

## Zusammenfassende Erklärung

§ 10a (1) BauGB: „Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

### Inhalt

1	Rechtsgrundlage .....	2
2	Verfahrensablauf .....	2
3	Planungsziel .....	2
4	Planungsalternativen .....	3
5	Umweltbelange.....	3
6	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	4
7	Abwägung, Genehmigung und Inkrafttreten.....	5

### Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ Am Reicheltberg“ Seiffen



## **1 Rechtsgrundlage**

Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung – SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 01. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung - SächsGemO in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist.

## **2 Verfahrensablauf**

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine zweistufige Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Ebene des Vorentwurfs und des Entwurfs. Der Satzungsbeschluss erfolgte zum Planstand 08/2021. Da sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, tritt dieser mit der ortsüblichen Bekanntmachung über die Satzung in Kraft und ist der zuständigen Behörde anzuzeigen.

## **3 Planungsziel**

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 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.

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

Weiter hangaufwärts sollen sieben zusätzliche Ferienhäuser mit maximal je drei Ferienwohneinheiten (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.

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 Innerschließung, 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.

## **4 Planungsalternativen**

Da sich die Entwicklung des Vorhabens an den (abgebrannten) Bestandsbauten orientiert, sind Alternativen kaum mit den Vorhabenzielen in Einklang zu bringen.

Alternativstandorte in anderen Kommunen sind möglich, jedoch nicht derart geeignet, da es sich bei dem Kurort Seiffen um eine Stadt mit der besonderen Gemeindefunktion Tourismus / Fremdenbeherbergung und Gewerbe handelt und solche Entwicklungen durch die übergeordneten Planungsebenen auf genau solche Gemeinden mit besonderen Funktionen gelenkt werden sollen.

Anderweitige Standorte innerhalb der Kommune wurden überschlägig geprüft, jedoch existieren keine entsprechend großen Flächen außerhalb von Naturpark I- und II-Zonen, die die erforderliche Größe zuließen. Zugleich existiert kein weiterer Skihang, der die Ausweitung des Wintersportangebotes auf eine ganzjährige „sanfte“ Naturerholung zuließe. Ein Kahlschlag von bewaldeten Nordosthängen wie bspw. am Ahornberg oder an der Fischermühle wären nicht praktikabel und nicht mit den Erfordernissen von Natur und Umwelt zu vereinen.

Alternativen bezüglich der Größe des Standortes wurden bereits frühzeitig in Betracht gezogen. Die vorgesehene Größe wurde als erforderlich eingeschätzt um einen funktionierenden Herbergsbetrieb entwickeln zu können.

Eine weitere Betrachtung von Alternativen wäre es, Bebauungen vollständig innerhalb der Entwicklungszone anzuordnen und somit der bestehenden Naturparkzone II vollends Rechnung zu tragen. Dies könnte nur durch ein wesentlich größer (über-) dimensioniertes Haupthaus, in dem die Beherbergungszahlen vollständig integriert würden, erreicht werden. Die Bebauung müsste über ein verträgliches Maß mit drei Geschossen hinausgehen und dem offenen – der Streusiedlungslandschaft angepassten – Charakter widersprechen. Zusätzlich wurde u. a. aus wirtschaftlichen (vermarktungsstrategischen) Betrachtungen darauf hingewiesen, dass Alleinstellungsmerkmale erforderlich sind, um freie Marktnischen zu besetzen und positive Auswirkungen für bestehende Beherbergungsangebote in dem Kurort schaffen zu können. Außerdem würde ein größeres Haupthaus einen umfangreicheren Eingriff in das Landschaftsbild verursachen, welcher bei Überschreitung einer gewissen Grenze dann auch negative Auswirkungen auf das hochgradig wertvolle und überregional bedeutsame Stadtbild von Seiffen hätte.

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würde sich kurz- und mittelfristig kaum eine Änderung am Standort ergeben. Der Hang würde zur Wintersaison weiterhin als Skiabfahrt genutzt und während der Vegetationsperiode regelmäßig gemäht. Die Bestandshecke auf dem Lesesteinhaufen würde weiterhin altern und vermehrt Totholzbestände bilden. Langfristig würde sich mit einem hohen Reparatur- bzw. Ersatzbedarf des Skiliftes die Betreibung nicht mehr rechnen und dieser absehbar verfallen. Somit wäre dann auch die Pflege der Hecke und des Lesesteinrückens durch den Betreiber nicht mehr praktikabel.

## **5 Umweltbelange**

Im Zuge der Bebauungsplanung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. In der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter - Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, - Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, - Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich etwaiger Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern betrachtet. Die Umweltprüfung betrachtet und bewertet die Umweltauswirkungen des Vorhabens. Die Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, der möglichen Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen, der Alternativenprüfung und der Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt für das Vorhaben qualitativ in verbaler Form (Anlage 6 – Umweltbericht).

Ziele des Umweltschutzes sind in rechtlich verbindlichen Vorgaben, insbesondere in Fachgesetzen und technischen Regelwerken zu Immissionsschutz, Bodenschutz, Gewässerschutz und Naturschutz niedergelegt. Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen und dem in Kraft getretenen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge einschließlich 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung. Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 04. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 01. Juli 2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und § 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind; Regionales Windenergiekonzept.

## **Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Am Reicheltberg, Seiffen**

### **Zusammenfassende Erklärung (01.03.2023)**

Zur Klärung und Integration der Untergrundverhältnisse wurde ein Baugrundgutachten Geotechnischer Bericht (Anlage 2), ein Versickerungsgutachten (Anlage 3), ein Entwässerungskonzept (Anlage 4) und eine Ermittlung des Löschwasserbedarfs (Anlage 5) durchgeführt.

Natura 2000-Gebiete sind räumlich so weit entfernt bzw. topografisch derart gelegen, dass selbst bei katastrophalen Ereignissen Beeinträchtigungen als sehr unwahrscheinlich bzw. ausgeschlossen gelten können.

Die Nutzungsverträglichkeit ist im Einklang mit den Belangen des Naturparkes ein wichtiger Baustein für das Vorhaben. Unbestritten wirkt die vorgesehene Entwicklung beachtlich auf den Naturpark ein.

Die naturräumliche Basis des Naturparks wird aufgrund der veränderten Landschaft beeinträchtigt. Insbesondere die Bebauung im Außenbereich wirkt dem Naturempfinden entgegen. Dies ist weitestgehend unbenommen, ob sich die Gebäude 'vor oder hinter' der ausgewiesenen Zoneinteilung des Schutzgebiets befinden. Die konkreten Grenzen der Entwicklungs- bzw. Schutzzone II des Naturparkes können in der freien Landschaft nach dem Brand und Eindruck vor Ort kaum noch wahrgenommen werden. Die Rechtsfolgen der Grenze auf dem Lageplan sind jedoch immens. Somit wurde im B-Planverfahren deutlich zwischen der intensiven Fremdenbeherbergung mit Restaurant, Spiel-Scheune / In- und Outdoorspielplatz, Wellness- und Aqualandschaft im Bereich des Haupthauses und der wenig intensiven Anordnung der Berghütten unterschieden. Letztere dienen insbesondere der naturerlebnisreichen Fremdenbeherbergung.

Mit den Eingriffen in die Naturlandschaft werden durch das Vorhaben unvermittelt bedeutende Entwicklungen für den Naturhaushalt und die Landschaft vorgenommen. Es wird eine überalterte und in ihrer Funktion geschädigte Hecke auf Steinrücken landschaftspflegerisch fortentwickelt, es wird ein großer Teil des Dauergrünlandes am Berghang fachgerecht extensiviert und es werden neue Pflanzungen vorgenommen.

In Summe betrachtet stellt das Vorhaben eine erhebliche Qualitätssteigerung der touristischen Infrastruktur und Ausstattung dar. Mit der Schaffung von neuen Übernachtungsmöglichkeiten, mit der Erweiterung des Ganztagsangebotes (Wellness usw.) und der Bewirtung (Restaurant) direkt am Kammweg werden Potentiale mit konkreten Entwicklungsabsichten zusammengebracht. Dies an einem Standort, der durch seine Wintersportnutzung bereits Strahlkraft für den Naturpark besitzt und diese noch erheblich steigern kann.

Da der überwiegende Anteil der Sondergebietsflächen und im speziellen die vorgesehene Überbauung (Baugrenzen) vollständig innerhalb der Schutzzone II gelegen war, musste in dem betroffenen Bereich eine Umzonierung erfolgen. Lediglich die bestehende Seiffner Alm sowie die vorgesehenen Pkw-Stellflächen waren bereits in der Entwicklungszone gelegen. Die Umzonierung von der Schutzzone II in die Entwicklungszone musste entsprechend der baulichen Nutzung (Sonderbaufläche, orange) erfolgen. Dazu stellte die Kommune einen konkreten Antrag an die zuständige Untere Naturschutzbehörde. Im Verfahren nach § 20 (1) SächsNatSchG prüfte die Behörde den Antrag und führte die Umzonierung durch.

## **6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 10.09.2018 wurde die Vorentwurfsplanung einschließlich Planzeichnung, Begründung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zur frühzeitigen öffentlichen Beteiligung im Zeitraum vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 bestimmt. Parallel wurden die Nachbargemeinden sowie berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus den eingegangenen Stellungnahmen, Hinweisen, Anregungen und Bedenken zur frühzeitigen Beteiligung wurde die Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet. Die Begründung wurde entsprechend fortgeschrieben und der Umweltbericht sowie Baugrundgutachten Geotechnischer Bericht, Versickerungsgutachten, Entwässerungskonzept und die Ermittlung des Löschwasserbedarfs erstellt.

Mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.12.2020 wurde die Entwurfsplanung zur öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 11.01.2021 bis 12.02.2021 bestimmt. Parallel wurden die Nachbargemeinden sowie berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Zuge des Beschlusses über den Entwurf wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um die Zufahrt zum Standort erweitert.

Über die eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise, Anregungen und Bedenken wurde im Abwägungsbeschluss gefunden. Nach § 2 (3) BauGB waren bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Nach § 1 (7) BauGB waren bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

## **Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Am Reicheltberg, Seiffen**

### **Zusammenfassende Erklärung (01.03.2023)**

Die Stellungnahmen und die darin enthaltenen Anregungen unterliegen der Abwägung. Die Abwägung erfolgt anhand der Abwägungstabelle in der Beschlussanlage. Gesetzliche Bestimmungen und raumordnerische Belange werden berücksichtigt, Sachverhalte durchgreifend und vollumfassend begründet, um zu einer sachgerechten Abwägungsentscheidung zu gelangen.

Zur Planabsicht wurde die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Bedenken erhoben wurden. Folgende wesentlichen Inhalte wurden angepasst.

Zur Berücksichtigung der Löschwasserversorgung wurde eine Ermittlung des Löschwasserbedarfs erstellt, die durch die Anordnung eines Wasserreservoirs gedeckt wird. Baufelder und Anordnung der einzelnen Berghütten wurden konkretisiert. Zur gesicherten Erschließung wurden weitere Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen, die durch den Vorhabenträger erworben wurden/werden. Zur Abschätzung der Versickerungseigenschaften und Schadstoffgehalten im Oberboden wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt.

Für den sachgerechten Umgang mit der Schutzverordnung des Naturparks wurde eine Umzonierung durchgeführt. Die Trägeranhörung und öffentliche Auslegung der Naturpark-Verordnung ist abgeschlossen.

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird mit einem ganzheitlichen Rückhalte- und Versickerungskonzept erfolgen.

Bürgerstellungennahmen bezogen sich überwiegend auf die Zufahrtssituation. Durch umfangreiche Flächenankäufe sowie einem Maßnahmenkonzept konnte die Verkehrssituation wesentlich verbessert werden.

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde die Fortschreibung im Wesentlichen bestätigt. Redaktionelle Änderungen wurden in die Satzungsfassung aufgenommen.

Hervorzuheben sind folgende Sachverhalte die untereinander und gegeneinander abzuwägen waren:

#### SACHVERHALT

- kritische Bürger-Stellungnahmen zum Vor- und Entwurf zur Zufahrtssituation
- positive Bewertung zur Verbesserung der Zufahrtssituation i. V. m. ergriffenen Maßnahmen durch die zuständige Polizeidirektion Chemnitz

#### BERÜCKSICHTIGUNG

Durch umfangreiche Flächenankäufe sowie einem Maßnahmenkonzept konnte die Verkehrssituation wesentlich verbessert werden. Die Wirksamkeit wurde mit der Stellungnahme der Polizeidirektion bestätigt.

#### SACHVERHALT

- kritische Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Landesjagdverband e.V.
- kritische Bewertung des landwirtschaftlichen Flächenverlustes durch Landratsamt Fachgebiet Landwirtschaft

#### BERÜCKSICHTIGUNG

Durch die Eingrenzung der bebaubaren Flächen und bauzeitlich in Anspruch zu nehmenden Flächen, durch die Bestimmungen der Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen wie der Pflanzung von Gehölzen etc. wurden die Eingriffe auf ein verträgliches Maß reduziert.

## **7 Abwägung, Satzung und Inkrafttreten**

Die eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen wurden durch den Gemeinderat des Kurortes Seiffen am 31.05.2021 geprüft, öffentliche und private Belange gemäß § 1 (7) BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen und im Abwägungsprotokoll über die aufgeführten Entscheidungen beschlossen (Beschluss-Nr.: GR-03/21/03ö).

Nach Abschluss des Verfahrens zur Umzonierung des Naturparks und nach Genehmigung der 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes (die Vorhabenfläche war davon eine Änderungsfläche) wurde am 17.10.2022 die Satzung durch den Gemeinderat Kurort Seiffen beschlossen (Beschluss-Nr.: GR-08/22/03ö).

Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 04.08.2021 mitgeteilt.

## **Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Am Reicheltberg, Seiffen**

### **Zusammenfassende Erklärung (01.03.2023)**

Es wurde bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom Stand November 2022 mit letzter Änderung vom 01.11.2022 dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung am 17.10.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Am Reicheltberg, Seiffen wurde am 18.01.2023 ausgefertigt.

Die Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan, mit dem Hinweis, dass dieser mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Kurort Seiffen sowie gemäß § 10a (2) BauGB im Internet von jedermann eingesehen werden kann, wurde im Amts- und Informationsblatt Nr. 04/2023 vom 31.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.