. es wird davon ausgegangen, dass eine Flächeninanspruchnahme als Outdoorspielplatzes auf max. 8.230 m² stattfindet.

Die **Zufahrt** selber ist bereits im Bestand vorhanden und bleibt damit bei der weiteren Betrachtung unberücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der bereits erläuternden Sachverhalte zur qualitativen und quantitativen Aufwertung des vorhandenen Gehölzbestandes im SO 1 i. V. m. der Überprägung der Gehölzstrukturen im Bereich der Parkfläche verbleiben noch zur Ermittlung und Festlegung des Ersatz-/ Kompensationsbedarfes:

- [1] 2.500 m² Zufahrten / Zufahrtsbereiche in Asphalt (Parkfläche P1)
- [2] 4.000 m² Stellflächen wasserdurchlässig (Parkfläche P1)
- [3] 2.150 m² Stellflächen wasserdurchlässig (Parkfläche P2)
- [4] 8.230 m² Flächeninanspruchnahme als Sport- und Freizeitanlage (SO 2)

In Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung u. Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden) ergibt sich in Summe ein zu kompensierender Wert von + 41.680.

Mit einer der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Form von **Hecken- / Strauchanpflanzungen mit Großgehölzen im SO 2** mit einer Fläche von **2.800 m²** der Eingriffsbedarf kompensiert werden.

empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: Artenliste A - Bäume und Sträucher

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Strauchnuss
Corylus colurna	Baumhasel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa corymbifera	Heckenrose
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Bäume sollten eine Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, STU 12-14, 3xv und die Sträucher von mindestens Strauch, Höhe 60-80 [Kleinstrauch] / 100-125 [Großstrauch], 2xv haben.

Hinweis:¹²⁴

In Bezug auf die Tatsache „vorhandenen Gehölzbestand im Bereich des Waldabstandes qualitativ und quantitativ aufzuwerten“ ist zu beachten, dass dieser Bereich so gestaltet und gepflegt wird, dass sich die Abstandsfläche - in Verbindung mit dem Wald auf Flurstück 257/17 - nicht zu Wald entwickelt.

¹²⁴ STN Landratsamt Erzgebirgskreis – SG Forst vom 08.09.2022 (Zeichen: 614.522-22(181)-30010(vl))

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Es ist bei Einhaltung der nachfolgenden Aspekte mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu rechnen:

- Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen
- Einhaltung der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Bodenschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Radonschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Bergbau
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zur Erschließung / Ver- und Entsorgung
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise einschließlich Festsetzungen beachtet werden.

7.2.4 Alternativenprüfung

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen ist der Bereich grundsätzlich anthropogen vorgeprägt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung / Nachnutzung der Fläche um das ehemalige „Ferienhotel Markersbach“ zur Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines Sondergebietes für Freizeit geplant. Diese Nachnutzung stellt somit eine Aufwertung und Imageverbesserung der brachliegenden Flächen dar, welche bereits in der Vergangenheit zu touristischen Zwecken genutzt wurden.

Es soll hiermit eine sinnvolle Nachnutzung einer bereits in der Vergangenheit touristisch genutzten Fläche mit den damit idealen lokalen Voraussetzungen (bereits vorhandene Gebäude, Ver- u. Entsorgungsanlagen sowie Verkehrsflächen) für eine Entwicklung / Nachnutzung der Fläche zur Schaffung eines Erlebnisparkes mit Indoor- und Outdoorspielplatz mit Gastronomie für Parkbesucher, Wanderer und Biker in Verbindung mit der Herstellung von Wohnmobilstellplätzen sowie von Ferienwohnungen / Übernachtungsmöglichkeiten entsprochen werden.

Durch die topographische Einordnung in die Landschaft ist somit eine visuelle Störung des Landschaftsbildes und der Landschaft tendenziell auszuschließen. Durch die bisherige Planung des Freizeitparks wird die Landschaft und das Landschaftsbild dem Tourismus und der Bevölkerung nähergebracht und kann somit intensiver erlebt bzw. wahrgenommen werden.

Es wurden aufgrund des Vorgenannten keine alternativen Standorte übergeprüft.

7.2.5 Auswirkungen auf zulässigen Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j (= unbeschadet des § 50 Satz 1 d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes, d. Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach d. Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Un-

fälle o. Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d u. j) ¹²⁵; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtl. vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung o. Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen. ¹²⁶

Sachverhalt trifft nicht zu.

7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.3.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Es werden einleitend die wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes sowie der übergeordneten Fachpläne dargestellt. Die vorstehenden Ausführungen beinhalten weiterhin eine Analyse und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. deren Umwelterheblichkeit (Konfliktpotentiale, ökologische Risiken) unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung u. Minimierung von Eingriffs- bzw. Umweltauswirkungen, Einhaltung der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit, der gesetzlichen Vorgaben sowie von grünordnerischen Festsetzungen.

Die zur Beurteilung erforderliche umweltrelevante Datengrundlage (verfügbare Umweltinformationen im Internet, Leitungsauskünfte u. Mitteilungen des Landratsamtes Erzgebirgskreis, Stellungnahmen zum Vorentwurf und zum Entwurf, Anlage 1, 2.1 und 2.2) wird als ausreichend angesehen, um mit zumutbarem Aufwand eine Abschätzung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes vornehmen zu können.

7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Es ist bei Einhaltung der nachfolgenden Aspekte mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu rechnen:

- Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen
- Einhaltung der Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Bodenschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Radonschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Bergbau
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zur Erschließung / Ver- und Entsorgung
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise einschließlich Festsetzungen beachtet werden.

¹²⁵ BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

¹²⁶ BauGB Anlage 1 - Auszug Nr.2e

7.3.3 Zusammenfassung

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Freizeit" führt zu keinen negativen Beeinträchtigungen auf d. Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Geologie / Boden (und Fläche), Hydrologie (Grund- und Oberflächenwasser), Klima / Luft, Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen, den Vorgaben aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit sowie bei Einhaltung / Beachtung der weiteren aufgeführten Hinweise.

7.3.4 Referenzliste der Quellen

Die Quellen wurden entsprechend als Zitat gekennzeichnet:

- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>
- <https://geoportal.sachsen.de/>
- <https://www.natur.sachsen.de/artenzahlkarte-mtb-q-21876.html>
<https://www.artensteckbrief.de>
- Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.
- Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz
- Handlungsempfehlung zur Bewertung u. Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (erarbeitet vom Institut für Landschafts- und Umweltplanung der TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft (SMUL), Dresden)
- STN Landratsamt (LRA) Erzgebirgskreis – Referat Umwelt u. Forst SG Naturschutz/ Landwirtschaft vom 09.06.2022 (AZ: 90651-2022-920)
- E- Mail Landratsamt Erzgebirgskreis – Referat Umwelt und Forst SG Forst und Jagd vom 26.07.2022 mit Anlage
- Leitungsauskunft Mitnetz Strom vom 04.06.2021
- Trassenauskunft Kabel - Telekom vom 04.06.2021
- Leitungsauskunft ZWW Bereich Abwasser vom 29.07.2021 (Registrier-Nr. M211540)
- Leitungsauskunft ZWW Bereich Trinkwasser vom 19.07.2022 (Registrier-Nr. T/182/2022)
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (08/09-2022)
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (06/07-2023)
- Hausmitteilung LRA Erzgebirgskreis – SG Forst vom 01.11.2022 (AZ: 02584-2022-59)
- Anlage 1 - Konzept zum Vorhaben und zur Erschließung
- Anlage 2.1 - 2022-12-22_Rücklauf-LRA_Sachverhalt Bodenbelastung
- Anlage 2.2 - Schalltechnisches Gutachten (SIP_Raschau_Erlebnispark)

- WMS-Dienste:

- topographischen Karten (DTK10)
- digitale Orthophotos
- Flurstücken und Gemarkungen
- Höheninformationen / Höhenlinien
- Schutzgebiete Sachsen
- Trinkwasserschutzgebiete
- digitale Bodenkarte
- Hohlraumkarte
- geochemische Karten
- Geologische Aufschlüsse
- Waldfunktionen Sachsen

Weitere Quellen waren:

- H.-G. Bauer; E. Bezzel; W.Fiedler; 2012: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, AULA-Verlag, Wiebelsheim
- <https://www.natur.sachsen.de/artdaten-online-darstellung-von-inhalten-der-zentralen-artdatenbank-im-internet-21860.html>
- http://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_sws_gf_regionalplan.php
- https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_93_satzungsbeschluss.php
- <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/12896-Landesentwicklungsplan-2013>