

# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen



*Luftbild*

## Entwurf

<b>Kommune:</b>	<b>Kurort Seiffen</b> Am Rathaus 4 09548 Kurort Seiffen
<b>Vorhabenträger:</b>	Herr Matthias Lorenz <b>Erlebnisdorf Seiffen</b> Straße des Friedens 40 09429 Hilmersdorf
<b>Bearbeiter:</b>	<b>ibb</b> Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Untere Aktienstraße 12 09111 Chemnitz  Dipl.-Ing. Rico Bergmann
<b>Fassung:</b>	<b>November 2020</b>

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen .....	5
1.1	Planungsanlass / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung .....	6
1.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	6
1.4	derzeitige Nutzungsstruktur in der Umgebung .....	6
1.5	höherrangige und überörtliche Planungen.....	7
1.5.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	9
1.5.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	13
1.6	Bestandsbeschreibung.....	14
1.6.1	Geländeverhältnisse und Topografie.....	14
1.6.2	Geologie, Boden und Fläche .....	15
1.6.3	Hydrologie.....	16
1.6.4	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	17
1.6.5	Arten und Biotope.....	18
1.6.6	Klima / Luft.....	18
1.6.7	Naturraum, Landschaftsbild und Erholung.....	18
1.6.8	Kulturgüter / Geschichte.....	19
1.6.9	Mensch und menschliche Gesundheit.....	19
1.6.10	Verkehrsanlagen .....	20
1.6.11	Ver- und Entsorgung .....	20
1.6.12	Wald im Sinne des Waldgesetzes .....	24
1.7	Plangrundlage .....	24
2	Städtebauliche Planung .....	25
2.1	Gestaltungs- und Nutzungskonzept.....	25
2.2	Allgemeine Grundsätze.....	27
2.2.1	Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches.....	27
2.2.2	von der Planung betroffene Gehölze.....	27
2.3	Erläuterungen und Begründung zu den Festsetzungen durch Text.....	28
2.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	28
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	28

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

2.3.3	Bauweise .....	30
2.3.4	Flächen für Nebenanlagen, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen .....	31
2.3.5	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	31
2.3.6	Verkehrsflächen .....	31
2.3.7	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	32
2.3.8	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung .....	32
2.3.9	private Grünflächen .....	32
2.3.10	Flächen für die Landwirtschaft .....	32
2.3.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	33
2.3.12	die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen .....	35
2.3.13	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	35
2.3.14	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....	36
2.4	Hinweise.....	36
3	Auswirkungen der Planung .....	38
3.1	Nutzungsverträglichkeiten.....	38
3.1.1	Geologie / Boden und Fläche .....	38
3.1.2	Hydrologie.....	38
3.1.3	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	38
3.1.4	Arten und Biotope.....	38
3.1.5	Klima / Luft.....	39
3.1.6	Naturraum, Landschaftsbild und Erholung .....	39
3.1.7	Kulturgüter / Geschichte.....	39
3.1.8	Mensch und menschliche Gesundheit.....	39
3.1.9	Verkehr.....	39
3.1.10	Ver- und Entsorgung .....	40
3.1.11	Wald .....	41
3.1.12	landwirtschaftliche Nutzung .....	41
3.2	Flächenbeanspruchung .....	42
3.2.1	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz .....	42
3.3	Umsetzungszeitraum .....	43

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

3.4	Kosten .....	43
4	Zusammenfassende Darstellung.....	44
5	Quellen.....	45

## Anlagen

- Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Reicheltberg“ im Kurort Seiffen
- Anlage 2 Baugrundgutachten Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen nach DIN 4022 Hauptuntersuchung zur geotechnischen Kategorie 2
- Anlage 3 Versickerungsgutachten
- Anlage 4 Entwässerungskonzept Lageplan
- Anlage 5 Ermittlung des Löschwasserbedarfs
- Anlage 6 Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Reicheltberg“ Kurort Seiffen

## 1 Grundlagen

### 1.1 Planungsanlass / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Jeden Winter stellt der Skilift am Reicheltberg seit vielen Jahren einen Besuchermagnet für die Kommune Seiffen im Erzgebirge dar. Der Betreiber des Skiliftes ist seit längerem bestrebt den Standort zu einem ganzheitlichen Objekt weiterzuentwickeln. Mittelpunkt dieser Vision ist die Fortentwicklung der Anlagen, um ein ganzjähriges Angebot zu schaffen. Mit dem Brand und dem darauffolgenden Abriss der ehemals zentral auf dem Flurstück befindlichen Gebäude müssen nun baurechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, die Infrastruktur zur Betreibung des Liftes wiederherzustellen und Rahmenbedingungen für eine zeitgemäße Anlage aufzustellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (kurz B-Plan) soll für das Planungskonzept baurechtliche Voraussetzungen schaffen und Belange des Natur- und Umweltschutzes einfließen lassen.

Das 5,546 ha umfassende Flurstück 376/a soll als "Erlebnisdorf" entwickelt werden.

Hierfür erarbeitete die Gruppe "Planwerk 13" eine Planskizze in Form einer Machbarkeitsstudie aus, die eine wirtschaftliche Betreibung eines Fremdenbeherbergungskomplexes in Verbindung mit dem vorhandenen Skihang ermöglicht.

Demnach sollen im Bereich der ehemaligen Gebäude ein Haupthaus mit Pension (ca. 50 Plätze), Restaurant, Wellness- und Aqua-Landschaft entstehen. Im rückwärtigen Bereich könnte ein Mehrgenerationenspielfeld hergestellt werden. Ebenfalls sollen Kfz-Stellflächen entstehen.

Weiter hangaufwärts sollen sieben zusätzliche Ferienhäuser mit maximal je drei Wohneinheiten (insgesamt ca. 30 bis 40 Plätze) errichtet werden. Diese könnten beispielsweise mit massivem Sockel und einem Obergeschoss in Holzbauweise in das abfallende Gelände integriert werden.

Nach weiteren wirtschaftlichen Betrachtungen wurde ein Konzept entwickelt, welches eine kontinuierliche Entwicklung zu dieser Vision in mehreren Schritten schafft. Zunächst sollen in einem ersten Bauabschnitt das Haupthaus im Bereich der ehemaligen Scheune mit 'Spielescheune', Rezeption und Imbiss entstehen. Der Bereich des ehemaligen Wohnhauses soll zunächst als Vorhaltestandort unbebaut bleiben. Zur Übernachtung sind 3 Berghütten mit jeweils 10 Betten vorgesehen. Perspektiv sollen dann bei einer wirtschaftlichen Betriebsfähigkeit weitere 4 Berghütten in ähnlicher Größe und eine Erweiterung des Haupthauses mit Aqua- und Wellnesslandschaft sowie 10 Betten erfolgen. In der ersten Phase sollen somit 30 Betten und in der zweiten 80 Betten zur Verfügung stehen. Stellflächen sollen entsprechend dem Bedarf der Bauphasen als befestigte, aber gering versiegelte Flächen (Rasengitter oder Schotterrasen) mit Bordeinfassung entlang der Zufahrtsstraße und an der Seiffener Alm hergestellt werden. Zu jeder Berghütte sollten ebenfalls zwei derartig befestigte Stellflächen entstehen. Der B-Plan soll diese Flexibilität ermöglichen.

Grundsätzlich soll ein moderner, attraktiver und dem Ort angemessener Standort entstehen, der die Belange von Natur und Landschaft in das Konzept integriert und mit den Ansprüchen der Beherbergung in Einklang bringt.

Die detaillierte Gestaltungskonzeption, mit Lage von Baufenstern, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauformen etc. soll im Rahmen eines qualifizierten, verbindlichen Bauleitplanverfahrens als Vorhaben- und Erschließungsplan erörtert und abgestimmt werden.

Dabei soll auch in einem iterativen Prozess eine technisch funktionsfähige und ökologisch vertretbare Innenerschließung, Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie eine angemessene Gestaltung festgelegt werden.

Um die städtebauliche Entwicklung voranzutreiben, im Detail mit allen Beteiligten abzustimmen und Baurecht zu erzielen, soll ein qualifizierter, vorhabenbezogener B-Plan nach §12 aufgestellt werden.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung**

Das betreffende Flurstück 376/a befindet sich im Erzgebirgskreis in der Gemeinde sowie gleichnamigen Gemarkung Seiffen im Erzgebirge. Es befindet sich südlich der Ortslage Seiffen im Außenbereich an der Straße "Am Reicheltberg". Westlich wird es von einem großen Waldbestand zwischen Seiffen und Olbernhau abgegrenzt. Nördlich, östlich und südlich grenzt eine Baumreihe den Geltungsbereich zu umgebenden Wiesen ab.

Das Flurstück ist 55.460 m<sup>2</sup> groß und umfasst den steil nach Nordost ausgerichteten Wiesenhang, einen Skilift, mehrere Gebäude und Hütten sowie die bereits angesprochene Baumreihe.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation hat der Vorhabenträger jeweils Flächen der Flurstücke 242/5 und 68/7 erworben. Diese sind als öffentliche Verkehrsflächen mit 362 m<sup>2</sup> bzw. 292 m<sup>2</sup> Teil des Geltungsbereiches.

## **1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 376/a ist vollständig im alleinigen privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

Der notarielle Kaufvertrag des durchschnittlich 15 m breiten Streifens des Flurstückes 242/5 wurde 23.05.2019 geschlossen und wird zeitnah in das Grundbuch eingetragen.

Der Erwerb des Flurstückes 68/7 ist derzeit in Verhandlung und soll vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

## **1.4 derzeitige Nutzungsstruktur in der Umgebung**

Bestimmungsgemäß wird der angrenzende Wald forstwirtschaftlich bewirtschaftet. Das Dauergrünland am Berghang auf dem Vorhabengebiet wird spätestens seit 2013 wie die umgebenden Grünlandwiesen zwei- oder dreischürig gemäht und landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Besonderheit an dem Standort ist die zusätzlich intensive Winternutzung der Bergabfahrt um den Skilift seit 1972. Seitdem wurde die Anlage mehrfach umgebaut. Die Schleppestrecke befindet sich heute zu ca. einem Drittel im Geltungsbereich und zu zwei Dritteln weiter bergauf im Gebiet des Waldes. Die Abfahrten befinden sich hingegen im umgekehrten Längenverhältnis überwiegend im Geltungsbereich. Dabei führen zwei Abfahrten durch das Flurstück 376/a. Eine Strecke verläuft westlich, die andere östlich am Vorhabenstandort vorbei. Die Abfahrten sind in der Regel ca. 20 bis 30 m breit. An Schneetagen kommen im Schnitt rund 50 Besucher am Tag an den Reicheltberg. In der regelmäßigen Saison von Dezember bis Februar bedeuten dies im Durchschnitt ca. 4.500 Besucher pro Jahr. Im milden Winter 2018 waren es lediglich 4, im Jahr davor 44 Skitage und dementsprechend weniger Besucher. Als Stellflächen werden dann unbefestigte Grünlandflächen auf dem Flurstück 242/1 markiert, sodass dort Autos parken können. Zukünftig sind bei Schneebedeckung markierte (unbefestigte) Stellflächen auf dem erworbenen Teil des Flurstücks 242/5 vorgesehen.

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

Auch im Sommer wird das auf den Fremdenverkehr ausgebaute Wegesystem zur Naherholung von Einheimischen und Touristen genutzt.

In ca. 100 m nordöstlich befindet sich ein Wohngebäude, welches in den Außenbereich hineinragt. Erst in einem ca. 150 bis 200 m Radius um die Geltungsbereichsgrenze beginnt der Rand der Ortslage Seiffen mit verdichteter Bebauung.

Der Siedlungskörper ist durch seine besonders enge Mischung von Wohnnutzung, kleinen Handwerksbetrieben mit angeschlossenen Verkaufsräumen geprägt. Für das enge Nebeneinander von Holzhandwerk mit dem Charme der typisch erzgebirgischen Siedlungsstruktur und Kultur ist der Kurort Seiffen auch überregional weithin bekannt. Insbesondere im Winter - beispielsweise zur Weihnachtszeit - aber auch im Sommer zieht diese Stadt tausende Besucher an.

Der Außenbereich wird durch den Berghang geprägt. Erst am Fuße des Berges ist die Ortslage entwickelt.

### **1.5 höherrangige und überörtliche Planungen**

Die übergeordneten Planungen werden in drei Ebenen aufgestellt und bilden zusammen mit der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) das vierstufige Modell der Landschafts- und Gesamtplanung in Deutschland. Diese können wie folgt dargestellt werden:

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

Gesamtplanung		
	Landschaftsplanung	beispielsweise Instrumente der Umweltfachplanung
Landesebene		
Landesentwicklungsplan [LEP]	Landschaftsprogramm	strategische Umweltprüfung [SUP] Flora-Fauna-Habitat-(Vor-)Prüfung [FFH-VP]   bei Planung in Natura 2000 Schutzgebieten
Regionalebene		
Regionalplan [RP]	Landschaftsrahmenplan [LRP]	SUP FFH-VP
Kommunale Ebene (vorbereitende Bauleitplanung)		
Flächennutzungsplan [F-Plan]	Landschaftsplan [LP]	Umweltverträglichkeitsprüfung [UVP] / SUP durch Umweltbericht [UB] fixiert FFH-VP   bei nicht auszuschließender Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten Eingriffsregelung [ER] zur Kompensation von Natur- und Umweltbeeinträchtigung überschlägig Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [AFB] als Beitrag
Teil der Kommune (verbindliche Bauleitplanung)		
<b>Bebauungsplan [B-Plan]</b>	Grünordnungsplan [GOP]	Umweltbericht FFH-VP Eingriffsregelung [ER] zur Kompensation Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [AFB] Pflanzpläne

Die landschaftsplanerischen Inhalte entfalten dabei selbst keine direkte Bindungswirkung gegenüber der juristischen Einzelperson. Sie sind jedoch behördenverbindlich, das heißt, die Genehmigungsbehörden müssen in ihrem Handeln, gerade bei der Genehmigungserteilung, den Bestandteilen der Planung entsprechen. Gleiches gilt für den Flächennutzungsplan (kurz F-Plan). Die Übernahme von geeigneten Inhalten der Landschaftsplanung in die Gesamtplanung wird als Primärintegration bezeichnet. Mit der Aufnahme in den B-Plan erlangen diese schließlich Bindungswirkung gegenüber jedermann. Dies macht deutlich, wie die Landschaftsplanung mit ihren Instrumenten der Fachplanung Informationsgrundlage darstellt und durch Eingang in den B-Plan Rechtskraft erlangt.



### 1.5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanung wird durch den Landesentwicklungsplan<sup>1</sup> Sachsen aus dem Jahr 2013 bestimmt. Kartografische Darstellungen in Zusammenhang mit dem Planungsziel sind:

<b>Raumstruktur</b>	ländlicher Raum
<b>Räume mit besonderem Handlungsbedarf</b>	grenznahes Gebiet
<b>Verkehrsinfrastruktur</b>	mehrere Grenzübergänge im Süden bei Deutschneudorf bzw. Deutscheinsiedel
<b>Landschaftsgliederung</b>	Oberes Osterzgebirge
<b>Biotopverbund</b>	Verbindungs- zum Kernbereich Wälder westlich
<b>Lebensraumverbundsystem für großräumig lebende Wildtiere</b>	Lebensraumverbund entlang des erzgebirgischen Kammes
<b>Gebiete mit speziellem Bodenschutzbedarf</b>	Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächig schädliche stoffliche Bodenveränderungen
<b>Verbreitung erz- und spathöflicher Gebiete</b>	Zinnverbreitungsgebiet

*Tabelle 1: kartografische Darstellungen im Landesentwicklungsplan*

Textlich formuliert der Landesentwicklungsplan Ziele und Grundsätze die Berücksichtigung finden sollen. Im Besonderen trifft dies für folgende Ziele und Grundsätze zu:

<b>Ziel / Grundsatz</b>	<b>Inhalt zusammengefasst</b>	<b>Auswirkung auf die Planung</b>
<b>G1.1.2</b>	Bewahrung der lokalen und regionalen Identität	Erhalt der identitätsstiftenden Wintersportanlagen Einhaltung lokaler und regionaler Bauformen
<b>G1.2.2</b>	Siedlungsstruktur in zentralen Orten des ländlichen Raumes stärken	Entwicklung des "Erlebnisdorfes Seiffen" als wesentlicher Faktor zur Wirtschaftsstärkung
<b>G1.2.3</b>	Entwicklung von ländlichen Räumen u. a. Nutzung der Potentiale zur Stärkung der Erwerbsgrundlagen und Stärkung als Freizeit- und Erholungsraum	Vorhaben mit Ausstrahlkraft auf die Umgebung Weiterentwicklung des Freizeitangebotes und ganzjähriges Erholungsangebot
<b>G2.2.1.1</b>	Neuinanspruchnahme von Freiflächen vermindern	bodenschonende und eingriffsmindernde Ausweisung von Baufenstern, Begrenzung weiterer Bauungen mittels GRZ

<sup>1</sup> Staatsministerium des Inneren des Freistaates Sachsen: Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013.

Ziel / Grundsatz	Inhalt zusammengefasst	Auswirkung auf die Planung
<b>G2.3.3.1</b>	Stärkung der Tourismuswirtschaft insbesondere durch Qualitätssteigerung	Weiterentwicklung des Objektes zum "Erlebnisdorf" mit angeschlossenem Wellnessbereich / Berghütten steigert die Qualität der Tourismusbeherbergung erheblich
<b>G2.3.3.4</b>	Weiterentwicklung wertvoller städtebaulicher Strukturen als Schwerpunkte des Städte- und Kulturtourismus	Vorhaben schafft neue Qualitäten in der Beherbergung für Touristen des Kurortes und der "Spielzeugstadt Seiffen"
<b>G2.3.3.5</b>	Ferienhausanlagen naturverträglich planen	angeschlossene Ferienhäuser sollen hochwertig in den Naturraum eingebunden werden
<b>G2.3.3.7</b>	naturverträgliche Erholungsnutzungen und Aktivtourismus in dafür geeigneten Regionen ausbauen und weiterentwickeln	Standort kann bestehenden Wintersporttourismus mit naturverträglicher Erholungsnutzung im Sommer im Besonderen kombinieren
<b>Z2.3.3.8</b>	Kur- und Erholungsorte sind als Zentren qualitativ hochwertiger Angebote zu entwickeln	Vorhaben sieht das Angebot hochwertiger Angebote vor
<b>G2.3.3.10</b>	touristisches Wegenetz qualitativ verbessern	mit der Anlage der Beherbergung am Kammweg wird dessen Attraktivität immens gesteigert
<b>Z4.1.1.14</b>	landschaftsbildprägende Gehölze und Baubestände sind zu erhalten / wiederherzustellen	Baumreihe entlang der östlichen Flurgrenze ist zu erhalten und zu pflegen

**Tabelle 2: textliche Beschreibungen im Landesentwicklungsplan**

Der Regionalplan als Instrument der Gesamtplanung befindet sich derzeit in Überarbeitung. Mit dem Abschluss des Verfahrens ist 2021, also in ähnlichem Zeithorizont wie der B-Plan, zu rechnen. Damit ist die Beurteilungsgrundlage der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge<sup>2</sup> einschließlich 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung. Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 (2) SächsLPlIG beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz. Die im Planentwurf des Regionalplanes 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 Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des B-Plans zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ-ERZGEBIRGE: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge; inkl. seiner Fortschreibungen; 2008.

Folgende kartografische Inhalte werden dargestellt:

<b>Raumstruktur</b>	Regionale Achse mit Verbindungs- und Entwicklungsfunktion besondere Gemeindefunktion Gewerbe und Fremdenverkehr
<b>Raumstruktur*</b>	Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachse besondere Gemeindefunktion Tourismus
<b>Raumnutzung</b>	Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftserleben)
<b>Tourismus und Erholung</b>	Überregionaler Tourismus- und Erholungsschwerpunkt, Kurort im Bestandsgebiet mit Hauptfunktionen Wintersport, Ausflugs- und Urlaubsverkehr
<b>Tourismus*</b>	staatlich anerkannter Erholungsort
<b>Sanierungsbedürftige Bereiche</b>	Immissionsschadzone 2006, Revitalisierungszone
<b>Nutzungsanforderungen</b>	potentielle Wassererosionsgefahr, Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens, Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung
<b>Siedlungsstruktur</b>	Versorgungs- und Siedlungskern in nichtzentralörtlichen Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion Gewerbe und Fremdenverkehr
<b>Unterirdische Hohlräume</b>	Seiffener Siedlungsgebiet flächiges Hohlraumgebiet
<b>Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen*</b>	Nutzungsbezogene Überschreitungen von Prüf- und Maßnahmewerten nach BBodSchV Pfade Boden-Mensch, Boden- Nutzpflanze
<b>Hist. Ortsformen*</b>	Streusiedlungslandschaft
<b>Hist. Kulturlandschaften*</b>	Altbergbaulandschaft (Erz) Seiffen im Streusiedlungsbereich
<b>Kulturdenkmale*</b>	Spielzeugdorf Seiffen mit hoher Bedeutungsstufe
<b>Funktions- und Nutzungspriorisierung*</b>	Anspruchsfassung Vorbehaltsgebiet Kulturlandschaftsschutz / Landschaftserleben
<b>Kulturlandschaftsschutz*</b>	Streusiedlungsbereich als bedeutsame Siedlungen
<b>Schutzgebietskonzeption*</b>	pg3: Landschaftsschutzgebiet "Südliches Flöhatal und Mortelgrund" mit Ausparung des Skihanges

*Tabelle 3: kartografische Darstellungen im Regionalplan*

\* gesonderte Angaben stammen aus dem Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz

Die textlichen Beschreibungen mit den Zielen und Grundsätzen verdeutlichen die kartografischen Inhalte zum Teil, zum Teil setzen sie aber auch weitere Schwerpunkte, die für die Planung zu berücksichtigen sind:

Ziel / Grundsatz	Inhalt zusammengefasst	Auswirkung auf die Planung
<b>Z2.4.2</b>	besondere Gemeindefunktion Gewerbe	Gewerbliche Ansiedlung entspricht dem Ziel
<b>Z2.4.3</b>	besondere Gemeindefunktion Fremdenverkehr	Entwicklung des Fremdenverkehrsobjekt entspricht dem Ziel
<b>Z2.6.11</b>	kinder-, alten- und familienfreundliche Entwicklung	Integrierung eines "Mehrgenerationenspielflatzes" am Standort und Umsetzung von barrierefreien / -armen Ausführungen
<b>G3.1.5</b>	schutzbedürftige Bereiche im Rahmen der Bauleitplanung konkretisieren	Ausweisung zum Erhalt und Entwicklung der Baumreihe, des Dauergrünlandes usw.
<b>G3.2.1</b>	landschaftliche Attraktivität steigern	Fortentwicklung des Standortes landschaftsangemessen gestalten
<b>G9.1.1</b>	Tourismus und Erholung entsprechend dem Potential entwickeln	natürliches bzw. bestehendes Potential am Reicheltberg
<b>G9.1.6</b>	zielgruppenspezifische Formen der Erholung / Trendsportarten	Ansprache der Zielgruppen Aktivurlauber, Familien mit Interesse an Wellness (generationsübergreifend), Kurzurlauber
<b>G9.4.5</b>	Erholungsorte sollen leistungsfähiges Hotel- und Gaststättengewerbe sowie Angebote zur Betätigung entwickeln	Entwicklung des "Feriendorfes" entspricht diesem Ziel

*Tabelle 4: textliche Beschreibungen im Regionalplan*

Regionalplanerisch ist insbesondere mit dem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz) umzugehen. Dieses befindet sich am Waldgebiet und ragt nur in kleinen Teilen in den Geltungsbereich in die als Flächen für Landwirtschaft festgesetzten Areale des B-Planes. Teile dieses Vorbehaltsgebietes werden seit rd. 30 Jahren durch den Skilift mit seinen drei verschiedenen Abfahrten jährlich zur Wintersaison genutzt. Vollständig ist der Geltungsbereich hingegen im Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftsbilderleben) gelegen.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich "im Vorbehaltsgebiet Wasserbereitstellung 'Einzugsbereich der Schweinitz'. Das Vorbehaltsgebiet wurde ausgewiesen, um den Schutz des Trinkwasserdargebotes zu sichern."<sup>3</sup>

<sup>3</sup> PLANUNGSVERBAND REGION CHEMNITZ: Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange [zum Entwurf der 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes, Entwurfsstand Juni 2015, 12.11.2015.

### 1.5.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Kurort Seiffen verfügt über einen gültigen und genehmigten F-Plan in einem gemeindeübergreifenden Zusammenschluss der eigenen Verwaltungsgemeinschaft mit Deutschneudorf und Heidersdorf sowie mit der Verwaltungsgemeinschaft Sayda, Rechenberg-Bienenmühle, Neuhausen. Dieser wurde im Jahr 2009 genehmigt und wirksam. Mit den Stadt- und Gemeinderatsbeschlüssen zur 1. Änderung des F-Planes aus dem Jahr 2016 wurde auch die vorbereitende Bauleitplanung am Reicheltberg den veränderten Anforderungen angepasst. Mit der Änderungsfläche 16 "Aktiv-Freizeit Reicheltberg" wurden Sondergebietsflächen über einen fast 100 m breiten Streifen ausgewiesen. Diese sind in eine ca. 4.200 m<sup>2</sup> große Fläche an den (teilweise ehemaligen) Bestandsgebäuden als "Sonstiges Sondergebiet - Fremdenbeherbergung" und weiteren ca. 10.400 m<sup>2</sup> "Sonstiges Sondergebiet - Naherholung" ausgewiesen. Zusätzlich ist das gesamte Gebiet des Hanges als "ganzjährige Aktiv-Freizeitnutzung" per Planeinschrieb bezeichnet worden. Zur Kompensation wurden die Anpflanzung von Baumreihen sowie eine Maßnahmefläche südwestlich vorgesehen. Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung war die Unterstützung der Entwicklung einer bestehenden Skiabfahrt zu einem naturverträglichen, ganzjährigen Betrieb. Die Darstellung des Sondergebietes ermöglicht einen Ersatzneubau eines Beherbergungsbetriebes und einen angrenzenden Mehrgenerationenspielplatz mit untergeordneten Stellflächen. Bereits im Rahmen des F-Planes war die Entwicklung mit bis zu 50 Betten, einem Restaurant / Imbiss erwartet wurden. Auch wurde ein ganzheitliches Wassermanagement beschrieben. "Anfallendes und unbelastetes Niederschlagswasser wird über einen Teich zunächst zurückgehalten und darauffolgend überwiegend in der Fläche versickert. Teile des Wassers werden zur Löschmittelversorgung zurückgehalten. Belastetes Wasser von Stellflächen o. ä. wird gereinigt und dem Wasserkreislauf wiederzugeführt."

"Grundsätzlich soll kein Massentourismus eingeleitet werden" heißt es weiter zur 16. Änderungsfläche "sondern ein naturverträglicher sanfter Tourismus entstehen". Und weiter "die Nutzung des Komplexes soll auf einen ganzjährigen Betrieb ausgerichtet werden, sodass Sommeraktivitäten wie Wander- und Radangebote und Wellnessbetrieb im Beherbergungsgebäude eingerichtet werden sollen. Zusätzlich wird das Potential der Angebote für 12- bis 15-jährige als sehr wichtig erachtet. Beispielsweise können dies Tischtennis- oder Billardangebote im Beherbergungsgebäude sein. Um die Nutzerinteressen miteinander zu kombinieren soll im Bereich des Sondergebietes Naherholung ein Mehrgenerationenspielplatz mit großzügigen parkartigen Außenanlagen entstehen. [...] Die Wiese am Berg soll zudem durch sanften Wandertourismus im Sommer erlebbar gemacht werden. Dazu soll die Überweidung abgestellt und eine fachgerechte zweischürige Mahd eingerichtet werden. Im gleichen Zuge sollen die bestehenden Hecken saniert und kontinuierlich naturschutzgerecht gepflegt werden."

Somit entspricht der B-Plan dem F-Plan, da er dessen Darstellungen rechtsverbindlich umsetzt.

Auch wurde mit der 1. Änderung des F-Planes der Landschaftsplan angepasst. In ihm wurden ebenfalls die Sondergebietsdarstellung und der Planeinschrieb übernommen. In den textlichen Erläuterungen werden bereits Analysen zum Standort aufgestellt an die angeknüpft werden kann. Zum Eingriff wurde im Umweltbericht hingewiesen, dass es sich bei dem Planeinschrieb um keinen Eingriff i. S. d. § 14 BNatSchG handelt. Für die Sondergebietsflächen wurde hingegen eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen.

Code	Biotoptyp (vor Eingriff)	Ausgangswert (A)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Planungswert (P)	Differenzwert (D=A-P)	Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanz
41 300	Intensivgrünland	6	96	Sondergebiet Fremdenbeherbergung	6	0	14.570	0

Es sei zu erkennen, dass der Ausgangswert des Intensivgrünlandes dem Planungswert des Sondergebietes entspricht und somit kein nomineller Ausgleich gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen mit jetzigem Planungsstand vorzunehmen ist. Dies resultiert auch daraus, dass davon ausgegangen wird, dass Gehölze und andere Strukturen innerhalb des Gebietes geschaffen werden. Mit detaillierten Angaben im Rahmen der Genehmigungs- oder B-Planung ist die Bilanzierung zu konkretisieren. Dabei ist vor allem darauf zu achten, dass, wenn Flächen neu versiegelt werden sollen, diese Beeinträchtigungen an anderer Stelle in vergleichbarem Maße ausgeglichen werden. Um ausreichend Kompensationsflächen zur Verfügung zu stellen, wird zusätzlich mit der 1. Änderung des F-Planes eine geplante 350 m lange Baumreihe als südliche und westliche Grenze zum Sondergebiet und eine 2.500 m<sup>2</sup> große Maßnahmefläche für Natur und Landschaft nördlich aufgenommen.

Resultierend wird eingeschätzt, dass eintretende Eingriffe innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden können.

## 1.6 Bestandsbeschreibung

Die Umweltbeschreibung des B-Planes wird im Wesentlichen durch die Ausführungen des Umweltberichtes vorgenommen. Dieser liegt der Unterlage als Anlage 6 bei. Um Textdoppelungen zu vermeiden werden lediglich wesentliche Sachverhalte im B-Plan in kurzen Beschreibungen zusammengefasst. Jene Inhalte die keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für Umweltbeschreibung besitzen (z. B. Ver- und Entsorgung) sind die wesentlichen Inhalte in der Begründung zum B-Plan zu finden.

### 1.6.1 Geländeverhältnisse und Topografie

Die Geländeverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches sind besonders. Das Vorhaben ist an dem kontinuierlich steil ansteigenden Nordosthang des Reicheltberges gelegen und beginnt inmitten der Bergflanke bei ca. 640 m NN im Höhensystem DHHN92. Die höhenmäßige Vermessung erfolgte nicht im gesamten Geltungsbereich und endet bei 682 m. Die südliche Spitze des Flurstückes endet bei einer Höhe von ca. 705 m. Die Kuppe des noch ca. 120 m davon entfernten Reicheltberges befindet sich auf einer Höhe von 741 m. Somit handelt es sich um ein kontinuierliches Gefälle zwischen 20 % und 25 % (1 : 5 bis 1 : 4).

Topografisch ist es auf dem Seiffener Rückengebiet unweit des Erzgebirgischen Kammes gelegen.

### 1.6.2 Geologie, Boden und Fläche

Zur Beschreibung des Bodens und der Geologie wurde ein geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten)<sup>4</sup> erstellt. Demnach befindet sich das Untersuchungsgebiet unmittelbar in der Erzgebirgszentralzone mit vorherrschenden Gneisgebieten der Reizenhain-Katharinenberger bzw. Saydaer Kuppel. Überzogen werden Muskovitgneise im Untergrund von Verwitterungs- und Gehängelehm. Eine geringmächtige Mutterbodenschicht bildet den oberen Abschluss.

Nach dem geotechnischen Bericht müssen Fundamentsohlen mindestens 1,2m unter Geländeoberkante gegründet werden um Frostsicherheit zu gewährleisten. Der Baustandort liegt außerhalb von Erdbebenzonen (Untergrundklasse R, Baugrundklasse B bis C), sodass keine besonderen Anforderungen hinsichtlich einer Erdbebensicherung bestehen.

Gemäß Hohlraumkarte befindet sich der Untersuchungsstandort außerhalb eines Gebietes mit unterirdischen Hohlräumen. Eine Gefährdung des Baustandortes durch Altbergbau ist somit weitestgehend ausgeschlossen. Da sich das Vorhaben aber in der Nähe von Hohlraumverdachtsgebieten befindet, kann eine Altbergbaugeschädigung (nicht risskundigen Uraltbergbau) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, die Gründungssohlen vom Gutachter hinsichtlich Altbergbauspuren / Gangausbissbereichen abnehmen zu lassen. Da jahreszeitabhängig mit Schicht- bzw. Sickerwasserandrang zu rechnen ist, sind ausreichend dimensionierte Ring- und Flächendrainagen vorzusehen.

Die analytischen Untersuchungen der Bodenmischprobe ergaben, dass aufgrund geogen bedingter, aber nur leichter Überschreitungen der Zuordnungswerte Z1 nach LAGA, erhöhte Arsengehalte vorzufinden sind. Für die Ergänzungsparameter gemäß BBodSchV für Kinderspielflächen wurden keine Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte festgestellt.

Es sind keine Altlasten nach Sächsischem Altlastenkataster bekannt. Anhand der organoleptischen Beobachtungen wurden in den Aufschlüssen der Baugrunduntersuchung<sup>5</sup> keine Auffälligkeiten für Hinweise auf umweltrelevante Schadstoffkonzentrationen festgestellt.

Auch wenn der Geltungsbereich selbst nicht als Hohlraumverdachtsfläche dargestellt ist, so ist es die Ortslage von Seiffen. Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den Unterlagen des Oberbergamtes keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nicht-risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Analog zu den Erkenntnissen der Baugrunduntersuchung wird durch das Oberbergamt empfohlen, die Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologie, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die

---

<sup>4</sup> INGENIEURBÜRO THOMAS SCHMIDT: Baugrundgutachten Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen nach DIN 4022 Hauptuntersuchung zur geotechnischen Kategorie 2, 06.08.2020.

<sup>5</sup> INGENIEURBÜRO THOMAS SCHMIDT: Baugrundgutachten Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen nach DIN 4022 Hauptuntersuchung zur geotechnischen Kategorie 2, 06.08.2020.

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (SächsHohlrVO) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Gefährdungen durch (Wasser-) Erosion werden durch die geschlossene Rasendecke auf ein sehr geringes Maß reduziert. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Umsetzung der Baumaßnahme Vorsorge gegen Erosionsschäden zu treffen. Dies umfasst die Sicherung von Aushubmaterial und von Baugruben gegen ab- und ausspülen bspw. durch Zwischenbegrünung, Abdeckung und fachgerechte Böschungsneigungen entsprechend der Vorgaben der Baugrunduntersuchung. Bis zur Begrünung können Böschungsmatten Bodenabträge geeignet verhindern.

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Es liegt in einem Gebiet in dem erhöhte Radonkonzentrationen wahrscheinlich in der Bodenluft auftreten können. Es ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutritts erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Gemäß der Gesamtbedeutung der Flächen für das Schutzgut Boden ist der Standort mit einer mittleren Bewertung einzuschätzen.

#### 1.6.3 Hydrologie

Trinkwasser-, Heilquellen- oder Wasserschutzgebiete der Zone I - III sowie Hochwasserentstehungsgebiete oder Gebiete mit besonderer Wasserschutzfunktion befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Ein kleiner Teich ist das einzige Oberflächenwasser im Plangebiet. In den Sondierungen des Baugrundgutachtens<sup>6</sup> wurden keine zulaufenden Sicker- oder Grundwasser festgestellt. Mit Grundwasser ist am Standort erst in größeren Tiefen zu rechnen, allerdings können nach Niederschlags- und Tauperioden geringe bis mittlere Sickerwasserzuläufe innerhalb des Gesteinszersatzes bzw. der Felsverwitterungszone auftreten.

Mit der Planung wurde ein Versickerungsgutachten<sup>7</sup> in Auftrag gegeben, welches die Eignung zur Ableitung von anfallendem Regenwasser zu prüfen hatte. In diesem wurde beschrieben, dass die mehr oder minder unverwitterte Festgesteinsdecke als eher gering durchlässig einzustufen ist (typischer Kluftwasserleiter), wohingegen die Verwitterungszone oft deutlich höhere Durchlässigkeiten aufweist.

Um die Versickerungs- und Aufnahmefähigkeit des Untergrundes zu prüfen wurde eine Rammkernsondierung bis 2,5 m Tiefe ausgeführt und ein Schurf bis 1,4 m Tiefe hergestellt. Zulaufendes Sickerwasser wurde bis zur Schurfsohle bzw. der Endtiefe der Rammkernsondierung nicht festgestellt. In die Schurfgrube wurde 1 Stunde vor Versuchsbeginn (Vorsättigung) Wasser eingelassen. Anschließend wurde der Wasserstand auf mehr als einem Meter aufgefüllt und die Absenkung begleitet und der Versuch ein zweites Mal wiederholt. Bei beiden Versuchen sanken die Wasserspiegel weitestgehend kontinuierlich um 80 cm pro Stunde, was versickerten Wassermengen von rund 1,0 m<sup>3</sup> entspricht. Die ermittelten  $k_f$ -Werte lagen zwischen 5,8 bis 6,6 \* 10<sup>-5</sup> m/s, womit der vollständig

---

<sup>6</sup> INGENIEURBÜRO THOMAS SCHMIDT: Baugrundgutachten Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen nach DIN 4022 Hauptuntersuchung zur geotechnischen Kategorie 2, 06.08.2020.

<sup>7</sup> INGENIEURBÜRO THOMAS SCHMIDT: Versickerungsgutachten, 31.07.2020.



## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

verwitterte Fels als durchlässig einzustufen ist. Auch sind entsprechend der Begutachtung die übrigen geologischen / hydrologischen Voraussetzungen erfüllt um eine Linien- oder Flächenversickerung zu verwenden. Ebenfalls steht ausreichend Platz für eine Versickerungseinrichtung zur Verfügung um Mindestabstände (2 m zur Grundstücksgrenze) einzuhalten.

Zur Bemessung der Versickerungsanlagen eines Rohr-Rigolen-Systems mit Filterkies wurde ein 5-jähriges Niederschlagsereignis mit Zuschlagsfaktor 1,15 verwendet und angeschlossene Flächen von ca. 1.000 m<sup>2</sup> Wege- und Stellflächen sowie ca. 2.000 m<sup>2</sup> Dachflächen angewendet. Je nach Rigolenmaß (1,0 bis 2,0 m x 0,5 m) und Zahl der Vollsickerrohre (1 bis 3 Stück DN 150) entsteht bei Längen von 100 m bis 200 m ein effektiver Speicher von ca. 40 m<sup>3</sup>. Die Entleerungszeit beträgt rechnerisch rund 1,5 Stunden. Aus technischer Sicht sollte die Rigolensohle nicht tiefer als 1,4 m liegen, um bis zum mäßig verwitterten Fels eine mindestens 1 m mächtige Zone mit Nachkläreigenschaften zu gewährleisten. Da die Zulauf- und Rigolenrohre frostsicher verlegt werden müssen, sind gegebenenfalls Aufschüttungen bis zu 0,5 m über die Versickerungsanlage erforderlich.

#### 1.6.4 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das B-Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen eines nach § 27 BNatSchG i. V. m. § 17 SächsNatSchG ausgewiesenen Naturparkes. Sie bestehen zu ihren überwiegenden Teilen aus Landschafts- und Naturschutzgebieten und sind auf Grund ihrer landschaftlichen Voraussetzungen besonders für die Erholung geeignet. Weitere Schutzgebiete im Sinne der § 22 bis 29 BNatSchG sind nicht im Plangebiet oder näherem Umfeld betroffen. Da die Bebauung des Hauptgebäudes mit Freianlagen und die Berghütten in der Schutzzone II des Naturparkes Erzgebirge/Vogtland gelegen ist, sind hier besondere Maßstäbe anzulegen. Gemäß § 4 der Naturparkverordnung umfasst die Entwicklungszone die bebauten Bereiche die künftig einer intensiven Erholungsnutzung zuzurechnen sind. Die Schutzzone II dient der Ausführung der Land- und Forstwirtschaft und insbesondere der naturverträglichen Erholung in der freien Landschaft - wobei jedoch den Belangen des Naturschutzes bei allen Entwicklungsmaßnahmen mit besonderem Gewicht zu beachten ist. Im Detail entspricht die geplante Entwicklung folgenden Schutzzwecken gemäß § 5 (2) der Naturparkverordnung:

- Punkt 2: "die Erhaltung, Gewährleistung und Entwicklung des Erholungswertes der Landschaft durch Formen des naturverträglichen Fremdenverkehrs, insbesondere in der Schutzzone II," (das Gesamtkonzept bezweckt einen naturverträglichen, sanften Tourismus mit einem Hauptgebäude in der Entwicklungszone und mehreren Berghütten in der Schutzzone II)
- Punkt 6: "die Erhaltung und Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Teillandschaften mit ihrem naturraumtypischen Erscheinungsbild," (durch Maßnahmen wie der Pflege von Heckenstrukturen und Wiesen kann das Erscheinungsbild entwickelt werden)
- Punkt 7: "die Erhaltung, Förderung und Entwicklung der historisch gewachsenen Siedlungs- und Gewerbestruktur," (durch die Entwicklung kann der touristische Gewerbestandort erhalten werden)

Da der überwiegende Anteil der Sondergebietsflächen und im speziellen die vorgesehene Überbauung (Baugrenzen) vollständig innerhalb der Schutzzone II gelegen sind, muss in dem betroffenen Bereich eine Umzonierung erfolgen. Lediglich die bestehende Seiffner Alm sowie die vorgesehenen Pkw-Stellflächen sind bereits in der Entwicklungszone gelegen. Die Umzonierung von der Schutzzone II in die Entwicklungszone muss entsprechend der baulichen Nutzung (Sonderbaufläche, orange) erfolgen. Dazu stellt die Kommune einen konkreten Antrag an die

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

zuständige Untere Naturschutzbehörde. Im Verfahren nach § 20 (1) SächsNatSchG prüft die Behörde den Antrag und führt die Umzonierung bei Notwendigkeit durch.

Das Vorhaben muss den Anforderungen des Naturparkes entsprechen, sodass die positiven Wirkungen überwiegen und Beeinträchtigungen (durch Änderung des Landschaftsbildes, Überbauung des Außenbereiches) auf ein minimales unvermeidbares Maß reduziert wird bei gleichzeitig wirtschaftlicher und sozialer Ausgewogenheit.

Für gesetzlich geschützte Biotope i. S. d. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG sind insbesondere die vorhandenen Baumbestände und dem Steinrücken in der freien Landschaft von Relevanz. Dieses stellt entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ein komplexes Biotop dar.

#### 1.6.5 Arten und Biotope

Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der den relevanten Bestand dokumentiert und daraus ein Komplex an Maßnahmen zum Umgang mit Natur und Landschaft ableitet.

Die Festsetzungen des B-Planes bauen auf diesen Fachbeitrag auf und berücksichtigen somit die Belange des speziellen Artenschutzes. Insbesondere sind

- die Baumreihe entlang der Steinrücken,
- die Gehölze um die ehemalige Scheune und
- der angrenzende Wald

von hoher Bedeutung. „Unter Berücksichtigung der erfolgten / zu erfolgenden artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen ist für alle behandelten Arten davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht verletzt werden.“

Als Lebensräume sind die Hecken auf dem Steinrücken sowie das großflächige Grünland von Bedeutung. Letzteres bietet das Potential von seiner derzeitigen intensiven Nutzung zu einer wertvollen extensiven Bergwiese entwickelt zu werden. Als potentielle natürliche Vegetation würde sich bei ausbleibendem menschlichen Einfluss am Standort ein Hainsimsen- (Tannen-Fichten-) Buchenwald entwickeln.

#### 1.6.6 Klima / Luft

Der Klimatyp ist der der mittleren feuchten Berglagen. Es ist immerfeucht, sommerwarm und wird geprägt vom Wechsel maritimer und kontinentaler Witterungsabschnitte, der einen wechselhaften Witterungscharakter verursacht.

#### 1.6.7 Naturraum, Landschaftsbild und Erholung

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich im Sächsischen Bergland und Mittelgebirge. Kleineräumig gehört das Seiffener Rückengebiet zum Saydaer Rücken- und Riedelland des Osterzgebirges.

Landschaftsgestalterisch stellt der Geltungsbereich des B-Planes einen markanten Berghang am Stadtrand von Seiffen dar. Der umgebenden Ortslage von Seiffen ist, als städtisch geprägte Siedlung mit kleineräumig strukturierten überwiegend erhaltenen Siedlungsformen, einer sehr hohen Bewertung beizumessen. Sowohl der angrenzende Forst mit bedingt naturnah durchmischtem Bestand aus Laubmisch- und Nadelreinbeständen als auch die Grünland-Offenflur des Geltungsbereiches

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

einschließlich umgebender Bestandteile ist als kleinräumige Grünlandflur mit erhaltenen Hecken und Steinrücken mit gliedernden Wegen und Gehölzen mit einer hohen Bewertung einzuschätzen.

Bezüglich der Erholung ist der anerkannte Erholungsort Kurort Seiffen als überregional bedeutend zu bezeichnen. Dies wird auch durch die besondere Gemeindefunktion Tourismus deutlich.

#### 1.6.8 Kulturgüter / Geschichte

Im Plangebiet selbst befinden sich keine wie oben beschriebenen Kultur- oder Sachgüter. Vormalig war das Häusleranwesen denkmalgeschützt. Dieses brannte jedoch 2015 ab und ist nicht mehr vorhanden. Nach dem Brand sind mit der Abrissgenehmigung die Denkmalbelange entfallen. Wertgebende Anlagen in diesem Sinne sind hingegen in dem Stadtgebiet des Kurortes Seiffen in großer Zahl verbreitet.

In unmittelbarer Nähe des zukünftigen Bebauungsplangebietes befindet sich das archäologische Kulturdenkmal – D – 58490-01 – historischer Ortskern (Spätmittelalter). Im Zuge von Erdarbeiten (Erschließungs-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) ergibt sich für das geplante Vorhaben eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Abbruch-, Erschließungs-, Ausschachtungs-, oder Planierungsarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.<sup>8</sup>

Kulturlandschaftsräumlich<sup>9</sup> ist das Gebiet in der Einheit "Altbergbau des Erzgebirges" gelegen. Es ist durch eine hohe Anzahl an Elementtypen geprägt. "Hauptsächlich sind dies verschiedene Grünlandkategorien, Steinrücken, Hecken [und] Zeugen des Altbergbaus auf Erze [...]". Weiterhin für den Kulturlandschaftsraum typisch sind seine Streusiedlungen.

#### 1.6.9 Mensch und menschliche Gesundheit

Die über 700 m (Luftlinie) entfernte gelegene Motocross-Anlage erzeugt keine nennenswerten Lärmeinträge in das Plangebiet. Relevante Lärmausträge entstehen durch die Skiabfahrt im Winter durch bis zu 100 Besucher pro Tag und den damit verbundenen Verkehrsströmen. Somit ist bereits vor der Vorhabenrealisierung von einem gewissen bestehenden Lärmpegel und den damit einhergehenden Beeinträchtigungen auf die betroffenen Anwohner zu sprechen.

Mit dem Baugrundgutachten<sup>10</sup> wurden Schadstoffbelastungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch anhand der Prüfwerte für Kinderspielflächen untersucht. Es konnte festgestellt werden, dass die

<sup>8</sup> LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE: Stellungnahme zum Bauvorhaben Seiffen, 20.11.2018.

<sup>9</sup> LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Historische Kulturlandschaften Sachsens, Schriftenreihe, Heft 33-2012.

<sup>10</sup> INGENIEURBÜRO THOMAS SCHMIDT: Baugrundgutachten Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen nach DIN 4022 Hauptuntersuchung zur geotechnischen Kategorie 2, 06.08.2020.

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

Ergänzungsparameter die Prüfwerte wesentlich unterschreiten. Lediglich ist eine geringfügige Überschreitung des (geogen begründeten) Parameters Arsen war zu erkunden. Aus der Sicht der Baugrundbegutachtung erscheint es wenig sinnvoll, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen bzw. Sicherungsmaßnahmen bei einer so geringen Überschreitung des Grenzwertes für Kinderspielflächen zu ergreifen. Der Aufwand für einen Bodenaustausch ist hier entsprechend BBodSchV, Fünfter Teil, § 7 aus der Sicht der Baugrundbegutachtung nicht gerechtfertigt.

#### 1.6.10 Verkehrsanlagen

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet über die Straße Am Reicheltberg erschlossen. Die Erschließung verläuft als Abzweig der K8109 zwischen mehreren Gebäuden mit teilweise engen Straßebreiten auf dem öffentlichen Flurstück 330/9 weiter bis zum Flurstück 68/7. Die schmalste Stelle befindet sich mit 3,6 m Breite nahe des Straßenabzweigs zwischen Kirche und einer Straßenbeleuchtung. Im weiteren Verlauf entlang der Friedhofsmauer ist die Straße dann schon wieder 4,8 m breit und ermöglicht somit einen Begegnungsverkehr von zwei PKWs<sup>11</sup>. Eine letzte konfliktträchtige Stelle ist die Hauskante am Flurstück 68/11 die gegenüber einer niedrigen Trockenmauer eine Breite von 4,0 m bietet. Hier können jedoch Kraftfahrzeuge problemlos warten. Die Verkehrsfläche verläuft als öffentlich gewidmete Ortsstraße über die Grundstücke 68/7 und 242/1.

Entlang dieses Weges fuhren in der Vergangenheit bereits 4-achsige Lkw zur Versorgung des Standortes. Auch während der Wintersaison und dem Betrieb des Skihanges mit teilweise über 100 Gästen kam es in der Vergangenheit zu keinen bekannten Konflikten. Insbesondere zu Sams- und Sonntagen bei ausgesprochen winterlichen Bedingungen kommt es insbesondere zwischen 14.00 Uhr und 16.00 Uhr zu einem Stoßverkehr, der jedoch in der Vergangenheit keine nennenswerten Konflikte verursachte.

#### 1.6.11 Ver- und Entsorgung

Da die Ver- und Entsorgungsleitungen einer ständigen Änderung und Entwicklung unterliegen und die Stellungnahmen teilweise nur wenige Monate gelten, sind im Rahmen der konkreten Planung bzw. vor Beginn der Bauarbeiten alle (nicht nur die hier genannten) Versorgungsunternehmen, die Anlagen in dem Gebiet betreiben, wiederholt anzuschreiben bzw. Schachtgenehmigungen einzuholen. Die Koordinierung der Tiefbauplanung erfolgt durch den Vorhabenträger.

Mit der Änderung des Telekommunikationsgesetzes im Jahr 2016 können sich insbesondere aufgrund §§ 77d – 77j Mitverlegungsansprüche privater Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze im Falle von Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur öffentlicher Versorgungsnetze oder aufgrund § 77i (7) eine Mitverlegungspflicht passiver Netzinfrastruktur, durch den Straßenbaulastträger im Falle mit öffentlichen Mitteln geförderter Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, ergeben.

#### Stromversorgung

Die Versorgung mit dem Medium Strom ist relativ aufwendig, da der vorhandene 380 V Stromanschluss in der 'Lifthütte' die zusätzliche Last nicht aufnehmen kann. Jedoch verläuft eine 20 kV-Leitung an der Oberseiffenbacher Straße an die mit einer zusätzlichen Transformatorstation

---

<sup>11</sup> Der Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkw's beträgt nach der Richtlinie RAS 06 4,75 m.

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

Richtung Vorhabengebiet angeschlossen werden könnte. Alternativen zur kostenintensiven Neuverlegung wurden vom Vorhabenträger geprüft. Hierfür kommt eine dezentrale Stromversorgung über ein Blockheizkraftwerk in Frage. Die abschließende Entscheidung zur Versorgung wird vor dem Satzungsbeschluss herbeigeführt werden.

<b>Träger</b>	MITNETZ Strom
<b>Anschrift</b>	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Magdeburger Str. 36, 06112 Halle (Saale) Postanschrift: 09095 Chemnitz
<b>nächster Anschlusspunkt</b>	Verteilerkasten an kleinem Nebengebäude im Nordosten des Geltungsbereiches nicht ausreichend; Leitung zu der ehemaligen Scheune seit Brand seit 18.06.2015 außer Betrieb Neuanschluss an 20kV-Leitung an der Oberseiffenbacher Straße möglich
<b>Art</b>	Niederspannung bzw. Hochspannung

*Tabelle 5: Angaben zum Träger der Stromversorgung*

Für den Bau einer Transformatorenstation ist ein maximaler Flächenbedarf von ca. 20 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese Grundfläche ist durch eine persönliche Dienstbarkeit zu sichern.

Für das Vorhaben sind folgende Anschlusskapazitäten erforderlich:

- Lift (wie bisher): 63 A
- Skihütte Seiffener Alm (wie bisher): 32 A
- pro neu errichtete Berghütte (max. 7 Stück): 63 A
- im neu errichteten Haupthaus: 3 x 63 A

## Straßenbeleuchtung

Die Versorgung mit dem Medium Straßenbeleuchtung kann durch einen Anschluss innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet werden.

<b>Träger</b>	von Stadtverwaltung Seiffen beauftragtes Unternehmen Elektro-Langer
<b>Anschrift</b>	Deutschneudorfer Straße 18
<b>nächster Anschlusspunkt</b>	an der Einmündung der Zufahrt in den Geltungsbereich; die gesamte Zufahrt ist mit Straßenbeleuchtungsanlagen im Abstand von ca. 50 m ausgestattet
<b>Art</b>	NYJ-J 5x16Ø; 0,6-0,7m tief

*Tabelle 6: Angaben zum Träger der Straßenbeleuchtung*

Fernmeldeeinrichtungen

Fernmeldetechnisch ist der Standort durch eine vorhandene Leitung neben der Asphaltstraße erschlossen.

<b>Träger</b>	Deutsche Telekom Technik GmbH
<b>Anschrift</b>	Dresdner Straße 78, 01445 Radebeul
<b>nächster Anschlusspunkt</b>	Zuleitung zur ehemaligen Scheune entlang der Asphaltstraße; Abstand 0,4-0,5 m zur Teerkante
<b>Art</b>	Fernmelde- und Antennenkabel

*Tabelle 7: Angaben zum Träger der Fernmeldeversorgung*

Vor der Ausführungsphase von Tiefbauarbeiten sind die mit der Ausführung beauftragten Firmen auf ihre Erkundungspflicht (Schachtscheine) bei der zuständigen Planauskunft hinzuweisen. Da das Telekommunikationskabel am Standort des zukünftigen Hauptgebäudes endet, ist ein neuer Hausanschluss herzustellen.

Gasversorgung

Der Standort ist nicht an die Gasversorgung angeschlossen. Eine Erschließung des Standortes mit dem Medium ist nicht vorgesehen.

Fernwärmeversorgung

Mit Fernwärme ist der Standort nicht versorgt. Eine Erschließung des Standortes mit dem Medium ist nicht vorgesehen.

Zur Wärmeversorgung des Vorhabens stehen derzeit zwei dezentrale Varianten als vielversprechend in der Betrachtung. Zum einen könnte die Wärmeversorgung i. V. m. der Stromversorgung über ein Blockheizkraftwerk oder zum anderen alternativ die Wärmeversorgung allein über eine Wärmepumpe erfolgen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit dem Medium Trinkwasser kann durch einen privaten Anschluss innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet werden.

<b>Träger</b>	Erzgebirge Trinkwasser GmbH "ETW"
<b>Anschrift</b>	Rathenaustraße 29 09456 Annaberg-Buchholz
<b>nächster Anschlusspunkt</b>	an der ehemaligen Scheune als Durchgangsleitung mit Abzweig von der Versorgungsleitung "Hochbehälter Reicheltberg" I=300 m <sup>3</sup>
<b>Art</b>	VL 150 St/AZ

*Tabelle 8: Angaben zum Träger der Trinkwasserversorgung*

Als Übergabestelle ist ein Wasserzählerschacht entlang der Trinkwasserversorgungsleitung zu errichten. Eine Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bzw. aus dem Hochbehälter zur alleinigen Löschwasserversorgung ist nicht geplant. Eine Zuspeisung des

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

Löschwasserreservoirs zu aufgefangenem Regenwasser bzw. zusätzliche Unterstützung der Löschwasserversorgung im Brandfall bleibt davon unbeschadet.

#### Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt derzeit über das Trinkwasserleitungssystem vom Hochbehälter Reicheltberg. Dieser hat ein Fassungsvermögen von 300 m<sup>3</sup> und eine Höhendifferenz von ca. 50 m auf einer Länge von 120 m. Unter Anwendung der voraussichtlichen Geschossfläche, der Außenbekleidungen und der Zahl der Vollgeschosse, wurde der erforderliche Löschwasserbedarf anhand der Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ermittelt. Daraus entsteht ein Mindestvolumen, das jederzeit zur Löschwasserbereitstellung verfügbar sein muss. Dieses wird mit der Vorhabenrealisierung in einem Becken westlich des Skiliftes im Geltungsbereich vorgehalten.

#### Abwasserentsorgung

<b>Träger</b>	Abwasserzweckverband Olbernhau
<b>Anschrift</b>	Postfach 1116, 09521 Olbernhau
<b>nächster Anschlusspunkt</b>	Schacht auf dem Flurstück 242/1
<b>Art</b>	Trennsystem
<b>Havarie-Nummer</b>	037360/6600-44

*Tabelle 9: Angaben zum Träger der Abwasserentsorgung*

Zum Schutz des Trinkwasserdargebotes wurde das Vorbehaltsgebiet Wasserbereitstellung "Einzugsbereich der Schweinitz" im Regionalplan ausgewiesen.

Auch zum Schutz des Einzugsbereiches wird das anfallende Schmutzwasser im Trennsystem der öffentlichen Entsorgung zugeführt. Hierfür wird ein zusätzlicher Schacht im Geltungsbereich angeordnet und mittels Druckleitung dem Kanalnetz zugeleitet. Oberflächenwasser wird zunächst dem Wasserreservoir zugeführt. Dieses speichert Niederschlagswasser und stellt es u. a. zur Löschwasserbereitstellung und Versorgung von Schneekanonen zur Verfügung. Weiteres anfallendes Niederschlagswasser wird durch eine Versickerung dem Wasserkreislauf zugeführt. Der Überlauf wird dem Dorfbach mittels Leitung zugeführt.

#### Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind die Regelungen gemäß § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie die Satzung des Zweckverbandes über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung (AWS)) zu beachten. Der vorgesehene Standplatz ist von den Anschlusspflichtigen so herzustellen und zu unterhalten, dass eine Entleerung der Behälter ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich ist. Sobald entsprechende Einrichtungen geschaffen werden müssen, ist dies Sache des Anschlusspflichtigen. Die Abholung von Haus- und Gewerbeabfall erfolgt in der Vergangenheit direkt am Standort. Hierfür ist die öffentlich gewidmete Straße ausreichend dimensioniert und innerhalb des Geltungsbereiches wird ein entsprechender Wendehammer hergestellt.

<b>Träger</b>	Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen
<b>Anschrift</b>	Schlachthofstraße 12 09366 Stollberg
<b>nächster Anschlusspunkt</b>	die Entsorgung des "gelben Sackes", Rest- und Bioabfall erfolgt 14-täglich mit dem Müllfahrzeug die Entsorgung von Papier erfolgt 4-wöchentlich mit dem Müllfahrzeug
<b>Art</b>	Abfall wird in den dafür vorgesehenen Behältern / Säcken zum Tag der Abholung an öffentliche Straßen gebracht und von dort abgeholt

*Tabelle 10: Angaben zum Träger der Abfallentsorgung*

### 1.6.12 Wald im Sinne des Waldgesetzes

Mit dem Vorhaben wird kein Wald i. S. d. § 2 SächsWaldG überplant. Mehr oder minder exakt entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist das Flurstück 383/1 der Gemarkung Oberneuschönberg mit Wald im Sinne des Waldgesetzes bestockt. Nach § 25 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen einen Abstand von 30 m zum Wald einhalten. Dieser Abstand wird mit den Vorhabenabsichten eingehalten. Die Näherung von Baufeldern beträgt ca. 90 m zum Wald. Durch das Vorhaben der Entwicklung des Hauptgebäudes und der Berghütten werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die benachbarten Waldflächen wie dem FFH-Lebensraumtyp 9110 (Buchenwald) entstehen, da ein Hineinwirken durch den reichlichen Abstand ausgeschlossen werden.

## 1.7 Plangrundlage

Die Planung erfolgte auf Grundlage einer referenzierten Lage- und Höhenvermessung durch das Ingenieurbüro für Vermessungswesen (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) Heubach vom November 2016. Die Höhen wurden im System DHHN92 aufgenommen. Zur Erweiterung des Geltungsbereiches um straßenbegleitende Bereiche wurden Flurstücksgrenzen aus den durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation Sachsen öffentlich bereitgestellten Datengrundlagen übertragen.

Für die Abgrenzung des Naturparkes wurde eine Langeplangrundlage durch die Untere Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt, die in die Planzeichnung übertragen wurde.

Trassenverläufe der Bestandsleitungen lagen in keinem Fall als referenzierte Daten vor, sodass die übergebenen Pläne anhand von Scans digitalisiert werden mussten. Diese Darstellungen erheben keinen Anspruch auf Lagegenauigkeit und müssen vor sämtlichen Ausführungen im Vorfeld geprüft und bei Bedarf geortet werden. Vor sämtlichen Tiefbauarbeiten sind Abstimmungen mit Medienträgern zu führen. Diese umfassen nicht nur die unter 1.6.11 angeführten Unternehmen! Von den ausführenden Unternehmen und handelnden Personen ist eigenverantwortlich eine vollständige Medienträger- / Schachtscheinabfrage vorzunehmen.

Im Plangebiet sind Raumbezugspunkte und Höhenfestpunkte vermarktet worden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Stellungnahme des GeoSN einzuholen. Die Festpunkte sind so zu schützen, dass sie durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden und dass ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit gewährleistet werden.



## 2 Städtebauliche Planung

### 2.1 Gestaltungs- und Nutzungskonzept

Das Gestaltungskonzept wird von den lagebedingten und topografischen Gegebenheiten bestimmt und folgt insbesondere den Grundsätzen mit Grund und Boden sparsam umzugehen und weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu verringern. Zudem soll in dem Areal ein attraktiver Freizeitstandort in landschaftlich hochwertiger Lage entstehen. Insbesondere sollen auch historische Strukturen der Streusiedlungslandschaft in die Gestaltung einfließen die von der Geschichte und Entwicklung zeugen. So wird für das Hauptgebäude ein Baufeld vorgegeben, welches den ehemaligen seit über 200 Jahren prägenden Gebäudebestand und dessen anliegende Gartenbereiche umfasst. Die Einordnung der Berghütten orientiert sich an historischen Wegeverbindungen und Flurformen.

Für die Berghütten wurde eine Visualisierung vorgenommen, wie diese Gebäude in ihrer größten zulässigen Dimension aussehen könnten. Reduzierungen könnten im weiteren Entwurfsprozess folgen.



Es ist vorgesehen, die Betreibung des Skihanges kontinuierlich fortzusetzen. Mit der Realisierung des "Erlebnisdorfes Reicheltberg" soll ein ganzjähriger, aber zu jeder Zeit sanfter Fremdenverkehr entstehen, welcher auf die Belange von Landschaft, Natur und Umwelt eingeht. Die ganzjährige Betreibung umfasst die Erhaltung des Wintersports in dem Umfang wie bisher. Zusätzlich wird eine Auslastung des Herbergsbetriebes über das gesamte Jahr angestrebt. Besucher werden sich überwiegend im Gebäude und den anschließenden Freianlagen aufhalten. Es ist gleichzeitig absehbar, dass Wanderer das nähere Umfeld intensiv nutzen und auch Kurzausflüge von hier aus unternehmen. Die Besucher werden über Hinweisschilder und Informationen (u. a. Webseite, Begrüßungsflyer) in Ergänzung zum vorhandenen Stadtflyer vom Wert der umgebenden Natur und auf angemessene Verhaltensweisen eingestellt. So z. B. wird das Wandern und Skifahren außerhalb von gekennzeichneten Wegen und Loipen untersagt. Kontrollen erfolgen durch den Betreiber im Rahmen seiner Präsenz bzw. durch Hinweise von Wanderwarten. Zudem werden durch Wanderwarte angeleitete Führungen angeboten die der Umweltbildung dienen.

Durch die Studienakademie Breitenbrunn wurde bereits im Vorfeld im Jahr 2017 eine nutzungs- und marketingstrategische Betrachtung ausgearbeitet, die die Basis für das tatsächlich angestrebte Konzept darstellt. Unter der Überschrift „Lebendig das Ganze Jahr – das Erlebnisdorf für die ganze Familie“ sollen insbesondere Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit und Regionalität zentrale Bestandteile werden.

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

Gemäß der umfassenden Ausarbeitung gibt es bereits Restaurants, Pensionen und Hotels, die mit ähnlichen Konzepten aufwarten, dennoch bestehen für den Standort am Reicheltberg besondere Chancen und damit auch für die Steigerung der Attraktivität von Seiffen, Alleinstellungsmerkmale zu etablieren. Dies könne durch eine harmonische Inszenierung der Lage am Berg erreicht werden. Um eine touristische Nische zu füllen, sei die Erschaffung einer ganzheitlichen aktiven Umwelt für den Urlaub von Bedeutung. Dabei bildet die Kombination aus Ferienwohnungen und den Aktiv- und Wellnessangeboten die Grundlage. Insbesondere Wander- oder Radurlauber (Wandern, Wintersport, Radfahren, Naturgenuss), Wellnessurlauber (entspannen und abschalten), Kultururlauber (Besuch von Sehenswürdigkeiten, Naturgenuss, Weihnachts- und Winterurlaub) sowie Familien mit Kindern (Eltern / Großeltern mit Kindern unter 18 Jahren; kinderfreundliche Sehenswürdigkeiten, entspannen und abschalten, Indoor-Spielhalle) bilden bei der Zielgruppenansprache die zentrale Rolle. Diesen Zielgruppen wird ein ausgeprägtes Maß an ökologischem und sozialem Gewissen beigemessen, sodass sich dies im Konzept widerspiegeln müsse. Den saisonunabhängigen und ganzheitlichen Ansatz soll mit Angeboten der Wellness- und Spiele-Scheune entsprochen werden. Z. B. sollen Spielmöglichkeiten, wie Billard, Darts, Kletterwand, Riesen-Brettspiele, Werkstatt und Lesecke im Heuboden, Basten und Kochen insbesondere Familien aber auch Aktivtouristen wetterunabhängig zur Verfügung stehen. Auch die kostenlose Nutzung von Fahrrädern für die Besucher soll die vielschichtigen Betätigungen ermöglichen.

Für die Wellnessbesucher sollen u. a. verschiedene Saunen (Finnische-, Dampf- und Biosauna) und spezielle Massagen (Teil- und Ganzkörpermassagen, Fußreflexzonenmassage, Handmassage, „I-Phone-Unterarmmassage“, Mutter-Tochter-Angebote und Kids-Spa mit speziell (altersgerecht) ausgerichteten Anwendungen zur Ansprache der jüngeren Generation) angeboten werden. Eine angebotene Kinderbetreuung kann den Spagat unterschiedlicher Interessen für Familien lösen.

Küchen in den Ferienwohnungen sollen die Möglichkeit der Selbstverpflegung bieten und gleichzeitig das im Hauptgebäude geplante Restaurant ergänzen. Dort soll neben dem Frühstücksbuffet auch ein Kaffeeangebot die bestehenden Angebote der Skihütte erweitern.

Abstand von den Vorschlägen der Strategie wurde insbesondere bzgl. der höheren Zahl an Betten genommen. Auch Aktivitäten, wie Mountainbiking oder Zorbing auf dem Skihang (Freizeitaktivität bei der sich die Gäste mit einer aufblasbaren Kugel aus PVC den Hang hinab rollen können) werden skeptisch einschätzt, da dies dem Ruhebedürfnis und dem Naturerlebnis der weiteren Besucher widersprechen würde.

Es ist zunächst die Herstellung eines Teils des Hauptgebäudes einem Imbiss, Rezeption und Verwaltung geplant. Weitere Plätze entstehen durch drei "Berghütten" als Ferienhäuser mit maximal je drei Wohneinheiten in angepasster Bauweise. In einer zweiten Bauphase sind weitere vier Berghütten und die Erweiterung des Haupthauses vorgesehen.

Selbst mit der finalen Entwicklung werden die Gesamtbesucherzahlen jene der bisher für den Wintersport bekannten Zahlen von ca. 100 Besuchern pro Tag kaum übersteigen. Mit der zuvor genannten Marketingstrategie wurde auch eine Kosten-Einnahmen-Bilanzierung aufgestellt, die eine durchschnittliche Auslastung von 60 % annimmt, sodass durchschnittlich von wesentlich weniger Besuchern, diese jedoch kontinuierlich über das gesamte Jahr verteilt, als Gäste erwartet werden.

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

Mit dem Vorhaben sind die Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 3 BauGB zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen zu berücksichtigen. U. a. umfasst dies die § 4 BGG, § 8 BGG i. V. m. DIN 18040-1 und 3.

Die Einflüsse auf Tiere werden u. a. durch ein Beleuchtungskonzept reduziert.

Zur Gestaltung des Außenbereiches soll ein Mehrgenerationenspielplatz entwickelt und Kfz-Stellflächen in durchlässiger Bauweise integriert werden.

Die Anlage soll eine klare Abgrenzung zur anschließenden Wiese durch eine Baumpflanzung erhalten. Für die Wiese wird in Abstimmung mit der Artenschutzplanung ein Konzept entwickelt, wie diese aufgewertet und Nutzungsbereiche getrennt werden können.

Die durch die Maßnahme der Heckensanierung bereits gepflegte Bestandshecke ist naturschutzfachlich weiterzuentwickeln und zu pflegen.

Zur Entwässerung der Baulichkeiten wurde ein Konzept<sup>12</sup> erstellt, das die gedrosselte Versickerung, die Rückhaltung und die Löschwasserbereitstellung in einem ganzheitlichen Ansatz einbettet. Dieses sieht vor, Niederschläge in einem Regelschacht zu sammeln. Von dort wird anfallendes Wasser entweder direkt der Rigolenversickerung zugeleitet oder in einem Pufferspeicher aufgefangen. Per Druckleitung kann Wasser einem Speicherbecken für Löschwasser und Beschneigungsanlagen gepumpt werden. Über einen zusätzlichen Anschluss an eine vorhandene Trinkwasserleitung könnte bei extremer Trockenheit zur Löschwasserbevorratung auch zusätzliches Wasser zugeführt werden. An der Löschwasserfassung sind DIN-gerechte Entnahmestellen (Hydranten) zu errichten.

## 2.2 Allgemeine Grundsätze

### 2.2.1 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

Darstellungen in der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches besitzen ausschließlich informativen Charakter. Sie sind keine Festsetzungen im Sinne des Bauordnungsrechtes und verdeutlichen die bestehende Nutzung in der Umgebung, damit Proportionen und Größen sowie Auswirkungen (z. B. Nutzungsgrenzen, Leitungen) nachvollzogen werden können.

### 2.2.2 von der Planung betroffene Gehölze

Als Gehölze, die von der Planung betroffen sind, gelten Bäume und Sträucher, die sowohl innerhalb des Geltungsbereiches, als auch jene, die in räumlichen Zusammenhang mit der Planung stehen. Dabei ist der Wurzelbereich maßgebend. Da dieser nicht ohne Weiteres aufgenommen werden kann, wird vereinfachend die auf den Boden projizierte Kronentraufe angenommen. Die wertvolle Hecke entlang der Vorhabengrenze wird südlich der Straße Am Reicheltberg vollständig erhalten und naturschutzfachlich weiterentwickelt. Die Ulmen weiter nördlich sind zu erhalten. Sie können jedoch im B-Plan nicht festgesetzt werden, da diese sich teilweise außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Deren Erhalt steht mit dem Vorhaben und den Festsetzungen des B-Planes nichts entgegen. In den Waldbestand des Flurstückes 383/1 wird mit dem Vorhaben nicht eingegriffen. Die Bäume im Zentrum des Geltungsbereiches innerhalb des Baufensters für das Hauptgebäude sind unmittelbar betroffen. Diese können mit den langfristigen Vorhabenabsichten nicht in Einklang gebracht und müssen im Zuge

---

<sup>12</sup> DIPL.-ING. (FH) SEBASTIAN SCHMIDT: Skilift Seiffen – Entwässerungskonzept, 17.08.2020.

der zweiten Bauphase mit der Erweiterung des Haupthauses gefällt werden. Dies betrifft mehrere ca. 3 m bis 6 m hohe Obstbäume sowie eine große Linde und eine Kastanie. Insbesondere die Linde befindet sich bereits in der Vitalitätsstufe 3 nach Roloff mit einer deutlichen Resignation in der Alterungsphase und zeigt eine chronische Vitalitätsabnahme. Bereits mehrfach sind unvermittelt Starkäste heruntergebrochen, welches in dem frequentierten Bereich am Wanderweg eine hohe Gefahr darstellt.

## 2.3 Erläuterungen und Begründung zu den Festsetzungen durch Text

### 2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Gemäß F-Plan wird der östliche Teil der Fläche als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO dargestellt. Dabei wird auch die Unterscheidung zwischen Fremdenbeherbergung (SO-B) und Naherholung (SO-N) durch die Signatur der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes gemäß Anlage 1 Punkt 15.14 PlanzVO vorgenommen.

Diese Festsetzungen sollen den Nutzungszweck der Flächen hinreichend voneinander abgrenzen.

Auf der Fläche der **Fremdenbeherbergung (SO-B)** wird das Zentrum des Erlebnisdorfes hergestellt. Hier soll das Hauptgebäude entstehen, Stellflächen realisiert und Freianlagen, wie ein Mehrgenerationenspielplatz, hergestellt werden. In einer ersten Bauphase wird zunächst ein kleineres Gebäude hergestellt, in dem ein Imbiss, eine Rezeption und Räume für den Wellnessbetrieb angeordnet sind. Erst in einem zweiten Bauabschnitt wird dann das Hauptgebäude aus- und angebaut, sodass die Verpflegung mit einem Restaurant erfolgt und eine Aqualandschaft sowie Unterkünfte mit ca. 10 Betten hinzutreten. Da die Flächen durch die historische Bebauung und den dazugehörigen Außenanlagen bereits anthropogen überformt wurden, sind der überwiegende Teil der Eingriffe in den Boden auf diesen Bereich des Geltungsbereiches zu lenken. Dieser Bereich stellt gleichzeitig den Gemeinschaftsbereich des Herbergskomplexes dar, in dem die intensivste Nutzung und somit auch die höchsten Lärmentwicklungen entstehen.

Innerhalb der Flächen zur **Naherholung (SO-N)** werden weitere Einschränkungen vorgenommen. Hier sind ausschließlich die Berghütten einschließlich deren Infrastruktur herzustellen, um "ruhige Oasen" im Erlebnisdorf zu schaffen und die Eingriffe zu mindern und in einen konzentrierten Bereich zu lenken. In diesen Bereichen steht - inmitten der Berghütten - das unmittelbare Naturerlebnis und die Erholung im Fokus. Zunächst entstehen in der ersten Bauphase drei Berghütten mit jeweils 10 Betten. Hiernach können in einer späteren Bauphase weitere 4 Berghütten in gleicher Größe hergestellt werden.

### 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO

Für die Fläche der sonstigen Sondergebiete (SO-B) wird eine Grundflächenzahl - kurz **GRZ von 0,4** festgesetzt. Dieses Maß ist notwendig um die Grundfläche des Hauptgebäudes, die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen, Stellplätze und Freiflächen für den Betrieb des Erlebnisdorfes herzustellen. Dieselbe Grundflächenzahl wird für das Baufeld der Skihütte Seiffener Alm festgesetzt, um zukünftig gegebenenfalls erforderliche Anbauten innerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen.

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

Mit der Verdichtung werden intensive Eingriffe im Rahmen des Vorhabens auf einen räumlich begrenzten Bereich konzentriert und somit umgebende Flächen vor Inanspruchnahme bewahrt.

Die Begrenzung der überbaubaren Fläche im sonstigen Sondergebiet der Naherholung (SO-N) wird im Wesentlichen durch die Festsetzung einzelner, stark eingegrenzter, Baufelder erzielt. Diese beschränkt den Eingriff in Grund und Boden auf ein unbedingt erforderliches Maß, welches für maximal sieben Berghütten als Ferienhäuser (mit einem Grundriss von ca. 7,5 m x 10,0 m; Kellerwohnung mit Verglasung, Obergeschoss mit Holzfassade) notwendig sind. Als GRZ wird für diesen Bereich ebenfalls 0,4 festgesetzt, damit die maximale Überbauung im gesamten Sondergebiet einheitlich gestaltet wird.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die zukünftig versiegelte Fläche begrenzt und die negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter verringert. Zur weiteren Verminderung der Beeinträchtigungen sollen die Wege mit einem durchlässigen Drainpflaster hergestellt werden.

In dem Gebiet des sonstigen Sondergebietes Naherholung (SO-N) wurde die Höchstzahl der **Vollgeschosse mit zwei** festgesetzt. Diese wird in Verbindung mit der maximal zulässigen **Vollgeschosshöhe von 2,8 m** pro Geschoss festgesetzt, um eine harmonische Bebauungsstruktur mit in den Hang eingefügten Gebäuden zu erzeugen. Dadurch wird verhindert, dass überdimensionierte Gebäude die landschaftliche Gestalt erheblich stören. Dies ist vor dem Hintergrund der großen Steigung des Berghanges zu beachten, da bei einer 'kurzen Grundrissseite' von 7,5 m und einer natürlichen Flächenneigung von 20 - 25 % bereits ein minimaler Höhenunterschied von 1,5 m durch das Gelände entsteht. Bei einer Seitenlänge von 10 m entsteht ein maximaler Höhenunterschied von 2,5 m. Somit ragen die Gebäude mit zwei Vollgeschossen höchstens 4 m bzw. 3 m aus dem oben anstehenden Gelände heraus. Dies ist mit der Bauabsicht der Berghütten kompatibel.

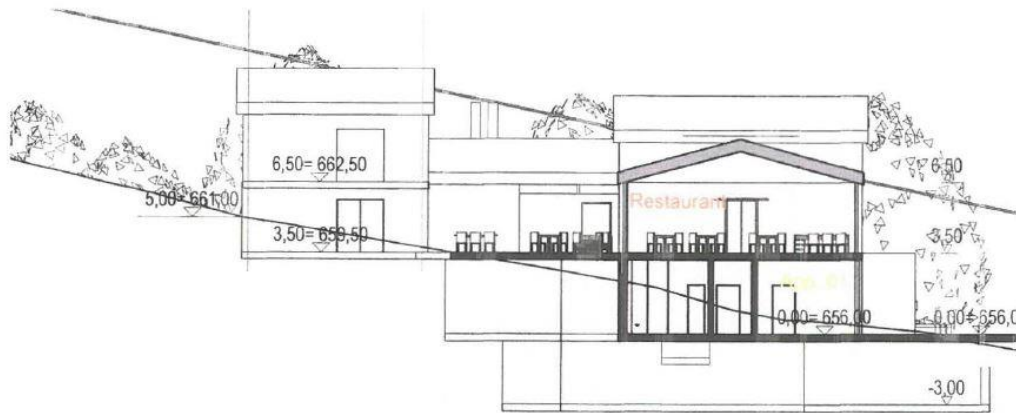
Es sollen nach derzeitigem Kenntnisstand in den Hang eingelassene, teilverglaste Kellergeschosse mit darauf platzierten Obergeschossen mit Holzfassade hergestellt werden.

Für das Haupthaus im sonstigen Sondergebiet Fremdenbeherbergung (SO-B) wird eine **Oberkante OK im Höhensystem DHHN92** festgesetzt, um das Gebäude in den Hang zu integrieren. Für die Anordnung des Objektes ist ein Baufenster dimensioniert, sodass es je nach Größe angeordnet werden kann. Mit der Festsetzung nimmt es jedoch keine gegenüber dem Hang überdimensionierte Stellung ein, da sich seine Oberkante nochmals in der absoluten Höhe ca. 10 m unterhalb der Geländehöhe am Waldrand befindet. Gemäß Objektkonzept ist vorgesehen, ein in den Hang integriertes mit der Geländeoberfläche folgender Höhe versetztes Gebäude herzustellen. Dabei ist die unterste Etage weitestgehend in den Boden eingelassen und umfasst Technikräume sowie Anlagen. Die zweite Ebene ist einer Aqua-Landschaft sowie Pensionsräumen vorbehalten. (Aqualandschaft und Pensionsräume werden erst in einer zweiten Bauphase hergestellt) Eine dritte Ebene (erste Bauphase) integriert eine Sauna, Restaurant (zunächst als Imbiss) und Spielräume. Eine vierte Ebene endet schließlich wieder mit Pensionsräumen (wieder zweite Bauphase). Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Spiele-Scheune, die eine Firsthöhe von ca. 8,30 m und eine Traufhöhe von 5,7 m besitzt. Da sie auf dem Geländeniveau von 661,5 m angeordnet wird (dies ist im folgenden Bild noch anders beschrieben), ergibt sich eine notwendige Oberkante von 670,0 m.

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

Konzeptionell könnte der Endzustand wie folgt aussehen.



**Abbildung 1: Gebäudekonzept des Büro Planwerk 13 (Dieses Konzept stellt keine abgeschlossene Planung dar und kann sich im Rahmen der Gebäudeplanung erheblich ändern und wird in mehreren Bauphasen realisiert!)**

#### 2.3.3 Bauweise

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Im B-Plan werden **Baugrenzen** festgesetzt, um die Bebauung auf weniger sensible Bereiche zu lenken. Zum einen wird ein Baufeld anhand des historischen Gebäudebestandes mit angrenzenden Freianlagen auf einen engen Bereich umrissen, das anthropogen sehr stark überformt ist und nie einer extensiven Nutzung unterlag. Dieser Bereich wird auch mit der Entwicklung des Vorhabens intensivste Veränderungen durch Bautätigkeiten zum Haupthaus und dann folgend durch den Betrieb erfahren. Zum anderen werden einzelne Baufelder im sonstigen Sondergebiet Naherholung zur Anordnung der Berghütten festgesetzt. Diese befinden sich nordöstlich eines historischen Weges, der im Bestand kaum noch wahrzunehmen ist. Die betriebsbedingten Einflüsse sind in diesem Bereich (gegenüber derer im SO-B) wesentlich geringer. Zum Dritten wird eine Baugrenze um ein Bestandsgebäude im SO-B festgesetzt, sodass das Gebäude erhalten werden kann, aber raumgreifende Ausbauten nicht möglich sind. Die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m zur bestehenden Gebäudekubatur ermöglichen gleichzeitig Anbauten bspw. von Nasszellen in weiter Zukunft. In Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird die Überbauung auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Die Festsetzung, dass **keine Gebäude außerhalb der Sondergebiete** errichtet werden dürfen, dient dem Schutz von Natur und Landschaft. Somit ist es insbesondere auch ausgeschlossen, dass Nebenanlagen und -gebäude in die Wiese "hineinwachsen" und wertvolle Bereiche nach und nach in Anspruch nehmen. Somit kann auch die Lifthütte als Nebenanlage weiterhin an Ort und Stelle ersatzneugebaut werden. Nicht unter dieses Verbot fallen der (Regenrückhalte- und Feuerlösch-) Teich oder der Schlepplift.

Textlich wird zudem weiterhin geregelt, dass **Anlagen und Versiegelungen** nur im sonstigen Sondergebiet Fremdenbeherbergung (SO-B) oder Sondergebiet Naherholung (SO-N) zulässig sind.

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

Auch diese Maßgabe dient dazu, Eingriffe auf bestimmte (weniger sensible) Bereiche zu lenken und den überwiegenden Teil des Flurstückes von Beeinträchtigungen des Bodens zu bewahren. Die **Ausnahme des Skiliftes** dient der Erhaltung einer wesentlichen Grundlage der Nutzung und ermöglicht die zukünftige Betreibung. Auch ist mit ihr ein Ersatzneubau der Liftanlage möglich.

#### 2.3.4 Flächen für Nebenanlagen, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 4 BauGB

In der Plandarstellung werden **Flächen für Nebenanlagen** festgesetzt, die der Nutzung als **Spielanlagen** dienen. Mit dem Vorhaben ist vorgesehen, auch Bereiche in den Freianlagen zu schaffen, die als (Mehrgenerationen-) Spielplatz genutzt werden. Diese sollen angemessen gestaltet werden und der sportlich-spielerischen Betätigung zur Verfügung stehen. Mit der Festsetzung wird die Beanspruchung für diese Anlagen auf einen bestimmten weniger sensiblen Bereich beschränkt und vermeidet somit eine ungeordnete Entwicklung in verschiedenen Bereichen.

Die **Flächen für Nebenanlagen** mit Zeichen **Sportanlagen** und Klarstellung '**Skiabfahrt**' definiert den Flächenumgriff für die Liftanlage sowie die beiden Abfahrten innerhalb des Geltungsbereiches. Die Abfahrten werden mit einer Breite von 30 m anhand des derzeitigen Verlaufs und der Schlepplift mit einer Breite von 6 m dargestellt. Somit ist zum einen der Erhalt des bestehenden Liftes als auch im Fall eines Ersatzneubaues klar geregelt, dass dieser keine neuen Flächen in Anspruch nimmt.

#### 2.3.5 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der **Wohneinheiten** wird im Bereich des sonstigen Sondergebietes Naherholung geregelt, dass die Berghütten einer kleinteiligen Nutzung dienen. Somit wird der Zweckentfremdung vorgebeugt, diese Berghütten übermäßig auszubauen. Dies dient auch der Wahrung des Nutzungszweckes der Naherholung.

#### 2.3.6 Verkehrsflächen

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Es werden **Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung** festgesetzt, um die allgemeine Erschließung und Erreichbarkeit der Anlagen innerhalb der vorhandenen Verkehrsfläche zu ermöglichen. Zusätzlich wird eine Verbreiterung der als Ortsstraße öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche auf dem Flurstück 242/1 vorgenommen. Die Verbeiterung erfolgt auf Teilen des durch den Investor erworbenen Streifens des Flurstückes 242/5 und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Wendebereich am zukünftigen Hauptgebäude wird für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nach RAS 06 bemessen, sodass kein Rückwärtsfahren für Entsorgungsfahrzeuge notwendig wird und keine Hindernisse aufweist. Die Hauptverkehrsfläche muss eine Tragfähigkeit von mindestens 30 t besitzen, sodass sie durch Müllfahrzeuge befahren werden kann. Die Anliegerstraße muss mindestens bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m und bei Begegnungsverkehr eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen. In den Kurvenbereichen müssen Schleppkurven für 3-achsige Müllfahrzeuge gewährleistet sein. Die Straßenbankette werden so gestaltet, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert wird. Bodenwellen oder Durchfahrten, die die Befahrbarkeit einschränken könnten, sind indes nicht vorgesehen

**Zweckbestimmte Verkehrsflächen** werden unterschieden, um deren Bestimmung näher zu definieren. So werden Flächen mit der Zweckbestimmung als **Stellflächen** dargestellt, damit genügend Parkmöglichkeiten für ca. 30 Pkw direkt am Hauptgebäude zur Verfügung stehen und die Umsetzung der Festsetzung zur Teilversiegelung geregelt ist. Die Berghütten sollen lediglich mit befestigten Flächen vor den Gebäuden ausgestattet werden, sodass ein barrierefreier Zugang für geheingeschränkte Gäste sowie Versorgungs- und Wartungswege per Pkw ermöglicht werden können. Weitere Möglichkeiten für Stellflächen (insbesondere zur Wintersaison mit Skiliftbetrieb) wurden durch den Ankauf von straßenbegleitenden Flächenanteilen des Flurstückes 242/5 in einem durchschnittlich 15 m breiten Streifen direkt an der Zufahrt „Am Reicheltberg“ ermöglicht. Diese Bereiche wurden bereits zurückliegend zum Skiliftbetrieb als unbefestigte Stellflächen genutzt und sollen auch weiterhin als solche genutzt werden können. Außerdem schafft der Ankauf der Flächen eine faktische Verbreiterung der Zufahrt bzw. Ausweichmöglichkeiten.

### 2.3.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Mit den Festsetzungen zu den **Versorgungsanlagen und -leitungen** wird geregelt, dass diese Leitungen **unterirdisch** in bestimmten Trassen verlaufen. Damit werden die Landschaft beeinträchtigende Freileitungen ausgeschlossen und Leitungsverläufe mit den Versorgungsträgern im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens abgestimmt.

### 2.3.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen für die **Abfallbeseitigung** (einschließlich Symbol Abfall) werden im Bereich der Zufahrt festgesetzt, um eine geordnete Fläche für die Bereitstellung von Abfallbehältern klarzustellen. Dies dient der effektiven Organisation der Entsorgung. Diese werden so dimensioniert, dass ausreichend Flächen für die Handhabung der Abfallbehälter vorgesehen wird. Diese Sammelplätze sind dauerhaft von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und im Winter entsprechend zu räumen.

### 2.3.9 private Grünflächen

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Mit den festgesetzten **Grünflächen** werden Teile des Geltungsbereiches umrissen, die als Fläche dem Erhalt der Hecke sowie seiner Fortentwicklung dienen. Diese dient dem Funktionserhalt von Natur und Landschaft und der Entwicklung einer fachgerechten Heckenstruktur.

### 2.3.10 Flächen für die Landwirtschaft

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 18a BauGB

Der überwiegende Anteil des Flurstückes 376a wird im B-Plan als **Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt. Damit entspricht sie den Darstellungen des F-Planes i. S. d. § 5 (2) Nr. 9a BauGB. Diese sind als Wiese zu nutzen und diese Nutzung fortwährend zu sichern. Diese Festsetzung dient der Entwicklung des Charakters einer Bergwiese, dem Erhalt der landwirtschaftlichen Produktionsgrundlage und soll gleichzeitig im Einklang mit den parallel bestimmten speziellen



Nutzungszwecken erfolgen. Somit werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in wesentlichen (insbesondere sensiblen) Bereichen des Geltungsbereiches vermieden.

### 2.3.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Der Erhalt und die fachgerechte Entwicklung der bestehenden **Hecke** entlang der (süd-) östlichen Flurstücksgrenze ist von großer Bedeutung für den Erhalt und die Fortentwicklung der Funktionen von Natur und Landschaft. Mit den bestehenden Strukturen der Altgehölze, Lesesteinhaufen und -rücken bietet sie verschiedenen Artengruppen vielfältige Habitate. Diese Potentiale sollen erhalten und fachgerecht fortentwickelt werden. Mit dem Anpflanzen von Junggehölzen wird das Bestehen der Hecke auch in Zukunft gesichert. Durch die Verbreiterung wird die Funktionsfähigkeit als Lebensraum für verschiedenste Organismen wesentlich erhöht. Außerdem wird die effektive Hanglänge wirksam gegenüber der Erosion unterbrochen und somit die Bodenerosion erheblich reduziert.

Die Festsetzung zur Herstellung von **Quartieren für Tiere** gründet auf den Erkenntnissen der artenschutzfachlichen Begehungen sowie den zu erwartenden Eingriffen. Sie basiert auf der Vermeidungsmaßnahme V 4.1 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Mit der Rodung von Gehölzen gehen Habitate verloren, die mit der Herstellung von Ersatzquartieren in ähnlicher Form kompensiert werden können. Außerdem tragen die Kästen an Gebäuden und im Umfeld des Beherbergungsstandortes dem Naturerleben bei und vervollständigen das Konzept der naturverträglichen Fremdenbeherbergung. Sie sind an bestehenden Strukturen anzubringen. Die Ersatzquartiere werden an den beschriebenen Anlagen angebracht um für gebäudebewohnende Tierarten Quartiere und ein unmittelbares Naturerlebnis zu schaffen.

Die fachgerechte Pflege des **Dauergrünlandes am Berghang zur Entwicklung einer Bergwiese** ist kontinuierlich und fortwährend zu gewährleisten, um ein naturschutzfachlich hochwertiges Biotop zu entwickeln. Sie basiert auf der Vermeidungsmaßnahme V4.2 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Durch die intensive Nutzung der Wiese mit zu häufiger Mahd und kontinuierlicher Düngung entstand in den vergangenen Jahren ein nitratangereichertes Intensivgrünland mit wenigen ertragsoptimierten Nutzgräsern. Diese Wiese soll wieder in einer großen Fläche durch ein angepasstes Mahd- und Nutzungsregime aufgewertet werden. Mit einer kontinuierlich fachgerechten Nutzung und Pflege entsteht folglich ein hochwertiges Biotop mit vielen Wiesenarten.

Daran anknüpfend wird für die **Skiabfahrt** ebenfalls ein angepasstes Nutzungsregime entwickelt, welches die unterschiedlichen Ansprüche in Einklang bringt. Zum einen soll auch dieser Bereich während der Vegetationsperiode grundsätzlich der Naturentwicklung und extensiven landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Zum anderen muss im Winter die Nutzung als Skiabfahrt gewahrt bleiben, um den Vorhabenabsichten zu entsprechen. Insbesondere aufgrund der Nordexposition und ggf. der künstlichen Beschneigung wird ein besonderer Standort geschaffen, der höchst spezialisierten - teilweise sehr seltenen (sub-) alpinen Pflanzenarten einen Lebensraum bietet.

Zur Vermeidung der Lichtverschmutzung wird ein **Beleuchtungskonzept** entwickelt und im B-Plan festgesetzt. Es basiert auf der Vermeidungsmaßnahme V4.3 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Dieses vermeidet eine unangemessen intensive Beleuchtung von Gebäuden und Freianlagen im Geltungsbereich und integriert somit den Standort in die Kulturlandschaft um Seiffen.

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

Gleichzeitig werden für Vögel und Fledermäuse wichtige Maßgaben getroffen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Durch die Installierung einer Bedarfssteuerung mittels Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren können Verluste von nachtaktiven Insekten zwar nicht verhindert, aber weitgehend minimiert werden.

Ein **Hinweis- und Informationskonzept** für Besucher und Wanderer wird festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Natur durch eine angemessene Umweltbildung zu vermeiden. Dieses Konzept beinhaltet u. a. Nutzungsanweisungen, -beschränkungen und -hinweise durch Informationsschilder, klar markierte Wege und Abfahrtpisten sowie dem Verbot des Verlassens dieser markierten Bereiche, Flyer und Hinweise auf Web-Präsenzen, App's und ähnlichem.

Die Festsetzung zur **Teilversiegelung** von Zufahrten und Stellflächen ist eine Verminderungsmaßnahme der Beeinträchtigung von Böden. Mit der Unterscheidung der Einzelflächen kann eine maximal mögliche Teilversiegelung anhand der Nutzungsansprüche erzielt werden.

Die Festsetzung der **ökologischen Baubegleitung** dient der Überwachung der beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen und basiert auf der Vermeidungsmaßnahme V1

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Planeinschrieb '**Versickerungsanlage**' dienen der Herstellung eines Systems zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Damit kann auf versiegelten Flächen anfallendes Regenwasser ortsnah versickern und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden östlich der Sondergebiete festgesetzt. In diesem Bereich wird ein Rohr-Rigolen-System mit Filterkies entsprechend der rechnerischen Nachweise des Versickerungsgutachtens<sup>13</sup> installiert. Somit kann anfallendes Niederschlagswasser entstehungsnah versickern und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Dies mindert Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes wesentlich und trägt zur Entlastung von Bestandskanalisationen und Vorflutern bei. Die Eignung einer Versickerung wurde mit dem Versickerungsgutachten nachgewiesen. Aus technischer Sicht sollte die Rigolensole nicht tiefer als 1,4 m (unter derzeitiger Geländeoberkante) liegen, um bis zum mäßig verwitterten Fels eine mindestens 1 m mächtige Zone mit Nachkläreigenschaften zu gewährleisten. Da die Zulauf- und Rigolenrohre frostsicher verlegt werden müssen, sind gegebenenfalls Aufschüttungen bis zu 0,5 m über die Versickerungsanlage erforderlich. Hierfür sollen anfallende Aushubmassen im Grundstück (unter Zwischenlagerung der Oberbodendecke) verwendet werden, um den Anforderungen einer ortsnahen Bodenverwendung gerecht zu werden. Gemäß des Versickerungsgutachtens kann ein Rohr-Rigolen-System mit Filterkies hergestellt werden, weitere technische Ausführungen sind aber ebenfalls zulässig.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Planeinschrieb '**Regenwasserrückhaltung und Löschwasserbevorratung**' dienen der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser sowie der kontinuierlichen Bereitstellung von Löschwasser zur Brandbekämpfung. Diese dient der Realisierung eines oberirdischen Löschwasserspeicherbeckens<sup>14</sup> in maximal 150 m Entfernung zu den Gebäuden mit DIN-gerechter Entnahmestelle. Auf Grund der exponierten Lage des Reicheltberges, kann keine ausreichende Löschwasserversorgung durch ein

---

<sup>13</sup> INGENIEURBÜRO THOMAS SCHMIDT: Versickerungsgutachten, 31.07.2020.

<sup>14</sup> DIPL.-ING. (FH) SEBASTIAN SCHMIDT: Skilift Seiffen – Ermittlung des Löschwasserbedarfs, 17.08.2020.

öffentliches Netz gewährleistet werden. Unter Anwendung der voraussichtlichen Geschossfläche, der Außenbekleidungen und der Zahl der Vollgeschosse, wurde der erforderliche Löschwasserbedarf anhand der Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes W 405 durchgeführt. Entsprechend der mittleren Gefahr der Brandausbreitung wird unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden erforderlich sein. Daraus resultiert ein Mindestvolumen von 192 m<sup>3</sup>, das mit einer zugänglichen Entnahmestelle jederzeit zur Löschwasserbereitstellung verfügbar sein muss. Damit wird die Entnahme von Trinkwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz im Brand- und Übungsfall wesentlich reduziert, womit keine zusätzliche Entnahme von Grundwasser erforderlich ist. Dies vermeidet Eingriffe und Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes.

Das Wasserreservoir soll gleichzeitig für die Erzeugung von Kunstschnee zur Verfügung stehen. Dementsprechend muss ein manipulationssicheres System (z. B. per Schwimmer) installiert werden, sodass das Mindestvolumen für die Löschwasserbereitstellung zur Verfügung steht. Die weitere Dimensionierung über das Löschwassermindestvolumen hinaus ist in der Ausführungsplanung vorzunehmen.

Mit der Regenwasserrückhaltung können Niederschlagswasser der Bemessungsregen aufgefangen werden, die über die Speicherkapazität der Versickerungsanlage hinausgehen. Das aufgefangene Wasser kann dann anschließend der Versickerungsanlage gedrosselt zugeführt werden, wenn beispielsweise nach einem Starkregenereignis wieder Kapazitäten zur Versickerung bereitstehen. Somit kann plangemäß das gesamte Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Zulässig ist ebenfalls die Verwendung des zurückgehaltenen Regenwassers für Beschneigungsanlagen, da diese dann während der Tauperioden flächig auf dem Grünland versickern kann.

#### 2.3.12 die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** für die genannten Begünstigten wurden festgesetzt, um den Betroffenen die Herstellung, Betreibung und Unterhaltung von Anlagen zu ermöglichen. Da der konkrete Verlauf des Kammweges innerhalb des Geltungsbereiches unklar ist und bisher keine Sicherung besaß, wird dieser durch keine explizite Gehrechte dargestellt. Die Durchgängigkeit soll aber weiterhin bestehen bleiben.

#### 2.3.13 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Entsprechend der 1. Änderung des F-Planes werden dargestellte **Baumpflanzungen** auch im B-Plan festgesetzt um Nutzungsbereiche voneinander abzugrenzen, um Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft teilweise zu kompensieren und die Landschaft angemessen zu gestalten. Die hierfür ausgewählte Baumart ist ein Großgehölz und stellt bei seiner vollständigen Entwicklung einen naturschutzfachlich hochwertigen Bestandteil von Natur und Landschaft dar. Er kann als Nist- und Brutstätte für verschiedene Tierarten dienen und übernimmt wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Außerdem wird mit der Baumreihe und der Unterpflanzung durch Rosen eine Abgrenzung geschaffen,

die die effektive Hanglänge unterbricht und somit die Erosion vermindert sowie eine häufige Frequentierung durch Touristen vermeidet.

### 2.3.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage: § 9 (4) BauGB i.V.m. §89 SächsBO

Obergeschosse sind mit **Holzfassaden** auszuführen, sodass sich die Gebäude in die nähere Umgebung einpassen und den naturbezogenen Charakter verleihen.

Die Ausführung der Dächer in **Satteldachbauweise** mit minimaler **Neigung** mit gleichzeitiger Festsetzung der dunklen **Dachfarben** setzt die Gestalt und historisch gewachsenen Bauformen der Siedlungslandschaften von Seiffen und dem Bestand im Geltungsbereich (Skihütte Seiffener Alm) fort.

Die Festsetzungen zu den **Einfriedungen** liegen in der beabsichtigten naturnahen, offenen Gestaltung und dem Offenhalten der Landschaft begründet. Die Ausnahme von Zäunen in den Flächen für Nebenanlagen und an der Wasserfläche dient dem Schutz von spielenden Kindern und Sporttreibenden. Die maximale Höhe orientiert sich an der empfohlenen Höhe von Einfriedungen ab dem Kindergartenalter der Unfallkasse Sachsen von 1,4 m<sup>15</sup> sowie der Mindesthöhe von Einfriedungen um Löschteiche von 1,25 m<sup>16</sup> und gewährleistet ein Überblicken durch Erwachsene und somit den offenen Charakter.

## 2.4 Hinweise

Die folgenden Hinweise resultieren aus Vorschriften einiger Gesetzestexte, die durch die Planung und beabsichtigte Nutzung berührt werden bzw. empfehlen Verhaltensweisen bei Nutzung der Fläche. Diese sind keine Festsetzungen im engeren Sinne des Bauordnungsrechtes.

- Der Vorhabenträger hat sich über geltende Rechtsvorschriften und Pflichten über die Flächennutzung und -bewirtschaftung sowie den Verhaltensweisen zu informieren. Die Kontaktierung fachkundiger Stellen (Ämter, Kanzleien) ist zu empfehlen.
- Der B-Plan sollte genau gelesen werden. Bei Unverständlichkeiten sollten fachkundige Stellen (Ämter, Kanzleien, ...) kontaktiert werden.
- Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht bekannt. Es kann allerdings auch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass bei Arbeiten in dem Plangebiet solche vorgefunden werden. Bei Schacht- oder Grabungsarbeiten sollte der Erdaushub demnach visuell überwacht werden. Sollten bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die den Verdacht erwecken, dass es sich um Kampfmittel handelt, sind die Arbeiten einzustellen und Absperrmaßnahmen vorzunehmen. Diese Gegenstände dürfen nicht berührt, nicht bewegt oder anderweitig erschüttert werden. In einem solchen Fall ist die Polizeidienststelle zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Für das Niederbringen von Bodenaufschlüssen besteht nach §§ 4 und 5 Lagerstättengesetz Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht an das LfULG, Abteilung Geologie, nach § 4 SächsHohlrvO die Pflicht das Sächsische Oberbergamt bei Funden Bergbaulicher Spuren in

---

<sup>15</sup> FISCHER: Rundum sicher, Einfriedungen in Kindertageseinrichtungen, in i-punkt Sonderausgabe für Kindertagesstätten 2011.

<sup>16</sup> DIN DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E. V.: DIN 14210, Juli 2003 einschließlich Berichtigung 1 November 2003.

Kenntnis zu setzen sowie die Pflicht zur Meldung von Bodenfunden nach § 20 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes.

- Die ausführenden Firmen sind bei Bodeneingriffen schriftlich durch den Bauherren auf die Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
- Werden bei den Erschließungsmaßnahmen kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung / Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 3 Abs. 1 KrWG). Die bei den Baumaßnahmen anfallenden mineralischen Abfälle dürfen (soweit sie nach § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten sind) nicht auf Deponien abgelagert werden. Im Rahmen der Baumaßnahme nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen, soweit er nach § 7 Abs. 4 KrWG zu verwerten ist. Eine Ablagerung von abfallrechtlich verwertungsfähigen Bau- und Abbruchabfällen auf Deponien zum Zwecke der Beseitigung ist nach § 2 Abs. 5 SächsABG nicht zulässig.
- Zum Schutz wild lebender Tiere ist es nach § 29 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz verboten, Bäume ..., Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Der Hinweis basiert u. a. auch auf der Vermeidungsmaßnahme V2 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.
- Die nach B-Plan als festgesetzt deklarierten Gehölze sind mit einem Vegetationsschutzzaun zu schützen. Innerhalb des Baufeldes zu schützende Einzelgehölze werden einschließlich ihres Wurzelraumes mit einem Einzelbaumschutz gemäß DIN 18920 geschützt. Der Hinweis resultiert aus der Vermeidungsmaßnahme V3 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

### **3 Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Nutzungsverträglichkeiten**

In den vorangegangenen Kapiteln wurde auf die Nutzungsverträglichkeiten eingegangen und die Planung dementsprechend ausgearbeitet. Der Standort wird seiner Lage entsprechend angemessen fortentwickelt. Mit dem Plan werden verschiedene Nutzungsansprüche miteinander in Einklang gebracht und Beeinträchtigungen gemindert. Zudem werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf weniger sensible Bereiche gelenkt und das Vorhaben städtebaulich geordnet.

Eine Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität in dem vorhandenen und neu entwickelten Gebiet sowie die Sicherheit der Bevölkerung sind nicht zu erwarten.<sup>17</sup> Das Vorhaben trägt der wirtschaftlichen Entwicklung und Förderung einer hochwertigen Fremdenbeherbergung bei. Insbesondere wird durch die Planung den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, wie Familien, jungen und alten Menschen sowie den Belangen der Freizeit und Erholung entsprochen.<sup>18</sup>

Nutzungsverträglichkeiten, die i. V. m. Natur und Umwelt stehen werden ausführlich im Umweltbericht beschrieben. In der Begründung zum B-Plan werden diese Inhalte zusammengefasst.

##### **3.1.1 Geologie / Boden und Fläche**

Da es sich bei dem Ausgangsbestand zu großen Teilen um Gartenflächen und bei den geplanten Anlagen um Überbauungen mit vollständiger Versiegelung handelt, überwiegen zusammengefasst die Beeinträchtigungen für das Schutzgut, welche jedoch noch als verträglich eingeschätzt werden.

##### **3.1.2 Hydrologie**

Es verbleiben negative Auswirkungen, insbesondere durch die Flächenversiegelung in Bezug auf die natürlichen Wasserkreisläufe. Durch die technischen Maßnahmen, wie Wasserrückhalt und -versickerung kann die Intensität jedoch als gering eingeschätzt werden.

##### **3.1.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts**

Es kann zusammengefasst werden, dass das Vorhaben mit den Schutzzwecken und -zielen der Schutzgebietsausweisung des Naturparks innerhalb der Entwicklungszone in Einklang gebracht werden kann. Hierfür ist eine Umzonierung der Sondergebietsflächen erforderlich. Weitere Schutzgebiete des Naturschutzrechts sind nicht betroffen sind.

##### **3.1.4 Arten und Biotope**

Es gehen zwar nicht unbeträchtliche Flächen durch die Überbauung verloren, durch die vielfältigen Schutz- und Kompensationsmaßnahmen ist in Summe aber von überwiegend positiven Auswirkungen zu sprechen.

---

<sup>17</sup> vgl.: BauGB § 1 (5) Nr. 1

<sup>18</sup> vgl.: BauGB § 1 (5) Nr. 3

### **3.1.5 Klima / Luft**

Klimatisch wird sich die Situation am Standort kaum verändern. Durch die Bebauung werden klimatisch funktionsfähige Kaltluftentstehungsgebiete begrenzt, was jedoch keinen bedeutenden Einfluss auf die Frisch- und Kaltluftversorgung anschließender Bauungen verursacht. Auch haben die Baukörper und Pflanzungen einen gewissen Einfluss als Barriere auf Austauschprozesse, die aber nur nachrangiger Bedeutung sind.

### **3.1.6 Naturraum, Landschaftsbild und Erholung**

Durch die Umgestaltung sind für das Schutzgut Beeinträchtigungen abzusehen, die aber als verträglich und nicht erheblich einzuschätzen sind, da sie die umliegenden Bildräume nicht überprägen und sich durch die geschlossene Anordnung der Streusiedlungslandschaft einordnet.

### **3.1.7 Kulturgüter / Geschichte**

Mit dem Brand der ehemaligen Gebäude wurden wesentliche Bestandteile der Kulturzeugen und deren Elemente vernichtet. Auch angrenzende Freianlagen sind mit der Nutzungsaufgabe kaum noch wahrnehmbar. In dessen Folge ist der Standort als Zeuge für die Streusiedlungslandschaft fast vollkommen verschwunden. Mit der Vorhabenrealisierung wird an dem Standort eine für den Standort angemessene Bebauung entwickelt, die den Ansprüchen einer modernen Fremdenbeherbergung entspricht.

### **3.1.8 Mensch und menschliche Gesundheit**

Sehr erhebliche Gefährdungen durch Katastrophen sind extrem selten, aber ständig vorhanden und werden durch das Vorhaben nur in nahezu irrelevanten Maß beeinflusst.

Gefährdungen durch Schadstoffe wurden analysiert mit dem Ergebnis, dass Prüfwerte für Kinderspielflächen nur für den Parameter Arsen geogen bedingt geringfügig überschritten werden.

Durch das Vorhaben werden Strukturen geschaffen, die zur Erholung einladen. Gleichzeitig werden sich Lärmbelastungen auf das gesamte Jahr verstetigen.

### **3.1.9 Verkehr**

Das Vorhabengebiet kann über die vorhandene Straße Am Reicheltberg erschlossen werden. Für die Innenerschließung werden differenzierte Wege und Verkehrsflächen notwendig. Zur Anfahrt, Ver- und Entsorgung müssen für Pkw und Müllfahrzeuge dimensionierte Straßen hergestellt werden. Gleichzeitig sind befestigte Stellflächen notwendig, die durch die Festsetzung von zweckbestimmten Verkehrsflächen für ca. 30 Stellflächen geordnet werden. Weitere Stellflächen können zur Wintersaison (Skiliftbetrieb) auf den erworbenen Flächen bei Schneebedeckung bspw. auf dem Flurstück 242/5 markiert werden.

Wie bereits im Kapitel 1.6.10 beschrieben, war in der Vergangenheit bei intensiver Wintersportnutzung zu erkennen, dass an Sams- und Sonntagen zwischen 14:00 Uhr und 16:00 Uhr ein Stoßverkehr von Gästen stattfand. Zu Spitzenzeiten mit ca. 100 Wintersportlern umfasste dies selten mehr als die Hälfte der Besucher bei durchschnittlich höchstens zwei Personen pro Pkw, also rund 25 Pkw in zwei Stunden. Diese werden sich im Zuge der Vorhabenrealisierung nur in sehr geringem Maß mit Beherbergungsgästen überschneiden.

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

Dies liegt darin begründet, dass an- und abreisende Beherbergungsgäste i. d. R. vormittags ein- und auschecken bzw. sich der regelmäßige Fahrverkehr von Beherbergungsgästen (z. B. bei Tagesausflügen o. ä.) außerhalb dieses Zeitfensters stattfinden.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation und zur Gewährleistung von Ausweichmöglichkeiten wurde durch den Vorhabenträger ein straßenbegleitender Streifen von durchschnittlich 15 m Breite zwischen dem Grundstück 68/19 und Flurstück 376a gekauft. Die Verbreiterung des ca. 150 m langen Abschnittes auf insgesamt 6,35 m Verkehrsfläche ist im Geltungsbereich des B-Planes (über Flurstück 242/5) aufgenommen und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ermöglicht in Zukunft einen Begegnungsverkehr von zwei Lkw's. Zur Bewirtschaftung des dahinter gelegenen Grundstücks wurde eine 6 m breite Zufahrt am südlichen Teil mit einer dinglichen Sicherung zur Befahrung des Flurstückes 242/5 versehen. Der Grundstückskaufvertrag wurde im Mai 2019 notariell begleitet und wird mittelfristig im Grundbuch eingetragen sein.

Zusätzlich wird durch den Vorhabenträger das Flurstück 68/7 angekauft. Auch hier soll die Verkehrsfläche auf eine Gesamtbreite von 6,35 m verbreitert werden.

Somit reduziert sich die schwer einsehbare und schmale Verkehrsfläche auf einen ca. 100 m umfassenden Bereich zwischen Kirche und dem Haus Am Reicheltberg Nr. 3. Aus topografischen Gründen i. V. m. dem Bestand wären Ausweichstellen lediglich auf den Flurstücken 68/16 oder 68/22 möglich. Aufgrund der mittigen Lage in der Außenkurve wäre insbesondere eine Haltebucht auf dem Flurstück 68/16 im Stande Verkehrskonflikte aufzulösen.

Die am Haus Nr. 1 b und 3 sehr enge Straße birgt zwangsläufig ein gewisses Konfliktpotential der Verkehrsteilnehmer, welches aber aufgrund der topografischen Situation nicht verbessert werden kann. Für die lokalen Gegebenheiten stellen dies jedoch keine untypischen Verkehrssituationen dar. Auch ist mit der Vorhabenentwicklung ein erheblich intensiverer Besucher- und Versorgungsverkehr zu erwarten.

Da vor allem der Verkehr zu Zeitpunkten einer Havarie (insbesondere Krankenverkehr oder Brandschutz- und Rettungsfahrzeuge) für die Verkehrssituation zwischen Kirche und dem Haus Am Reicheltberg Nr. 3 von hervorgehobener Bedeutung ist, soll eine Schranke am Ende der Pkw-Stellflächen an der Fremdenbeherbergung installiert werden um im Havariefall ein ungeordnetes Abfahren von Gästen zu verhindern, die Rettungsfahrzeuge im Gegenverkehr behindern könnten. Mit einem Schild soll bereits beim Einfahren auf diesen Sachverhalt hingewiesen und durch das Herablassen der Schranke im Havariefall bis zum Eintreffen der Rettungskräfte durchgesetzt werden.

In Anbetracht der Erfahrungen mit der Wintersportnutzung und damit weitaus intensiveren Konfliktsituation im Winter sowie der Verbesserung der Verkehrssituation durch den Ankauf von Flächen und Verbreiterung der Straße kann der Konflikt aber als tolerierbar eingeschätzt werden.

#### **3.1.10 Ver- und Entsorgung**

Für die Versorgung der Anlagen mit Strom sind wie unter Kapitel 1.6.11 beschrieben, zwei Möglichkeiten absehbar, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden sollen. Zum einen eine Stromversorgung mittels Blockheizkraftwerk, zum anderen mittels Leitungsabzweig von der 20kV-Leitung östlich.



## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

Die Freianlagen werden mit Beleuchtungsanlagen ausgestattet um die Sicherheit zu gewährleisten. Zur Vermeidung der Lichtverschmutzung und Beeinträchtigungen von Tieren wird ein Beleuchtungskonzept aufgestellt.

Ein Anschluss an die Straßenbeleuchtung ist nicht vorgesehen, da die Beleuchtung durch den Vorhabenträger organisiert wird. Im Rahmen des Vorhabens werden Beleuchtungsanlagen im Plangebiet vorgesehen, jedoch durch die Netz-Stromversorgung gespeist.

Als Fernmeldeeinrichtung steht eine vorhandene Leitung bis zum geplanten Hauptgebäude zur Verfügung. An diese wird das Gebäude angeschlossen. Ob und wie die Berghütten mit Fernmeldeeinrichtungen angeschlossen werden, ist im Rahmen der Objektplanung zu entscheiden. Es können beispielsweise eine kabellose Übertragung (per W-Lan aus dem Hauptgebäude) oder Kabelverlegungen parallel zur Stromversorgung vorgenommen werden, sofern eine Fernmeldeversorgung der Berghütten erfolgen soll.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Bestandsleitung. Diese Leitung verläuft quer durch das Plangebiet. Dort soll eine Hauptzählerstation errichtet werden und von da aus wird hin zu allen Gebäuden das Wasser verteilt.

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über ein Reservoir das mit mindestens 192 m<sup>3</sup> zur Bereitstellung der Wassermenge nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 hergestellt wird. Die Speisung erfolgt mit Niederschlagswasser bzw. bei unzureichendem Zufluss kontinuierlich mit kleinen Entnahmemengen über die Trinkwasserzuleitung vom Hochbehälter "Reicheltberg".

Zur Entsorgung des (Schmutz-) Abwassers wird der Standort an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Dazu wird eine Schmutzwasserleitung an den Schacht 13 in der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Reicheltberg“ zwischen Haus Nr. 3 und 5 herangeführt und angebunden. Bis zur einer Dimension DN 150 ist auf privaten Grundstücken ein Schutzstreifen von 1,5 m links und rechts der Abwasserleitung einzuhalten. Niederschlags- und Drainagewasser soll aufgefangen zurückgehalten in einem Rohr-Rigolen-System versickert werden.

Die Entsorgung von Abfall erfolgt mittels Müllfahrzeug. Die Behälter werden auf der Fläche für die Abfallbeseitigung gelagert und von dort vom Entsorgungsbetrieb abgeholt. Die Verkehrsfläche am Hauptgebäude ist dementsprechend auszubilden. Hierfür wird ein Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgebildet, sodass kein Rückwärtsfahren erforderlich wird.

#### 3.1.11 Wald

In den Waldbestand wird mit dem Vorhaben nicht eingegriffen. Beeinträchtigungen durch Licht und unangemessene Verhaltensweisen der Besucher werden durch Maßnahmen vorgebeugt.

#### 3.1.12 landwirtschaftliche Nutzung

Durch das Vorhaben wird im Bereich der Sondergebiete eine rund 1,2 ha große genutzte Grünlandfläche nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Dies stellt einen umfangreichen Eingriff in die bestehende Agrarstruktur dar. Weitere ca. 0,4 ha Heckenflächen bleiben erhalten. Der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche von 3,9 ha wird als Grünland weitergenutzt und soll durch eine extensivere Bewirtschaftung als naturschutzfachlich wertvolle Bergwiese entwickelt werden.

Der Verlust der Grünlandfläche durch die Bebauung sowie die Einschränkung durch eine extensivere Nutzung wird durch das Interesse des Flächenbesitzers zur Entwicklung des Vorhabens sowie der geeigneten Strukturen des Plangebietes in einer Kommune mit besonderer Gemeindefunktion Tourismus sowie in dem Potential des Berghanges zur Entwicklung einer Bergwiese begründet.

### 3.2 Flächenbeanspruchung

Die geplante Flächennutzung zeigt folgende Verteilung:

sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung (SO-B)	6.900 m <sup>2</sup>
davon im Baufeld	1.700 m <sup>2</sup>
davon überbaubar nach GRZ	2.600 m <sup>2</sup>
sonstiges Sondergebiet Naherholung (SO-N)	4.200 m <sup>2</sup>
davon in Baufeldern	1.300 m <sup>2</sup>
davon überbaubar nach GRZ	1.700 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (außerhalb von Baufenstern auf Flurstück 376a)	100 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (Verbreiterung bzw. über vorhandener öffentlich gewidmeter Ortsstraße Flurstück 242/5 und 68/7)	700 m <sup>2</sup>
private Grünfläche (deckungsgleich mit Maßnahmefläche 'Hecke')	4.400 m <sup>2</sup>
Flächen für Landwirtschaft	36.100 m <sup>2</sup>
davon Maßnahmefläche 'Dauergrünland am Berghang zur Entwicklung einer Bergwiese'	18.700 m <sup>2</sup>
davon Skiabfahrt (überdeckt gleichzeitig 'Versickerungsanlage')	13.200 m <sup>2</sup>
davon 'Versickerungsanlage (überdeckt gleichzeitig 'Skiabfahrt')	2.200 m <sup>2</sup>
davon Regenwasserrückhaltung und Löschwasserbevorratung	2.300 m <sup>2</sup>

**Tabelle 11: Flächenaufstellung**

#### 3.2.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanz wird im Umweltbericht dargestellt. Mit den gewählten Festsetzungen (Begrenzung der Überbauung, Erweiterung Hecke, Extensivierung Bergwiese usw.) und aufgrund der Größe des Plangebietes wird eingeschätzt, dass die naturschutzfachliche Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes erfolgen kann und einen beachtlichen Überschuss an positiven Auswirkungen erzeugt.

Nach § 17 (7) BNatSchG prüft die zuständige Behörde zudem die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher der Eingriffe die Vorlage eines Berichtes verlangen. Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung einer Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Somit wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht

aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren.

### **3.3 Umsetzungszeitraum**

Mit Beschluss der Satzung und Vorliegen aller Genehmigungen soll unmittelbar mit der Bebauung und Realisierung des Vorhabens begonnen werden. Hierzu werden bereits parallel mit fortschreitendem B-Plan Zug um Zug Gebäude-, Tragwerks-, Freianlagen- und Erschließungsplanungen vorgenommen.

Es soll mit einer ersten Bauphase begonnen werden. Hierzu werden 3 Berghütten und ein Teil des Haupthauses hergestellt. Im Haupthaus sollen somit zunächst nur Rezeption, ein Imbiss, die Spiele-Scheune (Indoorspielanlagen) und mehrere Räume für den Wellnessbetrieb entstehen.

Nachdem sich das Wirtschaftskonzept des Erlebnisdorfes Seiffen bewährt, sollen in einem weiteren Bauabschnitt (voraussichtlich ca. drei bis fünf Jahre später) vier weitere Berghütten errichtet und das Haupthaus mit einem größeren Restaurant und einer Aqualandschaft komplettiert werden.

### **3.4 Kosten**

Der Gemeinde Kurort Seiffen entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, alle Aufwendungen für die Planungen zu tragen - unabhängig der freien und hoheitlichen Entscheidung zur Billigung und zur Satzung des vorhabenbezogenen B-Planes.

Auch zur Vorhabenrealisierung einschließlich aller Aufwendungen für Kompensations- und Pflegemaßnahmen sowie zur Medienverlegung usw. ist allein der Vorhabenträger verpflichtet.

Die Rechte und Pflichten werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss rechtsverbindlich geregelt.

## 4 Zusammenfassende Darstellung

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan wird Baurecht für das Vorhaben zur Entwicklung des Erlebnisdorfes Seiffen geschaffen. Dieses sieht vor innerhalb der Grenzen der ehemaligen Bebauung nebst Freianlagen ein Hauptgebäude zu errichten. Zusätzlich sollen sieben Berghütten mit maximal jeweils drei Wohneinheiten zur Unterbringung entstehen.

Zur landschaftsgerechten Einbindung in die historisch gewachsene Streusiedlungslandschaft werden Festsetzungen zur Gestalt der Gebäude getroffen.

- Einordnung der Bebauung durch Ausweisung von Baufeldern
- Vorgabe der Dimension durch Beschränkung der Zahl an Vollgeschossen, Vollgeschosshöhen, Wohneinheiten und der Oberkante des Haupthauses
- Festsetzungen zu Nebenanlagen
- Einräumung von Geh- und Fahrrechten
- Regelung der Ver- und Entsorgung
- Festsetzungen zu Fassaden und Dachgestaltung

Zum Schutz, zur Gestaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Maßnahmen getroffen die Beeinträchtigungen vermeiden, vermindern und kompensieren.

- Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Begrenzung der Gebäudeüberbauung durch Baugrenzen
- Pflanzungen von Gehölzen
- Entwicklung und Verbreiterung der Hecke auf den Steinrücken
- Entwicklung und Extensivierung der Wiese
- Herstellung von Quartieren für Tiere
- Konzept zum Umgang und Nutzung der Skiabfahrt
- Beleuchtungskonzept
- Hinweis- und Informationskonzept
- Teilversiegelung
- ökologische Baubegleitung
- Regenwasserrückhaltung und Versickerung

Durch das Vorhaben entsteht ein attraktiver Standort zur Fremdenbeherbergung mit dem Ziel eines naturverträglichen 'sanften' Tourismus.

## 5 Quellen

ABWASSERZWECKVERBAND OLBERNHAU: Stellungnahme vom 21.06.2018.

BAYRISCHE LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT: LfL-Information Bodenerosion.

DIN DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E. V.: DIN 14210, Juli 2003 einschließlich Berichtigung 1 November 2003.

DIPL.-ING. (FH) SEBASTIAN SCHMIDT: Skilift Seiffen – Entwässerungskonzept, 17.08.2020.

DIPL.-ING. (FH) SEBASTIAN SCHMIDT: Skilift Seiffen – Ermittlung des Löschwasserbedarfs, 17.08.2020.

FISCHER: Rundum sicher, Einfriedungen in Kindertageseinrichtungen, in i-punkt Sonderausgabe für Kindertagesstätten 2011.

GOOGLE: [www.google.de/maps/place/Seiffen](http://www.google.de/maps/place/Seiffen); Earth-Luftbild; Zugriff: 13.08.2018. (Titelbild)

INGENIEURBÜRO THOMAS SCHMIDT: Baugrundgutachten Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen nach DIN 4022 Hauptuntersuchung zur geotechnischen Kategorie 2, 06.08.2020.

INGENIEURBÜRO THOMAS SCHMIDT: Versickerungsgutachten, 31.07.2020.

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Historische Kulturlandschaften Sachsens, Schriftenreihe, Heft 33-2012.

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida), Zugriff u. a. 14.08.2018, 15:30 Uhr.

LANDSCHAFTSFORSCHUNGS-ZENTRUM E.V. DRESDEN: [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de) Zugriff u. a. 16.08.2018, 08:30 Uhr.

PLANUNGSVERBAND REGION CHEMNITZ: Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange [zum Entwurf der 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes, Entwurfsstand Juni 2015, 12.11.2015.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ-ERZGEBIRGE: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge; inkl. seiner Fortschreibungen; 2008.

SÄCHSISCHE LANDESBIBLIOTHEK - STAATS- UND UNIVERSITÄTSBIBLIOTHEK DRESDEN: deutsche Fotothek auf [www.deutschefotothek.de/cms/kartenforum.xml](http://www.deutschefotothek.de/cms/kartenforum.xml), Zugriff u. a. 16.08.2018, 10:00 Uhr.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Bodenbewertungsinstrument Sachsen; März 2009.

Sächsisches LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: WEREX V: Regionale Klimaprojektion für Sachsen, 2011.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: interaktive Karte Bodenschätzung; [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosystem/ida](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosystem/ida); Zugriff u. a. 15.08.2018, 8:00 Uhr.

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN: Geoportal Sachsen, [www.geoportal.sachsen.de](http://www.geoportal.sachsen.de), Zugriff: u. a. 16.08.2018, 8:00 Uhr.

STAATSMINISTERIUM DES INNEREN DES FREISTAATES SACHSEN: Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013.

## Entwurf

### Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Reicheltberg" Kurort Seiffen

TU BERLIN - INSTITUT FÜR LANDSCHAFTS- UND UMWELTPLANUNG: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen; im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft; Juli 2003; Fassung Mai 2009.

WOLFGANG RIEDEL / HORST LANGE: Landschaftsplanung, Spektrum Akademischer Verlag Heidelberg 2009.