



PLANUNGSVERBAND
REGION **CHEMNITZ**

Planungsverband Region Chemnitz • Verbandsgeschäftsstelle • Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Verbandsgeschäftsstelle

Gemeindeverwaltung Seiffen
Am Rathaus 4
09548 Kurort Seiffen/Erzgeb.

Datum: 18. Januar 2019
Bearbeiter: Fr. Peters
Telefon: (0375) 289 405 23
E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Reicheltberg“ des Kurortes Seiffen/Erzgeb.

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Dem Schreiben der ibb Bauwesen GmbH Chemnitz vom 14. November 2018 lagen folgende Unterlagen bei:

- Vorentwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom Oktober 2018
- Begründung des Vorentwurfes mit Anlage vom Oktober 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Reicheltberg“ des Kurortes Seiffen/Erzgeb. gebeten.

Sachverhalt

Die Gemeinde Seiffen plant die Entwicklung eines Erlebnisdorfes mit Ferienhäusern und Pension einschließlich Restaurant und weiteren Einrichtungen mit einem Investor in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Planung liegt gemäß Begründung des Bebauungsplanes eine Planskizze in Form einer Machbarkeitsstudie zugrunde. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst mit ca. 5,5 ha das Flurstück 376/a der Gemarkung Seiffen und gliedert sich im Wesentlichen in einen Teil mit den festgesetzten Sondergebieten „Naherholung“ (Ferienhäuser) und „Fremdenbeherbergung“ (Pension mit Restaurant etc.) sowie in einen Teil Flächen für die Landwirtschaft mit den festgesetzten Flächen für Sportanlagen „Abfahrt“. Die bestehende Hecke soll gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes zudem erhalten bleiben.

Die vorhandenen Pisten und der Schlepplift werden in der Wintersaison seit 1992 genutzt. Gemäß Begründung des Bebauungsplanes soll ein moderner, attraktiver und dem Ort angemessener Standort entstehen, der die Belange von Natur und Landschaft in das Konzept integriert.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABI Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20. Oktober 2005).

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 (2) Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) 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 Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Gemäß § 8 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet.

Im wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sayda, der Gemeinden Rechenberg-Bienenmühle und Neuhausen sowie der Verwaltungsgemeinschaft Seiffen-Deutschneudorf-Heidersdorf (gemeinsamer FNP) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt. Mit Schreiben vom 30. August 2016 äußerte der Planungsverband zur Änderungsfläche 16 des Entwurfes der 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes (2015) zuletzt keine Bedenken. Die Änderungsfläche 16 sieht die Darstellung eines Sondergebietes Fremdenbeherbergung im Bereich des nunmehr im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes Fremdenbeherbergung und Sondergebietes Naherholung vor. Die umgebenden Areale der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft mit Sportanlagen bzw. festgesetzten privaten Grünflächen (Hecke) werden im Entwurf der 1. Änderung des gemeinsamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft mit einem überlagernden Planeinschrieb „ganzjährige Aktiv-Freizeitnutzung“ dargestellt. Der derzeit zur Stellungnahme vorliegende Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickelt sich demnach aus dem Entwurf der 1. Änderung des gemeinsamen FNP.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen **vorbehaltlich der Berücksichtigung der folgenden Hinweise** gegen die vorgelegte Planung **keine grundsätzlichen Bedenken**:

Der Kurort Seiffen ist im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ festgelegt. Analog erfolgt die Festlegung auch im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz. Das Vorhaben entspricht dieser regionalplanerischen Zielsetzung.

Folgende Konflikte mit regionalplanerischen Festlegungen werden dennoch seitens des Planungsverbandes Region Chemnitz gesehen, die im weiteren Planungsverfahren betrachtet werden müssen und ggf. lösbar sind:

Der Bereich für die Sportanlage „Abfahrt“ liegt zu einem kleinen Teil in dem in Karte 2 „Raumnutzung“ des rechtskräftigen Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (Arten- und Biotopschutz).

In Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz erfolgte die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Arten- und Biotopschutz analog den Festlegungen des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge.

Kriterien für die Festlegung waren insbesondere:

- Schutzzone II des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“
- fachlicher Vorschlag des LfULG für die Kernflächen des sachsenweiten Biotopverbunds
- unmittelbar westlich angrenzende Buchenwälder (FFH-Lebensraumtyp 9110)

Um den Konflikt mit dem Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz auszuschließen, sind folgende Aspekte zunächst zu klären: Der Planungsverband hat Kenntnis davon, dass die Entwicklungszone des Naturparks „Erzgebirge/Vogtland“ erst nördlich der ehemaligen Bestandsbebauung beginnt. Die dem Planungsverband vorliegende Abgrenzung entspricht nicht der Abgrenzung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Erzgebirgskreis sind diesbezüglich zu führen. Ein Ausgliederungsverfahren der zur Bebauung vorgesehenen Flächen ist unter Umständen erforderlich. Hierzu ist der Planungsverband in einem separaten Verfahren nach § 20 (1) Sächsisches Naturschutzgesetz zu beteiligen.

Es ist im Planverfahren des Bebauungsplanes zu dokumentieren, dass durch Planvorhaben keine Beeinträchtigungen auf die benachbarten Waldflächen (v.a. auf die Buchenwälder) entstehen.

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des in Karte 2 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge festgelegten Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft (Landschaftsbild/Landschaftserleben).

In der Karte 1 „Raumnutzung“ des Entwurfs des Regionalplans wurde das Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz „Kulturlandschaft Kurort Seiffen“ analog festgelegt.

Umgeben vom Erzgebirgskammwald bildet Seiffen eine offenlandgeprägte Insel. Durch die wenig verstellten Sichtachsen und das um fast 300 m stark variierende Relief bieten sich viele Sichtbeziehungen, die den Streusiedlungscharakter deutlich machen. Eine Vielzahl weiterer Kulturlandschaftselemente unterschiedlichster Ausprägung, verleiht dem Raum seine besondere Eigenart. Hierzu zählen punktuelle Elemente in Form von Felsen und Bergbaurelikten, lineare Elemente in Form von Hecken und flächige Strukturen, wie Wiesen.

Gemäß Begründung zum Landesentwicklungsplan 2013 Ziel Z 4.1.1.12 sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben können, [...] die für die Ausweisung des jeweiligen Gebietes zu Grunde gelegten Kriterien zur Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Gebietes heranzuziehen.“

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß Karte 5.2 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen – Teil Kulturlandschaft“ des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge und Karte 8 „Kulturlandschaft“ des Entwurfs des Regionalplans als Streusiedlungsbereich festgelegt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zu gewährleisten, dass der Charakter der Kulturlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplan setzt jedoch unverhältnismäßig großflächige überbaubare Grundstücksflächen fest, zumal es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Festsetzungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung (insbesondere Geschossigkeit) sind speziell auf das Vorhaben zuzuschneiden, damit eine Einbettung in den sensiblen Natur- und Landschaftsraum rund um den Kurort Seiffen erfolgen kann, der die Voraussetzung für die Freizeitgestaltung im Erzgebirge darstellt.

In diesem Zusammenhang sind für den Bereich des Sondergebietes „Naherholung“ (Ferienhäuser) einzelne Baufenster und eine Geschossigkeit von maximal zwei Geschossen festzusetzen. Die festgesetzten, maximal zulässigen drei Geschosse mit einer lichten Höhe von 2,80 m je Geschoss, würde Baukörper von ca. 10,00 m Höhe hervorbringen!

Auch die überbaubare Grundstücksfläche für das Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ (Pension mit Restaurant etc.) ist so zu dimensionieren, dass der Zuschnitt auf das Vorhaben erkennbar wird.

Für dieses Sondergebiet ist das Maximum der zu errichtenden baulichen Anlagen mit 667 m über DHHN92 festgesetzt. Das würde am nördlichsten Rand des festgesetzten Baufensters die Realisierung eines 19 m hohen Bauwerkes ermöglichen!

Sowohl der Zuschnitt des Baufensters als auch die maximal zulässige Höhe der baulichen Nutzung ist u. E. überdimensioniert und fügt sich nicht in die Landschaft um den Kurort Seiffen ein. Die o. g. Festsetzungen stehen somit in Konflikt mit dem im Regionalplanentwurf festgelegten Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz. Eine Konkretisierung der Planung zum Entwurf könnte dazu beitragen, den Konflikt zu lösen.

In Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde ist zu klären, inwieweit es sich bei der im Bebauungsplan gekennzeichneten „Bergwiese“ um ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschütztes Biotop handelt. In den dem Planungsverband Region Chemnitz vorliegenden Daten zu den geschützten Biotopen ist keine Berg-Mähwiese am Standort vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt gemäß Karte 5.1 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge in einem Gebiet mit besonderer potenzieller Erosionsgefährdung (Offenland) – potenzielle Wassererosionsgefahr hoher bis sehr hoher Intensität.

Gemäß Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ ist im Entwurf des Regionalplans analog ein Gebiet mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung des Ackerbodens für den Geltungsbereich festgelegt.

Eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünland, wie sie im Bebauungsplan vorgesehen ist, wird laut Ziel Z 2.1.5.3 des Regionalplanentwurfs befürwortet, da vor allem in Steilhangbereichen eine erhöhte Erosionsgefahr von Ackerböden besteht. Die im Bebauungsplan beschriebene Erhaltung der Heckenstruktur sowie die Anpflanzung weiterer Sträucher und Bäume können sich zudem positiv auf die Erosionsgefährdung in der Hanglage auswirken. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Umsetzung der Baumaßnahme Vorsorge gegen Erosionsschäden zu treffen.

Es ist zu weiterhin zu gewährleisten, dass durch die touristische Erschließung sowie den Einsatz von Kunstschnee eine Zunahme der Erosionsgefährdung des Bodens ausgeschlossen wird; ggf. ist sich mit Maßnahmen auseinander zu setzen, die einem der Nutzung angepassten vorbeugenden Erosionsschutz entsprechen.

Zudem ist der Planung bisher nicht zu entnehmen, ob und wie die bereits mit der 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes angestrebte ganzzährige Aktiv-Freizeitnutzung der die Sondergebiete umgebenden Flächen (Skihang) erfolgen soll. Die mit der verbindlichen Bauleitplanung erhoffte Präzisierung blieb bisher aus. In diesem Zusammenhang ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass eine Sommernutzung evtl. in Konflikt mit der möglicherweise gesetzlich geschützten Berg-Mähwiese steht. Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Erzgebirgskreis haben zu erfolgen.

Wir verweisen darauf, dass sich südlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Motorcrossanlage befindet, die mit Bescheid vom 14. Juli 1997 immissionsschutzrechtlich genehmigt wurde. Die immissionsschutzrechtliche Vorbelastung ist in die Planung mit einzubeziehen.

In der Karte E „Regionale Schutzgebietskonzeption“ des Entwurfs des Regionalplans Region Chemnitz ist das Landschaftsschutzgebiete-Planungsgebiet „Südliches Flöhatal und Mortelgrund“ nachrichtlich dargestellt. Wir verweisen auf Abstimmungen mit der verfahrensführenden Behörde - das Landratsamt Mittelsachsen.

Verfahrenshinweise

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop

Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34
LRA Erzgebirgskreis
LRA Mittelsachsen
ibb GmbH Chemnitz