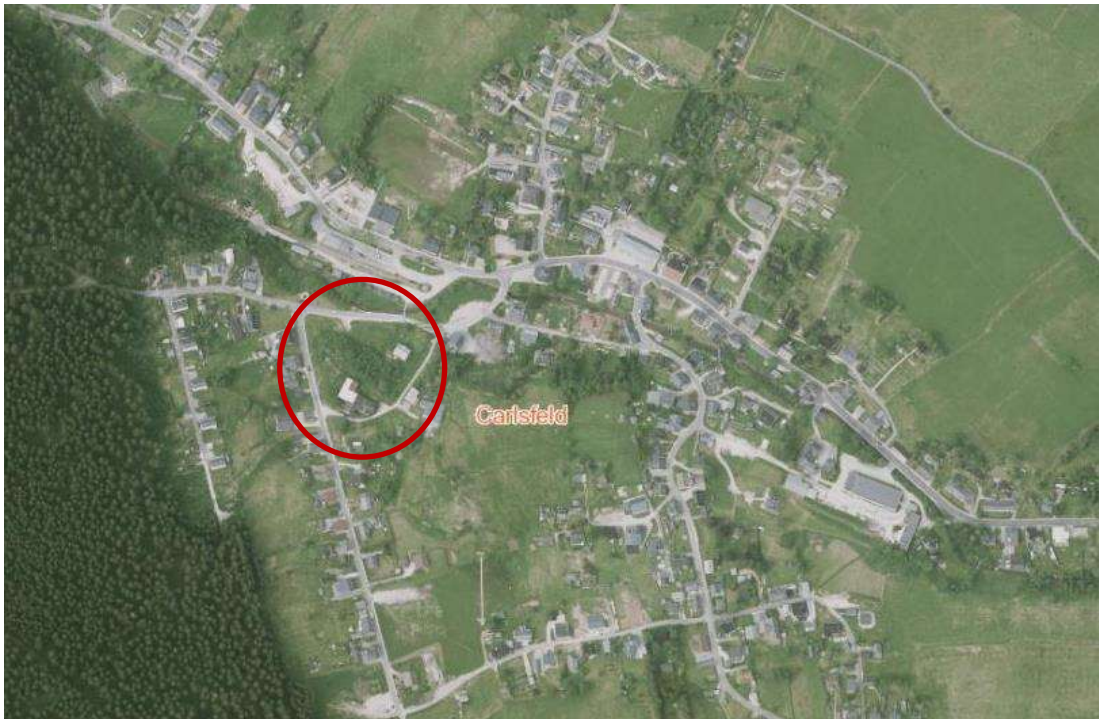


## **8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock - Entwurf -**

### **Begründung mit Umweltbericht**



**Planverfasser:**

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Telefon: 03723/67 93 93 0  
Fax: 03723/67 93 93 1  
erhard@scz-zwickau.de

im Auftrage des **Planträgers:**

Stadtverwaltung Eibenstock  
Rathausplatz 1  
08369 Eibenstock

Telefon: 037752/57 0  
Fax: 037752/57 114  
stadtverwaltung@eibenstock.de

## Inhalt

<b>A)</b>	<b>Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock</b>	
<b>B)</b>	<b>Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock</b>	
1.	Allgemeine Hinweise zur Flächennutzungsplanung .....	5
1.1	Rechtsgrundlagen, Verfahrenshinweise zu den Aufgaben des Flächen- nutzungsplanes (FNP) in der Bauleitplanung .....	5
2.	Ausgangssituation, Träger öffentlicher Belange, Verfahren.....	6
2.1	Ausgangssituation .....	6
2.2	Verlauf des Flächennutzungsplans - Verfahren.....	8
2.3	Am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden.....	12
3	Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet.....	14
3.1	Lage, Größe und Struktur .....	14
3.2	Gemeindegebietsumfassende Fachplanungen .....	15
4	Natur und Landschaft.....	18
4.2	Geologie .....	18
4.5	Bodennutzung / Bodenverhältnisse.....	21
4.7	Naturschutz und Landschaftspflege .....	22
4.8	Archäologie.....	26
6	Bevölkerung.....	27
6.1	Bevölkerungsentwicklung.....	27
7	Gewerbliche Wirtschaft .....	29
7.2.4	Fremdenverkehr – Erholung und Tourismus .....	29
8	Technische Infrastruktur.....	35
8.3	Abfallwirtschaft / Bodenschutz .....	35
9	Städtebau - Bestand und Planung .....	35
9.3	Bauflächenbedarf.....	35
9.4	städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten .....	36
9.5	Baugebiets- und Bauflächenausweisung .....	37
9.7	Flächenbilanz.....	38
<b>C)</b>	<b>Umweltbericht</b>	
1	Bewertung der Umweltauswirkungen .....	39
2.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	41
<b>D)</b>	<b>PLANZEICHNUNG 8. ÄNDERUNG FNP</b>	

**Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf) besteht aus den Teilen:**

- A) Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock
- B) Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock
- C) Umweltbericht
- D) Planzeichnung 8. Änderung FNP

**A) Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock**

Die Simmel Carlsfeld GmbH beabsichtigt in Eibenstock, OT Carlsfeld auf dem Gelände des ehemaligen Glaswerkes an der Carlsfelder Hauptstraße einen Ferienpark mit ca. 20 ökologischen Ferienhäusern in Zeltdachform unterschiedlicher Größe, zu errichten.

Das Grundstück liegt gut erschlossen mitten im Ortszentrum von Carlsfeld in unmittelbarer Nähe zur Kirche und zum Bahnhof auf dem Gelände eines ehemaligen Glaswerkes. Die ehemalige Industriebrache wurde bereits abgerissen und saniert. Das Grundstück wird westlich durch die Straße „Neue Welt“ und nördlich durch die Morgenröther Straße begrenzt. Beide sind Erschließungsstraßen für den Carlsfelder Skihang und damit bereits Bestandteil der regionalen, touristischen Infrastruktur. Das Ferienpark- Areal soll über eine zentrale Zufahrt an der Morgenröther Straße erschlossen werden.

Das geplante Ferienpark- Areal soll als eine in sich geschlossene Anlage funktionieren ohne sich vom städtebaulichen Umfeld abzugrenzen. Innerhalb der Anlage sind verschiedenen Plätze für Erholung, Spiel und Aufenthalt (bspw. Spielplatz, Grillplatz, diverse Gärten) der Feriengäste vorgesehen. Es wird zudem eine Verzahnung mit den bereits vorhandenen Freizeitmöglichkeiten im Umfeld angestrebt.

Um für den geplanten Neubau eines Ferienparks (Sondergebiet Erholung) die baulrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, werden die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Stadt Eibenstock hat einen mit Bescheid vom 02. Mai 2003 genehmigten Flächennutzungsplan (1. Änderung 2010, 2. Änderung 2011, 3. Änderung 2012, 4. Änderung 2018, 5. Änderung 2019, 6. 2020, 7. Änderung im Verfahren) - „Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Bergstadt Eibenstock mit den Ortsteilen Blauenthal, Carlsfeld, Wildenthal und der Gemeinde Sosa“.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Eibenstock möchte jedoch von den Darstellungen des FNP in einer Weise abweichen, die vom Entwicklungsgebot nicht mehr gedeckt ist. Somit bedarf es einer genehmigungspflichtigen Änderung des FNP; § 8 Abs. 3 Satz 1 sieht hierfür das sogenannte Parallelverfahren vor. Danach kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Aus diesem Grund hat die Stadt Eibenstock am 16.07.2020 beschlossen ein Bauleitplanverfahren zur 8. Änderung des FNP durchzuführen (Beschluss-Nr. 86/11/2020)

Im Änderungsbereich werden die im rechtskräftigen FNP dargestellte Flächen für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet Erholung umgewandelt.

**B) Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock**

Es werden nur die Gliederungspunkte der Begründung zum Flächennutzungsplan von 2003 einschließlich der Änderungen des FNP in die 8. Änderung einbezogen, die betroffen sind. Alle anderen Gliederungspunkte gelten unverändert fort.

**1. Allgemeine Hinweise zur Flächennutzungsplanung**

**1.1 Rechtsgrundlagen, Verfahrenshinweise zu den Aufgaben des Flächennutzungsplanes (FNP) in der Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gilt:

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

**Raumordnungsgesetz** (ROG) i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I .S. 1328) geändert worden ist.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**Landesrecht:**

**Sächsische Bauordnung** (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl S. 706) geändert worden ist,

**Sächsische Gemeindeordnung** (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425) geändert worden ist,

**Sächsisches Naturschutzgesetz** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl S. 425) geändert worden ist,

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz** (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706).

## **2. Ausgangssituation, Träger öffentlicher Belange, Verfahren**

### **2.1 Ausgangssituation**

Die Stadt Eibenstock hat einen Flächennutzungsplan (FNP) nach § 5 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, der nach Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde und öffentlicher Bekanntmachung vom 23.05.2002 (Eibenstocker Tagesblatt) bzw. 01.06.2003 (Sosaer Nachrichten) wirksam geworden ist. Dieser FNP gilt in seinen nicht geänderten Teilen weiterhin uneingeschränkt.

Der FNP wurde bereits 7-mal geändert.

#### **1. Änderung des FNP (2010):**

Die Stadt Eibenstock beabsichtigte mit der Überplanung eines Bereiches angrenzend an den nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Am Sonneneck“ mittels Bebauungsplan eine gewerbliche Baufläche im genannten Bereich für die einheimische Firma Weck zur Betreibung einer Baustoff-Recyclinganlage zu erschließen. Der Flächennutzungsplan wurde in diesem Bereich angepasst und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt. Eine Fläche für die Landwirtschaft wurde in eine Gewerbefläche umgewandelt.

Die 1. Änderung wird als separater Planteil dargestellt. Ein Umweltbericht zur Begründung wurde erstellt.

#### **2. Änderung des FNP (2011):**

Geplant war die Errichtung eines überregionalen Kur- und Heilzentrums durch umfassende Erweiterung der teilweise vorhandenen Infrastruktur in Eibenstock. Die betreffenden Flächen waren nicht als Bauland im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eibenstock / Sosa enthalten, obwohl hier bereits einige Bebauung vorhanden war. Deshalb wurde im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan in diesem Bereich angepasst und ein entsprechender vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die 2. Änderung wird als separater Planteil (Planausschnitt) dargestellt. Ein gesonderter Umweltbericht zur vorliegenden Begründung war nicht erforderlich. Der gleichlautende Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kur- und Heilzentrum für TCM Waldhausen“ gilt auch für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

#### **3. Änderung des FNP (2012):**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eibenstock war bereits eine Ausweisung als Sondergebiet Erholung nördlich der Stadt vorgesehen. Diese Sondergebietsfläche umfasste den Bereich des bestehenden Ferienhotels „Am Bühl“, die Badegärten Eibenstock, eine vorhandene Ferienwohnungsanlage und Freiflächen. Ziel der 3. Änderung war es die ergänzenden Nutzungen, die ebenfalls der Zweckbestimmung „Erholung“ dienen, unmittelbar an den bestehenden Sondergebietsstandort anzugliedern. Auf diese Weise konnte auch die bereits vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden.

Die 3. Änderung wird als separater Planteil (Planausschnitt) dargestellt. Ein gesonderter Umweltbericht zur vorliegenden Begründung war nicht erforderlich. Der gleichlautende Umweltberichtes zur Erweiterung und Anpassung des Bebauungsplanes „Am Brühl“ gilt auch für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4. Änderung des FNP (2018):

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock sollte insbesondere die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der Wohnbaufläche auf den Grundstücken 91/22 (Teilbereich) und 91/6 (Teilbereich) der Gemarkung Sosa geschaffen werden. Die Änderung des FNP wurde parallel zur Ergänzungssatzung „Schwarzenberger Straße“ erarbeitet. Im Änderungsbereich wurde die im rechtskräftigen FNP dargestellte Fläche für die Landwirtschaft zu einem Wohngebiet umgewandelt.

Die 4. Änderung wurde als separater Planteil dargestellt. Ein Umweltbericht zur Begründung wurde erstellt.

5. Änderung des FNP (2019):

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock sollte die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes zwischen Hauptstraße und Eibenstocker Weg in Sosa für freistehende Einfamilien-, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser auf einer Gesamfläche von 1,97 ha geschaffen werden. Die Änderung des FNP wurde parallel zum Bebauungsplan „Wohngebiet Sommerwiese“ erarbeitet. Im Änderungsbereich wurde die im rechtskräftigen FNP dargestellte Fläche für die Landwirtschaft und ein Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Die 5. Änderung wurde als separater Planteil dargestellt. Ein Umweltbericht zur Begründung wurde erstellt.

6. Änderung des FNP (2020):

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Betrieb einer Anlage zur Herstellung von Pflanzenkohle am Standort eines ehemaligen Betriebsgeländes in Eibenstock, Flurstück 1450/14 an der B 283 und der S 275 gelegen, geschaffen werden. Die Änderung des FNP wird parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Carbo Verte“ erarbeitet. Im Änderungsbereich wurde die im rechtskräftigen FNP dargestellte Fläche für Wald in ein Gewerbegebiet umgewandelt.

Die 6. Änderung wird als separater Planteil dargestellt. Ein gesonderter Umweltbericht zur vorliegenden Begründung ist nicht erforderlich. Der gleichlautende Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Carbo Verte“ gilt auch für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

7. Änderung des FNP (im Verfahren):

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock sollte insbesondere die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der Wohnbaufläche auf dem Grundstück 255/10 der Gemarkung Sosa geschaffen werden. Das Teilflurstück 252/1 wurde von den Eigentümern erworben, um die Verkehrerschließung sicher zu stellen. Die Teilflurstücke 255/9, 255/8 und 138/4 wurden in den Plan einbezogen, um die Satzungsfläche harmonisch an den Innenbereich anzugliedern. Die Änderung des FNP wurde parallel zur erweiterten Abrundungssatzung des Ortsteils Sosa für die Flurstücke 255/10, 255/11 und die Teilflurstücke 255/9, 255/8, 138/4, 138/5, 252/1 der Gemarkung Sosa erarbeitet. Im Änderungsbereich wurde die im rechtskräftigen FNP dargestellte Fläche für die Landwirtschaft zu einem Wohngebiet umgewandelt.

Die 7. Änderung wurde als separater Planteil dargestellt. Ein Umweltbericht zur Begründung wurde erstellt.

Zum 01.01.2011 wurde die ehemalige Gemeinde Sosa in die Stadt Eibenstock eingemeindet. Damit ist die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft entfallen. Der FNP der Verwaltungsgemeinschaft wurde zum Flächennutzungsplan der Stadt Eibenstock.

Der Vorgang der Änderung wie auch der der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist formgebunden und erfolgt in gleicher vom BauGB vorgegebener Verfahrensweise. So hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wird (§ 1 BauGB).

## 2.2 Verlauf des Flächennutzungsplans - Verfahren

Im 8. Änderungsverfahren gliedert sich der Verfahrensverlauf wie folgt:

1. Erarbeitung des Vorentwurfs mit Umweltbericht (siehe Umweltbericht zum B- Plan-Verfahren)
2. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der einer Auslegung des Vorentwurfs mit Umweltbericht (siehe Umweltbericht zum B-Plan-Verfahren)
3. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
4. Erarbeitung des Entwurfs und Fortschreibung des Umweltberichts
5. Billigung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht
6. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
8. öffentliche Auslegung des Entwurfs
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
10. Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung des Entwurfs
11. Feststellungsschluss
12. Genehmigung durch die Verwaltungsbehörde
13. Ausfertigung des Planes
14. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung
15. Überwachung der Vorgaben des Umweltberichts

Vor den Beteiligungen billigt der Stadtrat den Plan, die Begründung und den Umweltbericht.

Dem FNP werden nachfolgende Verfahrensvermerke für die 8. Änderung angefügt:

lfd. Nr.	Datum	Verfahrensschritte
	16.05.2002	Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan; Stadtrat Eibenstock
	23.05.2002	Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan; Verwaltungsgemeinschaftsausschuss Eibenstock / Sosa
	02.05.2003	Genehmigung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
	23.05.2003	Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes, Eibenstocker Tageblatt
	01.06.2003	Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes, Sosaer Nachrichten

8. Änderung des FNP  
Stadt Eibenstock

lfd. Nr.	Datum	Verfahrensschritte
	25.02.2010	Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Stadtrat Eibenstock
	29.04.2010	Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Verwaltungsgemeinschaftsausschuss Eibenstock / Sosa
	15.11.2010	Genehmigung der 1. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
	14.01.2011	Bekanntmachung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
	01.09.2011	Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans
	06.12.2011	Genehmigung der 2. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
	10.02.2012	Bekanntmachung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
	19.07.2012	Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans
	07.11.2012	Genehmigung der 3. Änderung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde
	30.11.2012	Bekanntmachung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes
	01.06.2017	Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des FNP, Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
	22.06.2017	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf FNP 4. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Eibenstock
	10.07.2017- 18.08.2017	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB
	04.07.2017	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 4a BauGB
	19.10.2017	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf FNP, 4. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Eibenstock
	13.11.2017- 15.12.2017	Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
	06.11.2017	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB
	01.20.2018	Behandlung der eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Entwurf aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Abwägungsbeschluss
	01.02.2018	Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
	07.05.2018	Genehmigung der 4. Änderung durch das Landratsamt Erzgebirgskreis
	15.06.2018	Bekanntmachung der Genehmigung der 4. Planänderung des FNP

8. Änderung des FNP  
Stadt Eibenstock

lfd. Nr.	Datum	Verfahrensschritte
	07.12.2017	Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des FNP, Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
	01.02.2018	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf FNP 5. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Eibenstock
	19.02.2018- 23.03.2018	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB
	16.02.2018	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 4a BauGB
	28.06.2018	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf FNP, 5. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Eibenstock
	23.07.2018- 24.08.2018	Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
	17.07.2018	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB
	08.11.2018	Behandlung der eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Entwurf aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Abwägungsbeschluss
	06.12.2018	Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
	08.03.2019	Genehmigung der 5. Änderung durch das Landratsamt Erzgebirgskreis
	09.08.2019	Bekanntmachung der Genehmigung der 5. Planänderung des FNP
	03.05.2018	Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des FNP, Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
	27.09.2018	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf FNP 6. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Eibenstock
	15.10.2018- 20.11.2018	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB
	10.10.2018	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 4a BauGB
	26.09.2019	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf FNP, 6. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Eibenstock
	15.10.2019- 19.11.2019	Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
	09.10.2019	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB
	23.01.2020	Behandlung der eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Entwurf aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Abwägungsbeschluss
	27.02.2020	Feststellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes
	03.06.2020	Genehmigung der 6. Änderung durch das Landratsamt Erzgebirgskreis
	26.06.2020	Bekanntmachung der Genehmigung der 6. Planänderung des FNP

8. Änderung des FNP  
Stadt Eibenstock

lfd. Nr.	Datum	Verfahrensschritte
	07.11.2019	Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des FNP, Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
	05.12.2019	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf FNP 7. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Eibenstock
	06.01.2020- 07.02.2020	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB
	06.01.2020	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 4a BauGB
	26.03.2020	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf FNP, 7. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Eibenstock
	14.04.2020- 15.05.2020	Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
	07.04.2020	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB
	25.06.2020	Behandlung der eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Entwurf aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Abwägungsbeschluss
	25.06.2020	Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
	05.11.2020	Genehmigung der 7. Änderung durch das Landratsamt Erzgebirgskreis
	27.11.2020	Bekanntmachung der Genehmigung der 7. Planänderung des FNP
1	16.07.2020	Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des FNP, Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
2	17.09.2020	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorentwurf FNP 8. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Eibenstock
3	12.10.2020- 13.11.2020	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB
4		Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 4a BauGB
5		Billigungs- und Auslegungsbeschluss Entwurf FNP, 8. Änderung durch den Stadtrat der Stadt Eibenstock
6		Öffentlichkeitsbeteiligung; Auslegung Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB
7		Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB
8		Behandlung der eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Entwurf aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Abwägungsbeschluss
9		Feststellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes
10		Genehmigung der 8. Änderung durch das Landratsamt Erzgebirgskreis
11		Bekanntmachung der Genehmigung der 8. Planänderung des FNP

## 2.3 Am Verfahren beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB, die zur 8. Änderung FNP beteiligt wurden:

<b>I Träger öffentlicher Belange</b>
Landesdirektion Chemnitz, Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung Altchemnitzer Straße 41, 09120 Chemnitz
Planungsverband Region Chemnitz, Verbandsgeschäftsstelle Werdauer Straße 62, 08056 Zwickau
Landratsamt Erzgebirgskreis, SG Kreisplanung / Kreisentwicklung Paulus-Jenisius-Straße 24, 09456 Annaberg-Buchholz
Polizeidirektion Chemnitz Hartmannstraße 24, 09113 Chemnitz
Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Schlossplatz 1, 01067 Dresden
Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie August-Böckstiegel-Str. 1, 01326 Dresden – Pillnitz
Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden
Sächsisches Oberbergamt, Kirchgasse 11, 09599 Freiberg
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Außenstelle Chemnitz, Brückenstraße 12, 09111 Chemnitz
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Außenstelle Chemnitz, Promenadenstraße 3, 09111 Chemnitz
IHK Industrie- und Handelskammer Chemnitz, GB Handel/ Dienstleistungen, Straße der Nationen 25, 09111 Chemnitz
<b>I Träger öffentlicher Belange</b>
Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Zschopau, Sitz Chemnitz Hans-Link-Straße 4, 09131 Chemnitz
Zweckverband Fernwasser Südsachsen Theresenstraße 13, 09111 Chemnitz
Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen, Betrieb Zwickauer Mulde / Obere Weiße Elster, Muldenstraße 1, 08309 Eibenstock
Zweckverband Wasserwerke West erzgebirge Am Wasserwerk 14, 08340 Schwarzenberg
Stadtwerke Schneeberg, Joseph-Haydn-Straße 5, 08289 Schneeberg
Zweckverband Abfallwirtschaft Südwestsachsen, Schlachthofstraße 12, 09366 Stollberg
MITNETZ STROM Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Netzregion Süd- Sachsen, Abt. Technik Liegenschaften/TÖB, Frauensteiner Str. 7, 09599 Freiberg
inetz GmbH, Augustusburger Straße 1, 09111 Chemnitz
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost Bülastraße 33A, 08060 Zwickau
GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Eibenstock Schneeberger Straße 3, 08309 Eibenstock
Wismut GmbH, Sanierungsbetrieb Aue, Abt. Markscheidewesen PF 1653, 08276 Aue
Bundesagentur für Arbeit Paulus-Jenisius-Str. 43, 09456 Annaberg-Buchholz
Finanzamt Aue-Schwarzenberg Karlsbader Straße 23, 08340 Schwarzenberg
Ev.-Luth. Landeskirchenamt, Regionalkirchenamt Chemnitz Agricolastraße 33, 09112 Chemnitz
Naturpark Erzgebirge/ Vogtland, Klingenthaler Straße 25, 08262 Muldenhammer OT Tannenbergsthal
BUND, Landesverband Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Sachsen e.V., Löbauer Straße 68, 04347 Leipzig
Grüne Liga Regionalbüro, Henriettenstraße 5, 09112 Chemnitz
Kreisverband der Kleingärtner e.V., Geschäftsstelle Wettiner Straße 32, 08280 Aue
Landesjagdverband Sachsen e.V., Cunnersdorfer Straße 25, 01189 Dresden
Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V., Wilsdruffer Str. 11/13 (Eingang 11), 01067 Dresden
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. Städtelner Straße 54, 04416 Markkleeberg
Landesverband Sächsischer Angler e.V. Rennersdorfer Straße 1, 01157 Dresden
<b>II Nachbargemeinden</b>
Stadtverwaltung Johanngeorgenstadt Eibenstocker Straße 67, 09349 Johanngeorgenstadt
Gemeindeverwaltung Schönheide, Hauptstraße 43, 08304 Schönheide
Verwaltungsgemeinschaft Zschorlau-Bockau, August-Bebel-Straße 78, 08321 Zschorlau
Gemeindeverwaltung Muldenhammer Klingenthaler Straße 29, 08262 Muldenhammer
Gemeindeverwaltung Stützengrün Hübelstraße 12, 08328 Stützengrün
Gemeindeverwaltung Breitenbrunn, Hauptstraße 120, 08359 Breitenbrunn
Städtebund „Silberberg“, Geschäftsstelle Goethestraße 5, 08280 Aue
Stadtverwaltung Schwarzenberg, Straße der Einheit 20, 08340 Schwarzenberg

Zum Verfahren der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger beteiligt, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden können.

Diese Beteiligung erfolgt mit dem Ausschnitt des Planteils im Maßstab 1:2.500 sowie der Begründung mit Umweltbericht. Die Beteiligung erfolgt nach § 4a Abs. 4 BauGB elektronisch durch Übersendung einer CD. § 4a Abs. 4 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

### **3 Allgemeine Angaben zum Planungsgebiet**

#### **3.1 Lage, Größe und Struktur**

Der OT Carlsfeld befindet sich im südwestlichen Bereich des Eibenstocker Granitstockes am Beginn des Kerbtals der Wilzsch, die zur Zwickauer Mulde hin eine bedeutende Wasserführung aufweist. Südlich und östlich des Ortsteiles verläuft die westerzgebirgische Kammlandschaft mit zum Teil Hochmoorgebieten.

Die Ortsteillage erstreckt sich in einer west-östlichen Richtung entlang der Wilzsch, die als Dorfbach die Bebauung begleitet, in einer Höhenlage vom Stabhammer bei ca. 800 m ü. NN auf ca. 900 m ü. NN am östlichen Ortsausgang. Von dieser Hauptbebauungsachse aus entwickelten sich fingerartige Siedlungsteile in nördlicher und südlicher Richtung jeweils den Hanglagen folgend. Die Ansiedlung selbst entstand aus einer typischen Rodungsinsel im geschlossenen Waldkomplex mit den noch nachweisbaren Waldhufen in der Flurstücksstruktur.

Der heutige Siedlungsteil Weitersglashütte wurde bereits 1624 mit der Ansiedlung einer Glashütte am Handelsweg von Schneeberg nach Karlsbad gegründet und bestand demzufolge vor der Gründung von Carlsfeld. Zu Carlsfeld gehören auch die Wohnplätze Blechhammer, Wilzschmühle, Neues Wiesenhaus und Teile von Wilzschhaus, die sich entlang der Wilzsch angesiedelt haben.

Die Gemarkungsfläche des OT Carlsfeld beträgt 2.417,62 ha. An die Fluren des OT grenzen im Norden die Gemarkung Eibenstock, im Westen die Gemarkung des OT Wildenthal, im Süden die Staatsgrenze zu Tschechien (ca. 3 km Entfernung) und im Westen die Gemarkungen der Gemeinde Morgenröthe - Rautenkranz und Schönheide. Im OT Carlsfeld beträgt die Einwohnerzahl per 30.06.2020 610 Einwohner bei einer Bevölkerungsdichte auf die Gemarkung von Carlsfeld bezogen von 25 Einwohner / km<sup>2</sup>.

1997 wurde die ehemals selbständige Gemeinde Carlsfeld mit Siedlung Weitersglashütte in die Bergstadt Eibenstock eingemeindet. Die Wirtschaftsstruktur im heutigen OT Carlsfeld ist als staatlich anerkannter Erholungsort stark fremdenverkehrsorientiert, hat aber auch noch kleinere Betriebe der Holz- und Metallverarbeitung sowie der Bandoneonherstellung neben ortsversorgendem Handwerk und Handel.

Von überregionaler Bedeutung ist die Trinkwassertalsperre Carlsfeld, die mit ca. 3 Mio m<sup>3</sup> Stauvolumen südlich der Ortslage angelegt wurde und aus dem Wassereinzug der Wilzsch und Großer Kranichsee gespeist wird.

Verkehrstechnisch ist der OT nur über die Staatsstraße S 276, die auf die B 283 bei Wilzschhaus und auf die Staatsstraße S 275 im OT Wildenthal aufbindet, erreichbar. Die frühere Schmalspurbahn, gebaut 1897 von Schönheide nach Carlsfeld, bestand zu dieser Zeit bereits von Schönheide bis nach Wilkau - Haßlau und erfüllte den Massen- und Stückguttransport für die ortsansässige Industrie wie auch die

Personenbeförderung - die Bahn wurde 1967 eingestellt und die Strecke zurückgebaut.



Abbildung 1: Lage im Raum, 8. Änderung FNP (Geoportal Sachsen)

Der Geltungsbereich der 8. Änderung FNP befindet sich mitten im Ortszentrum von Carlsfeld in unmittelbarer Nähe zur Kirche und zum Bahnhof auf dem Gelände des ehemaligen Glaswerkes (S 274), südlich der Staatsstraße S 276. Die ca. 1,39 ha große Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes entspricht dem Umgriff des Bebauungsplanes „Altes Glaswerk Carlsfeld“ und betrifft die (Teil-) Flurstücke 36/1, 36d, 301/5 und 301/6 der Gemarkung Carlsfeld.

Es handelt sich bei den Flurstücken der 8. Änderung FNP um eine sanierte Industriebrache. Die ehemaligen Gebäude sind weitestgehend abgerissen.

### 3.2 Gemeindegebietsumfassende Fachplanungen

#### Landesentwicklungsplan Sachsen 2013:

Gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 gehört die Stadt Eibenstock mit den Ortsteilen zur Planungsregion Chemnitz. In Zusammenhang mit der Funktionalreform des Freistaates Sachsen erfolgte zum 01.08.2008 die Fusionierung der ehemaligen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen zum regionalen Planungsverband Südsachsen. Mit Inkrafttreten der neuen Satzung des Planungsverbandes zum 25.03.2010 änderte der Verband den gesetzlich vorgegebenen Namen in „Planungsverband Region Chemnitz“.

Die Planungsregion umfasst somit die kreisfreie Stadt Chemnitz sowie die Landkreise Erzgebirgskreis, Mittelsachsen, Vogtlandkreis und Zwickau.

**G 2.2.1.1** Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

→ *Bei der Fläche des geplanten Ferienparks handelt es sich um eine anthropogen vorbelastete Fläche des ehemaligen Glaswerkes. Die Fläche war überwiegend versiegelt und befindet sich im Zentrum von Carlsfeld, so dass keine Freiflächen in Anspruch genommen werden.*

**Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

**Z 2.2.1.7** Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden,

**Z 2.2.1.9** Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

→ *Wie bereits beschrieben erfolgt die Bauflächenerweiterung des Bebauungsplanes in einem unwesentlichen Umfang auf einer im FNP dargestellten Landwirtschaftsfläche, die auch vor den Abriss- und Sanierungsarbeiten nicht landwirtschaftlich genutzt wurde. Der Geltungsbereich der Änderungsfläche befindet sich im Zentrum von Carlsfeld und grenzt an im Zusammenhang bebaute Wohnbauflächen an und ist voll erschlossen.*

**Z 2.2.2.1** Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden sind integrierte Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung weiterzuführen.

**G 2.2.2.2** Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- beim Stadt- beziehungsweise Dorfbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt

werden.

→ *Geplant ist ein ökologischer Ferienpark mit ca. 20 Ferienhäusern. Es sollen dabei möglichst traditionelle, heimische und nachhaltige Baustoffe zur Ausführung kommen. Es entstehen lebhaft Baukörper als moderne Interpretation in Anlehnung an die traditionellen erzgebirgischen Bauweise und Oberflächen. Neben den ökologischen und regionalen Baustoffen soll ein möglichst energie-neutrales Gebäudetechnikkonzept (Solarnutzung) entstehen.*

### **Regionalplan Südwestsachsen 2008, Regionalplanentwurf Chemnitz 2015**

Die Stadt Eibenstock gehört zur Planungsregion Chemnitz. Der Regionalplan Südwestsachsen gilt fort bis eine Gesamtfortschreibung für die Planregion Chemnitz rechtskräftig ist. Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind jedoch entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die mit dem Regionalplan-Entwurf in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

**G 1.1.2 / Z 1.2.2** Im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Region sind die Funktionen Wohnen - Arbeiten- Versorgen- Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird,

**G 1.1.4** Die Entwicklung der Siedlungen soll flächensparend erfolgen. Es sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt und dabei die Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen in den jeweiligen Teilräumen berücksichtigt werden,

**Z 1.1.7 / Z 1.2.7** Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...],

**Z 1.2.7, Z 2.2.7** Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten,  
- die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren, [...]

**G 2.1.5.3** Bodenverbrauchende Nutzungen sind auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen und durch den Planungsträger nachvollziehbar zu begründen. Durch Maßnahmen wie flächensparende Bauweisen, Rückbau nicht mehr erforderlicher Flächenversiegelungen oder die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben,

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der gesamte Ortsteil Carlsfeld wird gemäß Karte 1 „Raumnutzung“ des rechtskräftigen Regionalplanes Südwestsachsen und gemäß Karte 1.2 „Raumnutzung“ des Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz von einem Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz umgeben. Im Regionalplan Südwestsachsen grenzt außerdem ein Vorbehaltsgebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben an das Vorhabengebiet. Eine Beeinträchtigung der Flächen ist auszuschließen.



Abbildung 2: Auszug aus Karte 1.1 „Raumnutzung“ des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz

Die Umnutzung der Fläche in Carlsfeld stellt eine Aufwertung des Istzustandes dar, so dass keine Bedenken in Bezug auf die Regionalplanung bestehen. Die Planung ermöglicht eine dem aktuellen Bedürfnissen angepassten Nutzung bereits beanspruchter Flächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung kann die Gemeinde die Bauflächenentwicklung steuern.

Außerdem befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes für Oberflächenwasser - Talsperren „Talsperre Eibenstock“. Für die Schutz-zonen des Trinkwasserschutzgebietes gilt § 5 der Trinkwasserschutzgebietsver-ordnung vom 02.04.2001. Bei der geplanten Nutzung ist unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung und der in ihr enthaltenen Verbote und Restriktionen keine nachteilige Beeinträchtigung der hydrogeologischen Verhältnisse zu erwarten (Stellungnahme LfULG zum Vorentwurf).

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bleiben unberührt. Das Vorhaben stimmt mit den Erfordernissen der Raumordnung überein.

#### 4 Natur und Landschaft

##### 4.2 Geologie

Das Plangebiet liegt aus regionalgeologischer Sicht innerhalb des Granitmassives von Eibenstock - Nejdek. Den Festgesteinsuntergrund bildet dichtes, kristallines, magmatisches Gestein in Form von Granit. Der Granit liegt an seiner Oberfläche in zersetzter bis verwitterter Form mit Lockergesteinseigenschaften vor. Mit der Tiefe nimmt der Verwitterungsrad des Festgesteins ab. Die Granit-Verwitterungszone wird durch quartäre Hangablagerungen in Form pleistozänen Gehängelehmes oder Hangschuttes überlagert.

Das nördlich - nordöstliche Plangebiet wird durch die fluviatile, holozäne Aue des Wilzschbaches beeinflusst. In der Bachaue werden über der Verwitterungszone

oberflächlich Bachablagerungen in Form von Auelehm über Bachsand und Bachkies erwartet.

Aufgrund der Geländenutzung als ehemaliger Industriestandort mit Altlastenbeeinflussung und inzwischen durchgeführter baulicher Flächensanierung werden im Plangebiet oberflächlich anthropogene Auffüllungen vorkommen. Diese ersetzen oder überlagern die natürliche geologische Schichtung. In einer 8 m tiefen Archivbohrung aus dem Jahr 1998 an der Morgenröther Straße sind vor der Altlastensanierung oberflächlich 5,1 m mächtige Auffüllungen von grauer bis schwarzer Farbe über Terrassenkiesen und Granit angetroffen worden (Stellungnahme LfULG zum Vorwurf).

Am Standort ist laut LfULG von zwei unterschiedlichen Grundwasserleitern auszugehen. In der rolligen Zersatz- und Auflockerungszone des Festgesteins sowie den darüber lagernden quartären rolligen Bildungen aus Schuttdecken im Hangbereich bzw. Bachsand und Bachkies in der Wilzschau ist ein oberflächennaher Grundwasserleiter im Sinne eines Porengrundwasserleiters ausgebildet. Das hier abfließende Grundwasser unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Es entlastet in die Wilzsch.

Im weitgehend unverwitterten Festgestein ist eine Grundwasserführung an Klüfte und Störungszonen gebunden. Der Granit stellt einen Kluffgrundwasserleiter dar. Beim Antreffen der benannten Strukturen ist in Abhängigkeit von der Zerrüttung des anstehenden Granits eine erhebliche Wasserführung möglich. Allerdings sind dem LfULG im Plangebiet derartige Strukturen nicht bekannt. Jedoch ist nicht ausgeschlossen, dass diese existieren.

Die Gesteinsverwitterungs- und Umlagerungsdecken haben sich verbreitet als podsolige Böden herausgebildet.

Unter den Bedingungen hoher Niederschläge und relativ nährstoffarmer Gesteine entwickelten sich besonders auf plateauartigen Flächen die uns heute noch bekannten Hochmoore wie auf der umgebenden Kammfläche oder auch auf dem nahen Brückenbergblock. Die hier vorhandenen Torflager in den Hochmooren erreichen Mächtigkeiten von über 10 m.

Als geologische Kleinformen und Reliefs haben sich durch die unterschiedlichen Abtragungen besondere Formen des Festgesteins in der Darstellung als Felsklippen oder Felskuppen gebildet, die je nach Häufigkeit zu ganzen Felskulissen zusammen stehen und die Charakteristik des Gebirges mit bestimmen.

Die abgetragenen, losen Gesteinsformen treten als Blockmeere oder Blockströme auf und sind in ihrer größten Ansammlung besonders am Auersberg und weiter südlich das Bockautal folgend, zwischen „Schöne Aussicht“ und „Rehhübel“, zu finden.

Weitere Reliefformen sind die sog. Raithalden, die sich immer in der Nähe der Fließgewässer befinden und die ehemalige Art der Erzgewinnung durch Seifen und anschließendes Aufhalden des Taubgesteins in dieser Region besonders deutlich repräsentieren.

- Oberflächennaher Bergbauumgang -

Im Planungsgebiet ist ein oberflächennaher altbergbaulicher Umgang aus der Zeit des historischen Silber- u. Eisenerzbergbaus besonders intensiv vorhanden und zeigt sich auch an der Oberfläche durch bergbauliche Ablagerungen, ehem. Stolleneingänge, Senkungen (Bingen) Flößgräben u.a.

Der flächige Nachweis der Standorte bzw. der Gebiete mit Altbergbauumgang (Hohlraumgebiete) wurden auf der Grundlage bergamtlicher Mitteilungen vom Sächsischen Oberbergamt nachrichtlich in den FNP übernommen und planerisch dargestellt. Um den Auersberg herum befinden sich viele sehr oberflächennahe Fundgruben, die meist als tagesnaher Bergbau betrieben wurden und nicht tiefer als 30 m lagen. Größere Altbergbaugebiete erstrecken sich um die Ortslage von Sosa herum und nördlich von Eibenstock dehnt sich ein Gebiet bis zum Gerstenberg aus.

Von der SDAG Wismut wurden im Zeitraum 1946 - 1956 mehrere Altbergbaue zur Erkundung und zum Abbau von Uranerz wieder aufgefahren.

Zur Vermeidung bautechnischer Risiken, sind bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen im Planungsgebiet entsprechende Standsicherheitsnachweise erforderlich, die auf der Grundlage der Stellungnahmen vom Sächsischen Oberbergamt zu erarbeiten sind. Besonders bergschadengefährdet können die Siedlungsbereiche sein, unter denen Altbergbau / SDAG Wismut nachweislich betrieben wurde.

Das Bauvorhaben im Bereich der 8. Änderung des FNP ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich bzw. im Umfeld des geplanten Bauvorhabens wurden mehrere Erzgänge, hier meist Eisen - und Zinnsteingänge, intensiv, auch bis in Tagesoberflächennähe abgebaut. Besonders der uralte Bergbau ist jedoch nur in geringem Maße risskundig.

Am östlichen Rand des Planungsgebietes, im Flurstück 31d, befindet sich das Mundloch des sogenannten „Seifen Stollns“. Der nicht risskundige Stolln wurde in südöstliche Richtung aufgefahren, so dass ein Zusammenhang mit dem im Planungsgebiet verlaufenden, ungefähr NW/SO streichenden Eisensteingang zu vermuten ist. Das Sächsische Oberbergamt empfiehlt eine Überbauung des Stollnmundloches zu vermeiden (aus: Stellungnahme des Oberbergamtes zum Vorentwurf vom 04.11.2020).

Da das Vorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nicht-risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Abhängig vom Ergebnis können unter Umständen weitere Erkundungs- und Verwahrungsarbeiten bzw. bautechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

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

- Radioaktive Verdachtsflächen\* -

Das Plangebiet der 8. Flächennutzungsplan - Änderung liegt nicht in einer radioaktiven Verdachtsfläche. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher nach derzeitigem Kenntnisstand keine rechtlichen Bedenken.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft) in 09131 Chemnitz, Dresdner Straße 183 zur Verfügung.

## 4.5 Bodennutzung / Bodenverhältnisse

### Bodennutzung

In Karte 5 des Regionalplanes Südwestsachsen ist die Fläche als „Schwerpunktgebiet Erosionsschutz“ ausgewiesen. Im Regionalplanentwurf Region Chemnitz wird die Änderungsfläche als „Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz“ (Karte 9) dargestellt. Folgende Ziele und Grundsätze sind im Regionalplan Südwestsachsen bzw. im Regionalplanentwurf Chemnitz beschrieben:

#### *Z 2.1.5.5 (Regionalplan Südwestsachsen)*

*In den ausgewiesenen Schwerpunktgebieten Erosionsschutz ist darauf hinzuwirken, dass durch eine standortgerechte Bodennutzung, erosionsmindernde Schlaggestaltung und die Anreicherung mit gliedernden Flurelementen die Erosionsgefährdung vermindert wird und damit Bodenabträge vermieden werden. Durch die fachlichen Planungen der Land- und Forstwirtschaft sind für diese Gebiete erforderliche Erosionsschutzmaßnahmen flächenbezogen zu konkretisieren.*

Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen.

#### *Z 2.2.1.4 (Regionalplanentwurf Chemnitz)*

*In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasst Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.*

Aufgrund der laufenden Sanierungsarbeiten auf der Fläche des ehemaligen Glaswerkes kommt es zu einer Aufwertung. Belange der Agrarstruktur stehen der geplanten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Eine ausführliche Gegenüberstellung der anteiligen Nutzungsarten befindet sich in Kap. 9.7 – Flächenbilanz.

#### **4.7 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die für die Region „Oberes Westerbirge“ geltenden Leitbilder des Regionalplanes Südwestsachsen sowie des Fachbeitrages Landschaftsrahmenplan Südwestsachsen (2008) sind hier zu beachten:

*„Das Obere Erzgebirge (Oberes West-, Mittel- und Osterzgebirge) soll als waldreiches, in den kamnnahen Lagen dünn besiedeltes Gebiet mit herausragender Bedeutung für den Naturschutz, klimatischer und hydrologischer Ausgleichsfunktion sowie traditionell bedeutsamer Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktion erhalten und unter Berücksichtigung der grenzübergreifenden landschaftlichen Beziehungen weiterentwickelt werden.“*

*Dazu sollen*

- das ausgedehnte Waldgebiet des kamnnahen Raumes in seiner Geschlossenheit erhalten und zunehmend naturnah entwickelt werden*
- in immissionsgeschädigten Bereichen durch gezielte Sanierungsmaßnahmen sowie Förderung sukzessiver Prozesse standortgerechte und widerstandsfähige Wälder etabliert werden*
- Aufforstungen in den offenen Rodungsbereichen der Siedlungen begrenzt, in den Wiesenauen grundsätzlich vermieden werden*
- der Erhalt der vorwiegend als Dauergrünland genutzten Offenlandbereiche durch eine umweltgerechte landwirtschaftliche Nutzung, im Bedarfsfall durch Landschaftspflegemaßnahmen, gewährleistet werden*
- Bergwiesen und Borstgrasrasen als charakteristische Elemente des Berglandes erhalten, ihre Regenerierung und Wiederausbreitung durch extensive Nutzung gefördert werden*
- die grenznahen Hochlagen zwischen Aschberg und Johanngeorgenstadt mit ihren Bergfichtenwäldern und Hochmooren als naturnahes Gebiet mit großräumiger Lebensraumfunktion für bestandsbedrohte Tierarten erhalten und entwickelt, intensive Formen der touristischen Nutzung in diesem Bereich ausgeschlossen werden*
- neben Bergfichtenwäldern, Bergmischwäldern und Mooren vor allem Quellbereiche, Sümpfe, Feucht- und Nasswiesen, unverbaute Fließgewässer sowie offene Felsbildungen als typische naturnahe Biotope erhalten oder wiederhergestellt werden*
- nutzungsbedingte Strukturen wie aufgelassene Steinbrüche, Stollenmundlöcher, Kunstgräben, Trockenmauern und Lesesteinrücken als ökologisch und kulturgeschichtlich bedeutsame Landschaftselemente bewahrt werden*
- Streusiedlungen wie Oberjügel, Steinbach und Tellerhäuser mit ihrer aufgelockerten Struktur und gebietstypischen Bauweise erhalten werden*
- die durch Bergbau besonders im Raum Johanngeorgenstadt und Pöhla entstandenen Landschafts- und Umweltschäden beseitigt werden*
- intensive touristische Nutzungen so auf geeignete Schwerpunkte konzentriert werden, dass Belastungen sensibler Landschaftsräume minimiert werden*
- außerhalb der besiedelten Bereiche die Voraussetzungen für eine ruhige, landschaftsbezogene Erholung nachhaltig gesichert werden.*

### - Fauna-Flora-Habitat Gebiete

Eine Teilfläche des im Plangebiet liegenden Flurstückes 36d liegt direkt im FFH-Gebiet „Erzgebirgskamm am Großen Kranichsee“ (EU-Meldenummer 5541-302). Ansonsten grenzt das Plangebiet nur an das o. g. FFH-Gebiet an. Es handelt sich hierbei um ein bedeutendes Hochmoorgebiet in den Kammlagen des Erzgebirges mit waldfreien Kernflächen, Bergkiefern- und Fichten-Moorwäldern sowie Regenerationsflächen, großflächigen montanen Fichtenwäldern, Bergwiesen und Borstgrasrasen.

Die Besonderheit des SCI „Erzgebirgskamm am Großen Kranichsee“ besteht darin, dass es drei Naturschutzgebiete (NSG) mit einer Gesamtfläche von 329,8 ha umfasst. In den NSG „Großer Kranichsee“ und „Hochmoor Weitersglashütte“ sind um die Moorkerne vier Totalreservate mit einer Gesamtfläche von ca. 48,4 ha ausgewiesen. Drei Totalreservate mit einer Fläche von 42,1 ha liegen im NSG „Großer Kranichsee“, eines mit 6,3 ha im NSG „Hochmoor Weitersglashütte“. Große Teile des NSG „Dreibächel“ werden seit vielen Jahren nicht bewirtschaftet, ein Totalreservat ist allerdings nicht ausgewiesen.

Es ist zu gewährleisten, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt werden:

1. Erhaltung eines landesweit bedeutsamen, gut ausgebildeten, teilweise großflächig aktiven Hochmoorkomplexes mit waldfreien Kernflächen und den diese umgebenden Moorwäldern in den Kammlagen des Erzgebirges. Erhaltung der sehr großflächig vorkommenden naturnahen und gut ausgeprägten Fichtenwaldgesellschaften, Bergwiesen und Borstgrasrasen.

2. Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der FFH-RL, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhangs I der FFH-RL von Bedeutung sind.

Im Gebiet nachgewiesene Lebensraumtypen zum Stand 2004:

Lebensraumtyp (LRT) EU-Code und Kurzbezeichnung	Flächengrößen der Erhaltungszustände			Einheit
	A	B	C	
3160 Dystrophe Stillgewässer		37		m <sup>2</sup>
4030 Trockene Heiden		899		m <sup>2</sup>
6230* Artenreiche Borstgrasrasen		5,92	0,26	ha
6520 Berg-Mähwiesen		18,78	15,51	ha
7110* Lebende Hochmoore		0,65		ha
7120 Regenerierbare Hochmoore			0,18	ha
7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore		0,85		ha
9110 Hainsimsen-Buchenwälder		0,77		ha
91D3* Bergkiefern-Moorwälder		13,91	0,84	ha
91D4* Fichten-Moorwälder	8,56	11,73	0,54	ha
9410 Montane Fichtenwälder	35,02	496,04	24,27	ha

\* prioritärer Lebensraumtyp

Noch weitgehend intakte Hochmoore (LRT 7110) sind in Sachsen generell sehr selten, so dass die Flächen im oberen Moorkern des Großen Kranichsees sowie im Hochmoor Weitersglashütte insbesondere in Verbindung mit den Flächen im nahe gelegenen FFH-Gebiet „Erzgebirgskamm am Kleinen Kranichsee“ eine herausragende Bedeutung für die Erhaltung dieses Lebensraumtyps im Freistaat Sachsen haben. Ebenfalls von herausragender landesweiter Bedeutung sind die großflächigen, totholz- und strukturreichen Moorwälder (LRT 91D3 und 91D4) im Umfeld der waldfreien Moorkerne. Das Gebiet beherbergt zudem eines der größten Vorkommen Montaner Fichtenwälder (LRT 9410) im Freistaat Sachsen. Eine überregionale Bedeutung kommt auch dem im landesweiten Vergleich großflächig vorkommenden Borstgrasrasen (LRT 6230) zu.

3. Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung bzw. der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietsystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der FFH-RL entsprochen wird.

Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Eine FFH-Prognose durch die untere Naturschutzbehörde fand im Zuge der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf der FNP-Änderung (Stellungnahme des Landratsamtes vom 05.11.2020) statt.



Abbildung 3: Ausschnitt FFH-Gebiet Erzgebirgskamm am Großen Kranichsee“  
([www.umwelt.sachsen.de](http://www.umwelt.sachsen.de))

Nach dem bestätigten Managementplan wurden im Plangebiet keine Schutzgüter nach den Anhängen I, II und IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) erfasst. Die Erhaltungsziele des o. g. FFH-Gebietes werden nicht erheblich beeinträchtigt. Im Ergebnis der Prüfung ist die Planung damit als FFH-verträglich anzusehen. Eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig (Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf vom 05.11.2020).

#### **- Europäische Vogelschutzgebiete**

Rund um die Gemeinde Carlsfeld befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet „Westerzgebirge“ (EU-Meldenummer 5441-451). Es handelt sich hierbei um einen charakteristischen Ausschnitt der Kammlagen und der oberen Berglagen des Westerzgebirges mit bewaldeten Hochflächen, Berghängen und Kerbtälern, vorherrschend Fichtenforste und naturnahe Fichtenwälder, in tieferen Lagen zudem Buchenwälder. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung kann auf Grund der naturräumlichen und standörtlichen Gegebenheiten des Plangebietes eine Beeinträchtigung der für das SPA-Gebiet wertgebenden Vogelarten ausgeschlossen werden. Eine weitergehende SPA-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

#### **- Natur- und Landschaftsschutzgebiete; Naturdenkmale; Naturpark**

Wie bereits beschrieben liegen drei Naturschutzgebiete im FFH-Gebiet „Erzgebirgskamm am Großen Kranichsee“: NSG „Großer Kranichsee“, NSG „Hochmoor Weitersglashütte“ und NSG „Dreibächel“. Sie werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Das Gebiet der Änderung FNP gehört wie allen Gemarkungen des FNP zum Naturpark Erzgebirge – Vogtland (§ 17 SächsNatSchG). Der 8. Änderungsbereich liegt in der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge / Vogtland. Nach § 4 Abs. 5 der Naturparkverordnung umfasst die Entwicklungszone die bebauten Bereiche und die zukünftig gemäß dem Schutzzweck nach § 5 für eine landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung oder intensive Erholungsnutzung in Betracht kommende Flächen des Außenbereichs.

Die Bereiche der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im Ortsteil Carlsfeld. Die geplante Bebauung des Ferienparks sollte jedoch den umliegenden Gebäuden weitestgehend angepasst werden. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bleiben unberührt.

Nach § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind in besonders geschützten Biotopen alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Die im Rahmen der sächsischen Offenlandbiotopkartierung in südöstlicher Richtung erfassten besonders geschützten Bergwiesen liegen außerhalb des Plangebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope kann gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ausgeschlossen werden.

Weitere nach Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete sind von der 8. Änderung des FNP nicht betroffen.

### **- Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Altes Glaswerk Carlsfeld, Sondergebiet Erholung“ geprüft. Unter Beachtung der Standortgegebenheiten sind keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu erwarten. Eine weitergehende Artenschutzprüfung ist nicht notwendig.

## **4.8 Archäologie**

Von besonderer archäologischer Bedeutung ist der gesamte Raum Südwestsachsen, der im europäischen Maßstab gesehen einzigartige Fundstellen an Siedlungs- und Burganlagen, Grabhügelfelder und Werkstätten nachweisen kann, die die vorgeschichtliche Nutzung von Zinn- und Kupfervorkommen belegen.

Seit der Bronzezeit kann in der Region der Bergbau in seinen Entwicklungsphasen nachgewiesen werden, der durch seinen Umfang und seiner Kontinuität die Landschaft geprägt hat und mit heute noch sichtbaren Zeugnissen wie Bingen, sog. Raithalden mit ausgeseiften Taubgestein, Bergstadtwüstungen bis zu den mittelalterlichen Bergstädten, aus denen sich die heutigen Bergstädte und Dörfer entwickelt haben, den Nachweis liefert.

Im Planungsgebiet selbst gibt es keine verdichteten archäologische Fundstellen, die die Zeit vor dem Mittelalter dokumentieren können, jedoch solche, die die Zeit danach besonders durch mittelalterliche Siedlungskerne, befestigte Anlagen und Bergbauspuren als archäologische Bodendenkmale unter Beweis stellen.

Hinsichtlich des in den Ortslagen und Gemarkungen stattgefundenen Altbergbaus muss von einem Relevanzbereich für archäologische Fundstellen ausgegangen werden.

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht (Landesamt für Archäologie) von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hin-zuweisen. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Gefäß-scherben, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich somit 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.

Als archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) wurden bisher nachfolgende Objekte im Planungsgebiet erfasst:

lfd. Nr.	Archäologisches Objekt	Standort
1	Historischer Dorfkern - Mittelalter - Ersterwähnung 1378	Gemark. Eibenstock
2	Steinkreuz mit Einzeichnung - Neuzeit	Staatswald Eibenstock
3	befestigte Anlage - Mittelalter	Staatswald Eibenstock
4	Historischer Dorfkern - Neuzeit - Ersterwähnung 1536	Gemark. Blauenthal
5	Historischer Ortskern - Neuzeit	Gemark. Neidhardtsthal
6	Historischer Ortskern - Neuzeit - Ersterwähnung 1572	Gemark. Wolfsgrün
7	Bergbauspuren - Mittelalter bis Neuzeit	Staatswald Eibenstock
8	Historischer Dorfkern von Sosa- Mittelalter	Gemarkung Sosa

## 6 Bevölkerung

### 6.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Bergstadt Eibenstock lässt sich aufgrund der zeitlich unterschiedlichen Eingemeindungen der einzelnen Ortsteile nicht mehr exakt für die letzten Jahre statistisch sinnvoll nachweisen.

Aus nachstehender Tabelle wird deutlich, dass auch zum Zeitpunkt der 8. Änderung zum FNP ein erheblicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist. Die nachfolgende Darstellung entspricht dem Stand zum 30.06.2020.

#### Einwohnerentwicklung Stadt Eibenstock mit OT (Gemeindestatistik Sachsen)

Datum	Einwohner	Bemerkung
1990	6.277	
1991	6.126	
1992	6.005	
1993	6.572	Eingemeindung Blauenthal, Wildenthal + 619 EW
1994	6.419	
1995	6.380	
1996	6.331	
1997	7.555	Eingemeindung Carlsfeld + 1.295 EW
1998	7.460	
1999	7.285	
2000	7.187	
2001	7.081	
2002	6.924	
2003	6.815	
2004	6.708	
2005	6.576	
2006	6.440	

8. Änderung des FNP  
Stadt Eibenstock

Datum	Einwohner	Bemerkung
2007	6.339	
2008	6.263	Kreisgebietsneugliederungsgesetz vom 01.08.08
2010	8.136	am 01.01.2011 wurde die Gemeinde Sosa in die Stadt Eibenstock eingemeindet
2011	7.933	
2012	7.838	
2013	7.736	
2014	7.678	
2015	7.640	
2016	7.536	
2017	7.434	
2018	7.370	
2020	7.271	

Tabelle 1: Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen für die Stadt Eibenstock

Einwohnerentwicklung Gemeinde Sosa (Gemeindestatistik Sachsen)

Datum (Jahresende)	Einwohner	Bemerkung
1990	2.438	
1991	2.419	
1992	2.398	
1993	2.365	
1994	2.369	
1995	2.332	
1996	2.318	
1997	2.323	
1998	2.311	
1999	2.330	
2000	2.321	
2001	2.287	
2002	2.273	
2003	2.248	
2004	2.189	
2005	2.157	
2006	2.137	
2007	2.117	
2008	2.098	Kreisgebietsneugliederungsgesetz vom 01.08.08
2009	2.069	
2010		am 01.01.2011 wurde die Gemeinde Sosa in die Stadt Eibenstock eingemeindet

Tabelle 2: Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen für die Gemeinde Sosa Eibenstock

## **7 Gewerbliche Wirtschaft**

### **7.2.4 Fremdenverkehr – Erholung und Tourismus**

Karte 4 des Regionalplanes Südwestsachsen stellt Eibenstock mit allen Ortsteilen als touristisches Bestandsgebiet dar. Touristische Bestandsgebiete sind traditionelle Tourismusgebiete mit vorhandenem längerfristigen überregional und regionale bedeutsamen Tourismus und einer dafür entsprechenden touristischen Infrastrukturausstattung, in denen der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor traditionell Bedeutung hatte und weiterhin haben soll. Der Radfernweg „Radroute Sächsisches Mittelgebirge“ führt durch das Gemeindegebiet.

Eibenstock ist als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Tourismus, die Ortsteile Sosa, Wildenthal und Carlsfeld sind als Erholungsorte festgesetzt

Folgende Ziele und Grundsätze für Freizeit, Erholung und Tourismus werden im Regionalplan Südwestsachsen bzw. im Regionalplanentwurf Region Chemnitz beschrieben:

#### **Z 1.8.1**

*In den touristischen Bestandsgebieten sind die touristischen Funktionen so weiterzuentwickeln, dass diese in ihrer Konkurrenzfähigkeit und überregionalen Bedeutung gestärkt werden. Die quantitative Ergänzung und der qualitative Ausbau der touristischen Infrastruktur ist auf eine saisonunabhängige Nutzbarkeit der Tourismuseinrichtungen zu richten.*

#### **G 1.8.4**

*Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die zunehmend vernetzten Entwicklungen von Tourismus- und Erholungsgebieten sowie Tourismusschwerpunkten innerhalb der Region sowie regions-, landes- und staatsgrenzübergreifend mit benachbarten Regionen sollen geschaffen werden. Dafür soll die Erarbeitung und Umsetzung regional abgestimmter touristischer Entwicklungskonzepte und -maßnahmen unterstützt werden.*

#### **G 1.8.5**

*Auf eine langfristig abgestimmte Entwicklung des Naturparks "Erzgebirge/Vogtland" als einheitliches großräumiges Tourismusgebiet ist hinzuwirken. Naturbezogenen Erholungsformen soll besonders Rechnung getragen werden.*

#### **G 1.8.9**

*Sonstige Orte mit besonderen Erholungsfunktionen sind durch den Ausbau ihrer touristischen Infrastruktur und Anziehungspunkte sowie durch attraktive Ortsbildgestaltung in ihrer Funktion zu stärken.*

#### **G 1.8.10**

*Die für die Region charakteristischen Sachzeugen der Industrie- und Kulturgeschichte sowie des Bergbaus sind einer touristischen Nutzung zugänglich zu machen. Das regionale Brauchtum pflegende Aktivitäten und Einrichtungen wie Volks- und Trachtenfeste, traditionelle Märkte sowie Schauwerkstätten, Heimstuben und Museen sind in touristische Angebote einzubeziehen.*

#### **G 1.8.12**

*Im Oberen Vogtland und im Westerzgebirge soll das vorhandene Loipen-netz erhalten und ausgebaut werden.*

Im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz 2015 – Karte 4 wird Eibenstock wie auch die beiden Ortsteile Carlsfeld und Wildenthal als staatlich anerkannte Erholungsorte festgesetzt. Eibenstock befindet sich im Naturpark „Erzgebirge/Vogtland“, der Kammweg Erzgebirge - Vogtland sowie der Radfernweg SachsenNetz Rad führt durch das Gebiet. Als bedeutende touristische Infrastruktur wird das Freizeit- und Erlebnisbad aufgeführt. Auch ist die Gemeinde Bestandteil der „Montanen Kulturlandschaft Erzgebirge / Krušnohoří“.

#### **Z 1.8.1**

In den Tourismusregionen bzw. den zu bildenden Destinationen sind die touristischen Funktionen unter Wahrung ihrer natur- und kulturräumlichen Eigenarten sowie unter Berücksichtigung der begrenzten Belastbarkeit des Naturhaushalts so weiterzuentwickeln, dass diese in ihrer Wettbewerbsfähigkeit und überregionalen Bedeutsamkeit als Wirtschaftsfaktor gestärkt werden. Die quantitative Ergänzung und der qualitative Ausbau der touristischen Infrastruktur sind auf saisonale Angebotsschwerpunkte (z. B. Winter- und Wassersport) sowie auf eine saisonunabhängige Nutzbarkeit der Tourismuseinrichtungen zu richten.

#### **Z 1.8.3**

Die staatlich anerkannten Kur- und Erholungsorte, die Städte, Gemeinden und Gemeindeteile mit touristischer Ausstattung und/oder Erholungsfunktion sollen durch den nachfrageorientierten Ausbau ihrer touristischen Infrastruktur, die Erhaltung und Pflege ihrer kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten und der landschaftlichen Besonderheiten in ihrer Umgebung sowie eine attraktive Ortsbildgestaltung in ihren touristischen, gesundheitlichen und sozialen Funktionen gestärkt werden.

#### **G 1.8.4**

Die thematischen Straßen, Routen und Wege sollen mit ihren architektonischen und kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten und/oder landschaftlich attraktiven Anziehungspunkten erhalten und touristisch nutzbar gemacht werden.

#### **G 1.8.5**

Nach der Aufnahme der „Montanen Kulturlandschaft Erzgebirge/ Krušnohoří“ in die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes sollen die ausgewählten Objekte in ihrer denkmalpflegerischen, landschaftlichen, (wasser-) wirtschaftlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Bedeutung erhalten, durch zielgerichtete Aktivitäten weltweit bekannt gemacht und von damit unverträglichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen freigehalten werden.

#### **G 1.8.7**

In den Höhenlagen des Erzgebirges und des Vogtlandes sollen auf der Grundlage der höheren Schneesicherheit die Bedingungen für den Wintersport durch Erhalt und weiteren auch grenzüberschreitenden Ausbau der Infrastruktur, insbesondere des Loipennetzes und der Abfahrtsmöglichkeiten, im Einklang mit den Belangen des Biotop- und Vogelschutzes sowie der Jagd, Land- und Forstwirtschaft verbessert werden. Eine Verknüpfung der Skigebiete um Klingenthal und Schwaderbach (Bublava), Fichtelberg und Klinovec (Keilberg) sowie um Neuhausen / Seiffen / Rechenberg-Bienenmühle und Lesná / Klíny (Ladung / Göhren) zu qualitativ hochwertigen grenzüberschreitenden Skigebieten ist weiter voranzutreiben.

Traditionsbedingt hat der Fremdenverkehr für die Bergstadt Eibenstock selbst wie für die OT Blauenthal, Carlsfeld, Wildenthal und Sosa auch weiterhin eine wirtschaftliche Bedeutung, die durch ein verbessertes Freizeit- und Erholungsangebot

das vorhandene klimatische und landschaftsbezogene Erholungspotential ergänzen wird.

Das gesamte Planungsgebiet liegt in dem 1996 durch Verordnung der Staatsregierung Sachsen festgelegten Naturpark Erzgebirge / Vogtland. Der Auersberg, als dritthöchster Berg im Erzgebirge (1018,2 m ü. NN), ist Namensgeber für die Region und bietet mit seinem Berghotel und Aussichtsturm (Rundblick aus 1037 m ü. NN) einen touristischen Erlebnisbereich, der ganzjährig genutzt wird.

Ein gut ausgebautes Wanderwegenetz von über 140 km mit teils thematischen Naturlehrpfaden kann in den schneefreien Jahreszeiten genutzt werden und davon ca. 50 km schneegeräumte Wanderwege besonders zum Auersberg stehen in den Wintermonaten zur Verfügung.

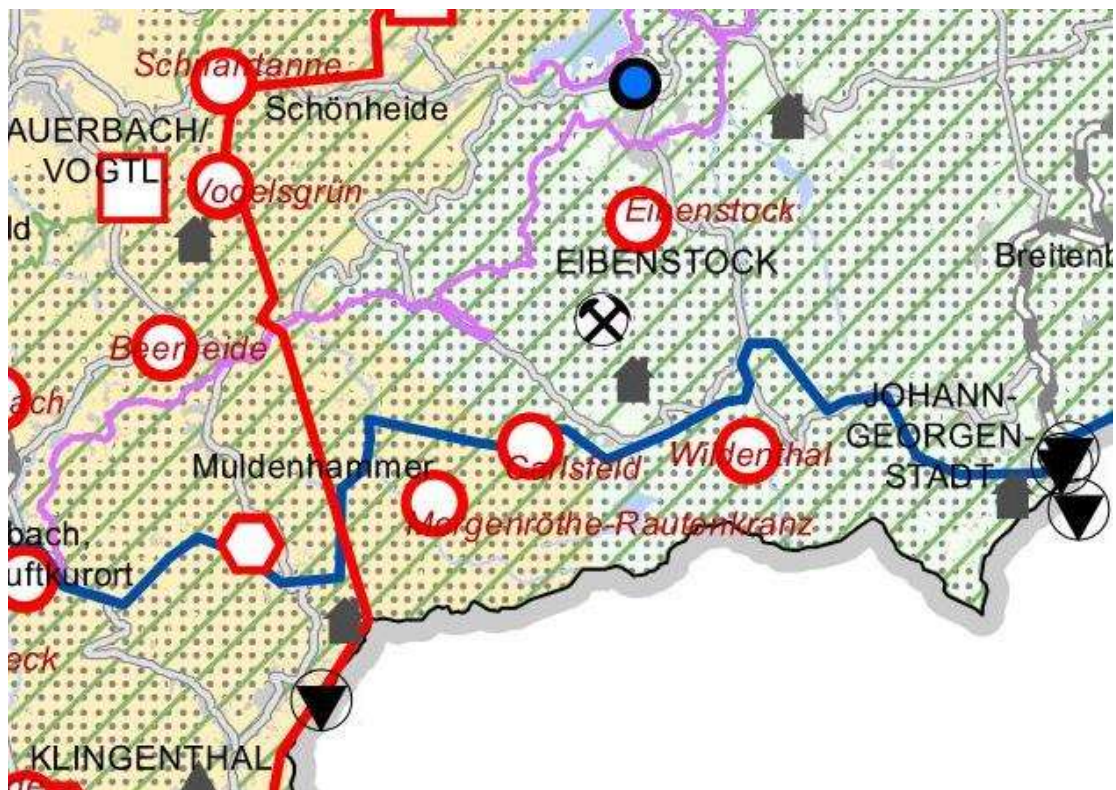


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf Region Chemnitz, Karte 4

Für den Wintersportler bietet der schneesicherste Ort Sachsens, der OT Carlsfeld, sehr gute Ausgangspositionen für den Skilanglauf durch die Kammloipe Erzgebirge/Vogtland (35 km gespurte, mittelschwere Loipe in einer durchschnittlichen Höhenlage um 950 m ü. NN) in Weitersglashütte oder an der Talsperre Carlsfeld vorbei in Richtung Großer Kranichsee.

Dem Skiwanderer werden im Gebiet Brückenberg und Auersberg ca. 60 km Rund- und Zubringerloipen angeboten und in Carlsfeld nochmals ca. 35 km, wobei auch Loipenübergänge zur Tschechischen Republik bestehen.

Abfahrtshänge mit Schlepplift befinden sich in Eibenstock am Adlerfelsen mit ca. 400 m, in Wildenthal unterhalb Schöne Aussicht mit 150 m und in Carlsfeld am Schneehübel mit ca. 400 m.

Im OT Wildenthal wird eine Spritzeisbahn am großen Parkplatz in Richtung Johann-Georgenstadt angeboten.

Eine Skischule bietet der OT Carlsfeld an, der auch ein Skimuseum besitzt, das über eine 100jährige Skigeschichte seines Wintersportortes berichten kann.

Weitere touristische / Freizeitangebote wie geführte Wanderungen, Radfahren, Kutsch- oder Schlittenfahrten und Reiten in der freien Natur oder Tennis / Tischtennis, Billard, Kegeln, Hallen-Minigolf, Fitness, Sauna, Kneippanlage und Solarium in entsprechenden Räumlichkeiten bzw. Anlagen sind zu nennen.

Durch die Schaffung und Erweiterung neuer Anlagen in Eibenstock wie die „Badegärten von Eibenstock“ (thematisch gestaltetes Hallenbad mit angebundener Hotelanlage), Hallen-Minigolf-Anlage, Sommerrodelbahn, neugestaltetes Museum und qualitativ sowie kapazitiv verbessertes Übernachtungs- und Gastronomieangebot wird dem zunehmenden Bedarf entsprochen.

Die Ortsteile Carlsfeld, Wildenthal und Sosa als Erholungsorte sowie die Auersberg - Region haben ein ergänzendes Fremdenverkehrsgewerbe im Ort / Territorium, wobei der Ausbau der Fremdenverkehrs - Infrastruktur auf eine ganzjährige Verfügbarkeit mit spezifischen Angeboten orientiert, die auch Leistungen und Thematiken angrenzender Regionen aufgreift und anbietet.

Die im „Auersberg - Gebiet“ liegenden Trinkwassertalsperren Eibenstock, Carlsfeld und Sosa sind als Erlebnisbereiche unter Beachtung wasserschutzrechtlicher Bedingungen mehr in die touristische Thematik einzubinden.

In Gemeinsamkeit mit dem Regionaler Fremdenverkehrsverband Erzgebirge, dem Fremdenverkehrs-Regionalverband Westsachsen / Zwickau e.V., dem Fremdenverkehrsamt der Bergstadt Eibenstock einschließlich der ortsansässigen Verbände, die in der „Fremdenverkehrsgemeinschaft Auersberg“ zusammengefasst sind sowie dem betroffenen Gewerbe, sind abgestimmte Strategien und Handlungen zur weiteren Aufwertung des Wirtschaftssektors Fremdenverkehr zu organisieren.

Für den zu erwartenden Bedarf an entsprechend nutzbaren Flächen für die den Fremdenverkehr fördernden Anlagen und Einrichtungen wurden entsprechende Gebiete im FNP mit ausgewiesen.

#### **- Sehenswürdigkeiten / Veranstaltungen Bergstadt Eibenstock mit OT -**

- Stadtkirche von Eibenstock, 1864/68 als dreischiffige, neoromanische Hallenkirche gebaut
- Rathaus von Eibenstock, im Jugendstil 1907 erbaut, zählt zu den schönsten Rathäusern in Sachsen mit Buntglasfenster nach Max Pechstein gestaltet, Ratssaal mit Holzvertäfeltem Tonnengewölbe - Rathauskonzerte im Ratssaal
- Das „Steigerhaus“ als eines der ältesten Bergmannshäuser von Eibenstock
- Der Bühl - Ausflugsziel im Stadtgebiet mit Hotel / Restaurant und über 600-jähriger Bühlbuche sowie Aussichtsturm
- Das neue Stickerei - Museum der Stadt, 1997 nach Umbau eröffnet (die Historie zur Stickerei, Stadtgeschichte, Handwerk, Bergbau)
- Die Talsperren mit ihren Stauanlagen in Eibenstock, OT Carlsfeld und OT Sosa
- Der „Toellesche Wasserfall“ im OT Blauenthal im Tal der Großen Bockau, entstanden als Ableitung aus dem Toellschen Graben
- Zeitzeugen der Bergbaugeschichte in der Region wie Stolleneinbrüche, Schürfgräben, Mundlöcher, Bingen der „Grüne Graben“ als mittelalterlicher Versorgungsgraben für die Zinnwäscherei

- Die Trinitatiskirche in OT Carlsfeld - ein achteckiger, barocker und zugleich der älteste sakrale Rundbau Sachsens mit lebensgroßen, geschnitzten Figuren, die zu den bedeutendsten Werken des deutschen Hochbarocks gehören
- Naturlandschaften wie Auersberg, Hochmoore, tiefe Bachtäler der Bäche Große Bockau, Wilzsch und Pyra
- Aussichtsturm mit Berghotel auf dem Auersberg (1018,2 m ü. NN)
- Wildenthaler „Hammerfest“ (Erinnerung an die Hammerwerke im Ort und im Erzgebirge)
- Im OT Carlsfeld die „Kirmes“, der „Skifasching“ und das „Skifest“

**- Sehenswürdigkeiten / Veranstaltungen OT Sosa**

- Pfarrkirche von 1617 (Denkmal)
- Denkmalgeschützte Fachwerkhäuser, Fachwerk-Umgebendehäuser
- Zeugen des Altbergbaus (Erzengel-Binge als 3. größter Bingenbruch im Erzgebirge, der Tiefe Bärenstollen, Raithalden, Mundlöcher...)
- Talsperre des Friedens
- Holzköhlereien mit Besichtigungsmöglichkeiten
- Drei Talsperren Marathon jährlich im September
- Organisierte Wandertage
- Köhlerfest
- Dorfkirmes
- Schützenfest

**- Das Übernachtungsangebot und seine Kapazität -**

Übernachtungsgewerbe	Stadt / Ortsteil	Anzahl	Betten
Hotels	Bergstadt Eibenstock	5	530
	OT Carlsfeld	1	40
Pensionen	Bergstadt Eibenstock	0	0
	OT Blauenthal	1	30
	OT Carlsfeld	3	70
	OT Wildenthal	3	70
	OT Sosa	3	80
App.-Anlagen	Bergstadt Eibenstock	3	75
	OT Carlsfeld	1	12
	OT Wildenthal	2	30

Übernachtungsgewerbe	Stadt / Ortsteil	Anzahl	Betten
Ferienwohnungen und Ferienhäuser	Bergstadt Eibenstock	36 +1	140 +12
	OT Blauenthal	1	4
	OT Carlsfeld	37	140
	OT Wildenthal	11	75
	OT Sosa	9	45
Gästehaus „Am Adlerfelsen“	Bergstadt Eibenstock	1	70
Naturfreundehaus und Jugendherberge „Rote Grube“	OT Sosa	0	0
Caravan- und Wohnmobilplatz	Eibenstock	1	16 Stellplätze

Tabelle 3: Übernachtungsangebote der Stadt Eibenstock

Die vorhandene Bettenkapazität von 1.393 Betten und 16 Caravan- bzw. Wohnmobilstellplätzen wird der derzeitigen Nachfrage zu bestimmten Zeiten (Silvester, Ferienzeiten, Saunasaison zum Jahresende) nicht immer gerecht und sollte sich weiter erhöhen, wenn das entsprechende touristische Angebot sich gleichermaßen erhöht.

Ansatzpunkte sind z. B. in der Art zu suchen, wo eine mehrtägige Übernachtung verbunden wird mit einem Erlebnis- und Lernangebot wie Reiten, Klettern, Wasserwandern (Zwickauer Mulde), thematische Wanderungen, Radtouren, Sticken, Klöppeln, Weben u. a.

Der geplante Neubau eines Ferienparks in Carlsfeld erhöht die vorhandene Bettenkapazität, geplant sind ca. 20 Ferienhäuser. Das Gebiet befindet sich direkt im Anschluss an den vorhandenen Skihang. Auch sind innerhalb der Anlage verschiedene Plätze für Erholung, Spiel und Aufenthalt geplant.

#### **- Gaststättengewerbe -**

Das Gaststättengewerbe bietet eine ausreichende Kapazität bei unterschiedlichen Ausstattungs- und Leistungsangeboten sowie Öffnungszeiten.

Das Gaststättenflair ist weitgehend bewusst in der Ausstattung wie auch im traditionellen, lokalen Speisenangebot auf die Erzgebirgsregion bezogen. Nach 1990 wurde im Rahmen der Reprivatisierung und der wirtschaftlichen Umstrukturierung ein bedeutender Investitionsumfang in allen Ausstattungsbereichen dieses Gewerbes getätigt, der dazu führte, dass eine moderne aber auch charakteristische Gastronomie entstehen konnte.

Einen Entwicklungsschub bedarf noch die sogenannte „Erlebnisgastronomie“, die neben dem gastronomischen Angebot weitere touristische Erlebnisbereiche anbietet, die sich als zentrale Einheit verstehen.

Stadt / Ortsteil	Gastronomische Einrichtungen
Bergstadt Eibenstock	13
OT Blauenthal	1
OT Carlsfeld	2
OT Wildenthal	3
OT Sosa	7
	$\Sigma = 25$

Tabelle 4: Gastronomische Einrichtungen der Stadt Eibenstock

## 8 Technische Infrastruktur

### 8.3 Abfallwirtschaft / Bodenschutz

#### - Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen

Das Grundstück des ehemaligen Glaswerkes, Flurstück 36/1 der Gemarkung Carlsfeld ist unter der Aktenkennziffer 91200113 mit der Bezeichnung „Olbernhauer Glas Pech & Kunte GmbH“ als Altlastverdachtsfläche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Mit der Umsetzung von Dekontaminationsmaßnahmen zur Beseitigung der altlastenbedingten Bodenbelastungen im Rahmen eines Fördervorhabens zur integrierten Brachflächenentwicklung am Standort wurde durch die Stadt Eibenstock bereits begonnen.

Ein Wegfall der Kennzeichnung als belastete Fläche ist abhängig von der Dokumentation zur vollständigen Beseitigung der altlastenbedingten Bodenbelastungen. Diese kann nach Abschluss der Dekontaminationsmaßnahmen im Rahmen zur Revitalisierung des Altstandortes in Verbindung mit der Vorlage eines altlastenfachlichen Abschlussberichtes erfolgen.

## 9 Städtebau - Bestand und Planung

### 9.3 Bauflächenbedarf

#### Sonderbauflächen

##### Allgemeines zum Planungsgebiet

Aus der wirtschaftlichen Strukturveränderung heraus besteht im Sektor Erholung / Fremdenverkehr / Freizeitangebot ein zunehmender Bedarf an Einrichtungen und Anlagen, die bei Realisierung teilweise einen intensiveren Flächenbedarf erfordern.

Die bereits bestehende Anerkennung als Staatliche Erholungsorte für die Gemeinde Sosa und für die Ortsteile Wildenthal und Carlsfeld von der Bergstadt Eibenstock soll zukünftig für das ganze Planungsgebiet erreicht werden.

Zur Absicherung und weiteren Prosperität dieses Wirtschaftssektors Erholung und Fremdenverkehr sind regional konzentriert entsprechende Entwicklungsflächen vorzubereiten und zur Nutzung anzubieten.

### Bedarfsermittlung für das Planungsgebiet

„In den touristischen Bestandsgebietes sind die touristischen Funktionen so weiterzuentwickeln, dass diese in ihrer Konkurrenzfähigkeit und überregionalen Bedeutsamkeit gestärkt werden. Die quantitative Ergänzung und der qualitative Ausbau der touristischen Infrastruktur ist auf eine saisonunabhängige Nutzbarkeit der Tourismuseinrichtungen zu richten“ (erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Südwestsachsen 2008).

Für Freizeit und Erholung sind im Stadtgebiet der Bergstadt Eibenstock ca. 14,0 ha für eine Sommerrodelbahn „Am Adlerfels“ sowie das Sondergebiet „Eibenstocker Bäder“ mit 8,10 ha realisiert.

Das bestehende SO<sub>Erholung</sub> im OT Neidhardtsthal liegt entsprechend Regionalplan in einem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und im Naturpark E/V – die vorhandene Bebauung unterliegt dem Bestandsschutz – ein schonender Umgang mit der umgebenden Natur ist zu sichern.

Die Sondergebiete SO<sub>Freiz</sub> Nr. 6 „Campingplatz / ehemaliges Freibad am Carlsfelder Steig“ und SO<sub>Freiz</sub> Nr. 9 „Fläche zur Entwicklung von Freizeitanlagen südlich Kreuzungsbereich der S 272 und S 276 im OT Wildenthal“ sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgesetzt jedoch nicht realisiert.

## **9.4 städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten**

### **Bergstadt Eibenstock - Ortsteil Carlsfeld**

Der Ortsteil Carlsfeld mit seiner Siedlung Weitersglashütte hat eine Dorfentwicklung erfahren, die sich hauptsächlich aus der wirtschaftlichen Entfaltung der ortsansässigen Glasindustrie nach 1800 heraus vollzog und zu dem heutigen inhomogenen Siedlungsbild mit gedrängten, mehrgeschossigen Wohn- und Gewerbebauten neben offener Siedlungsstruktur, führte.

Der teilweise sehr überalterte Wohngebäudebestand im Ortszentrum, vielfach in unmittelbarer Bachufernähe der Wilzsch errichtet, bedarf einer Erneuerung und einer Auflockerung zur Heranführung an einen modernen Wohnstandard bei gleichzeitiger Standort- und Ortsbildverbesserung.

Die zu DDR-Zeiten innerörtlich errichteten Fabrikgebäude stehen im unproportionalen Verhältnis zur umgebenden Bebauung und zum Charakter eines Staatlich anerkannten Erholungsortes, der noch einer der beliebtesten Wintersportorte der Region und Sachsens ist. Im Bereich der 8. Flächennutzungsplanänderung fanden bereits Abrissarbeiten statt. Im Rahmen der Brachenentwicklung seitens der Stadt Eibenstock werden Dekontaminationsmaßnahmen durchgeführt.

Der Ortsteil Carlsfeld ist in seinem Bestand als hauptsächlicher Wohnort zu erhalten, die Struktur Erholung / Tourismus ist bedarfs- und qualitätsgerecht zu gestalten und die ortsversorgende Infrastruktur ist auf den Bedarf hin ausgewogen zu entwickeln, wobei ortverträgliches produzierendes Gewerbe mit überregionaler Wirkung einen Ansiedlungsanspruch besitzt.

Die Flächennutzungsplanung ist für die Ortslage auf diese Ziele hin ausgerichtet.

#### **- zu SO<sub>Erhol.</sub>**

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Neubau eines Ferienparks im Ortsteil Carlsfeld geplant. Auf einer Fläche von 1,39 ha sollen ca. 20 Ferienhäuser unterschiedlicher Größe errichtet werden.

Folgende Ergänzung ergibt sich durch die 8. Änderung des FNP:

Nr. im FNP	Bezeichnung / Lage in der Gemeinde	ca. Fläche
<b>SO</b> Erhol. (19)	Sondergebiet mit Nutzung als Ferienpark	1,39 ha

Das geplante Sondergebiet Erholung im Zentrum von Carlsfeld soll auf einer Industriebrache entwickelt werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Eibenstock ist der überwiegende Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Teilbereiche einer Wohnbaufläche sowie einer Fläche für die Landwirtschaft.

Da Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundes- Naturschutzgesetzes sowie Europäische Vogelschutzgebiete nach §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert werden, wird im Zuge der Trägerbeteiligung zur FNP-Änderung eine FFH-Prognose durch die Untere Naturschutzbehörde erstellt.

Der Bereich der 8. FNP-Änderung befindet sich in Schutzzone II B (äußere engere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassertalsperren Eibenstock, Muldenberg, Carlsfeld. Der Schutzbereich der Talsperren Eibenstock, Muldenberg und Carlsfeld umfasst eine Fläche von 200,5 km<sup>2</sup> zuzüglich eines Teiles des Einzugsgebietes des Kiel-Floßgrabens. Weitere 1,0 km<sup>2</sup> des Schutzbereiches liegen in der Tschechischen Republik. Für die Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes gelten die im § 5 der Trinkwasserschutzgebietsverordnung vom 02.04.2001 aufgeführten Verbote und Beschränkungen: „Bauleitpläne und Vorhaben- und Erschließungspläne, die neue Bauflächen und Baugebiete ausweisen, oder Errichtung / Erweiterung baulicher Anlagen sind verboten, sofern nicht eine Einleitung der Abwässer in eine dichte Sammelkanalisation gesichert ist“.

Denkmäler nach Landesrecht, die gemäß §9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen wären, sind nicht betroffen.

## 9.5 Baugebiets- und Bauflächenausweisung

Die Tabelle Planungs- und Realisierungsstand – Sondergebiete – wird wie folgt geändert:

Planungsstand	Baugebietsfläche in ha	
	SO	Woch, Freiz, Erhol., Handel
	WA	
- geplant neu		2,10
- durch Umnutzung		3,68
im Planverfahren mit B-Plan oder V+E-Plan (noch nicht genehmigte Planung)		1,39
im Geltungsbereich eines bestehenden / genehmigten B-Planes / V+E-Planes		8,10
gesamt		15,27

Tabelle 5: Planungs- und Realisierungsstand - Sondergebiete der Stadt Eibenstock

## 9.7 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz, aufgelistet nach den entsprechenden Nutzungskategorien nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), wie sie im zugehörigen Flächennutzungsplan dargestellt sind. Folgende Flächenbilanz ergibt sich aus dem geänderten Flächennutzungsplan (8. Änderung).

	Flächenkategorie	Bilanz nach 7. Änderung (2020)		Bilanz neu nach 8. Änderung		Differenz
		ha	%	ha	%	
1	<b>Wohnbauflächen</b>	<b>168,63</b>	<b>1,50</b>	<b>168,58</b>	<b>1,50</b>	<b>-0,05</b>
	davon					
	Reines Wohnen	2,36	0,02	2,36	0,02	
	Allgemeines Wohnen	23,39	0,21	23,39	0,21	
2	<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>	<b>7,54</b>	<b>0,07</b>	<b>7,54</b>	<b>0,07</b>	
3	<b>Gemischte Bauflächen</b>	<b>78,77</b>	<b>0,71</b>	<b>77,62</b>	<b>0,69</b>	<b>-1,15</b>
4	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>29,59</b>	<b>0,26</b>	<b>29,59</b>	<b>0,26</b>	
	davon:					
	Gewerbegebiete	15,50	0,14	15,50	0,14	
5	<b>Sonderbauflächen</b>	<b>32,48</b>	<b>0,29</b>	<b>33,88</b>	<b>0,30</b>	<b>+1,4</b>
	davon					
	Sondergebiete für Soziales, Erholung, Sport, Freizeit, Wochenendhausgebiete	31,64	0,28	33,04	0,29	+1,4
	Sondergebiete für Handel	0,84	0,01	0,84	0,01	
6	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>78,39</b>	<b>0,70</b>	<b>78,39</b>	<b>0,70</b>	
	davon					
	Flächen für Hauptverkehr	65,61	0,58	65,61	0,58	
	Flächen für Bahnanlagen	12,78	0,11	12,78	0,11	
7	<b>Wasserflächen (stehende und fließende Gewässer)</b>	<b>317,64</b>	<b>2,83</b>	<b>317,64</b>	<b>2,83</b>	
8	<b>Allgemeine Grünflächen</b>	<b>69,74</b>	<b>0,62</b>	<b>69,74</b>	<b>0,62</b>	
9	<b>Flächen für Abgrabungen</b>	<b>12,39</b>	<b>0,11</b>	<b>12,39</b>	<b>0,11</b>	
10	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>30,77</b>	<b>0,27</b>	<b>30,77</b>	<b>0,27</b>	
11	<b>Flächen für Landwirtschaft</b>	<b>982,76</b>	<b>8,75</b>	<b>982,56</b>	<b>8,75</b>	<b>-0,2</b>
12	<b>Fläche für Wald</b>	<b>9.425,26</b>	<b>83,90</b>	<b>9.425,26</b>	<b>83,90</b>	
	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft</b> (diese Fläche ist in die Fläche für Landwirtschaft eingerechnet)					
	<b>Bodenfläche gesamt</b>	<b>11.233,96</b>	<b>100</b>	<b>11.233,96</b>	<b>100</b>	

Tabelle 6: Flächenbilanz

Die Flächengrößen wurden mit AutoCAD aus der Plandarstellung ermittelt.

## **C) Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eibenstock**

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird in Abstimmung mit den Fachbehörden (Scoping im Zuge der frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 2 (4) bzw. § 4 (1) BauGB)) festgelegt und basieren auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Der gleichlautende Entwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Altes Glaswerk Carlsfeld, Sondergebiet Erholung“ gilt auch für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf) und wird wie folgt zusammengefasst:

### **1 Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Auswirkung der Planung auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (Schutzgut Mensch)**

- Aufwertung der siedlungsnahen Erholung durch die Schaffung eines Ferienparks mit Verzahnung mit den bereits vorhandenen Freizeitmöglichkeiten im Umfeld.
- Geringe baubedingte, vorübergehende Auswirkungen (ggf. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen) im Bereich des Planungsumgriffes.
- Berücksichtigung der Parkplatzlärmstudie und der DIN ISO 9613-2; keine Verschärfung bestehender Nutzungskonflikte in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm.
- Keine Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohnumfeldes.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken können, sind nicht zu erwarten. Es kommt durch die Nutzung als Ferienpark zur Stärkung des Schutzgutes Mensch.**

#### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden, Fläche**

- vorübergehende Bodenverdichtung und Veränderung der natürlichen Bodenstruktur im Bereich von Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung mit nachhaltigen Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens.
- unwiederbringliche Verluste aller natürlichen Bodenfunktionen durch eine zulässige Flächenversiegelung von bis zu 40% bzw. 80%.
- geringe Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum sowie als Filter und Puffer im Wasserhaushalt, Die Böden sind von ihrer Bewertung (Bodenbewertung Sachsen) als geringwertig einzustufen, so dass auch die Beeinträchtigung in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit oder die Filter- und Pufferfunktion des Bodens gering ist.
- keine Schadstoffeinträge durch die Anlage oder durch den Betrieb.
- Durch die Umnutzung der anthropogen geprägten Fläche verändert sich das Landschaftsbild nur in geringem Maße. Die Planung führt zu keiner nach „außen“ wachsenden Inanspruchnahme des Freiraums.

**Bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind nach Abschluss der Dekontaminationsmaßnahmen aufgrund der möglichen Flächenversiegelung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie den grünordnerischen Festsetzungen, der geringwertigen Bodenbewertung und der bestehenden Vorbelastungen als mittel zu bewerten.**

### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser**

- Unter Berücksichtigung technischer Standards und rechtlich verbindlicher Grenzwerte während der Bauphase können nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Schadstoffeinträgen weitgehend ausgeschlossen werden.
- weitere Flächenversiegelung führt zu Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit, des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildung.
- Da im geplanten Gewerbegebiet keine nennenswerten oberflächennahen Grundwasserleiter zu vermuten sind und damit hinsichtlich einer Bebauung auch keine ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse existent sind, ist ein negativer Einfluss auf die hydrogeologischen Verhältnisse nicht vorhanden.
- keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern.
- Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche, erhöhter oberflächiger Abfluss; ggf. notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers aufgrund der Planung.

**Für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer) ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geringe nachteilige Umweltauswirkungen.**

### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel**

- Mit der Nutzungsänderung gehen keine Flächen mit klimatisch verbessernder Funktion (Baufläche) verloren.
- Die zukünftig geplante Begrünung des Ferienparks führt dagegen zu einer klimatischen Aufwertung.
- Maßnahmen zur Begünstigung des Kleinklimas werden insbesondere durch die Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen getroffen; Gehölzstrukturen im Planungsgebiet besitzen klimatisch verbessernde Funktionen im Siedlungsbereich.
- Auswirkungen auf den Klimawandel sind ebenfalls aufgrund der geringen Fläche der geplanten Nutzungsänderung im Verhältnis zum gesamten Gemeindegebiet nicht zu erwarten.

**Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse können insbesondere aufgrund der geringen Größe ausgeschlossen werden.**

### **Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen, Natura 2000**

- Der geringe Verlust von Lebensraumpotenzial durch die geplante Flächenumnutzung (vgl. auch Schutzgut Boden) ist als nachrangige Auswirkung auf das Entwicklungspotenzial des Arten- und Biotopschutzes zu betrachten. Die vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich haben überwiegend geringe Bedeutung.
- keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete und besonders geschützten Biotope.
- Schaffung neuer Vernetzungsfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan; Erhöhung der Struktur- und Biotopvielfalt sowie der Artenvielfalt (Vögel, Kleintiere, Flora).

**Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch potenzielle bau- und betriebsbedingte Einflüsse können insbesondere aufgrund der geringen bis mittleren Wertigkeit der Biotoptypen als gering eingestuft werden. Die hochwertigen Biotopbereiche im Umfeld des Vorhabengebietes sind nicht betroffen. Der Bebauungsplan verletzt keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG.**

**Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung**

- positive Veränderungen des Landschaftsbildes im Nahbereich der Wohnbebauung weiterhin durch grünordnerische Maßnahmen.
- keine Beeinträchtigung des Ortsbildes.
- keine Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch die Anlage und Nutzung.

**Insbesondere aufgrund der geringen Größe des Vorhabengebietes und der vorhandenen angrenzenden Bebauung sind nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten. Der geplante Ferienpark führt zu einer positiven Veränderung des Landschaftsbildes.**

**Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

- Eine potenzielle Beeinträchtigung von archäologischen Denkmälern ist nicht auszuschließen.
- Durch die geplante Nutzung wird eine bereits anthropogen geprägte Fläche umgenutzt. Flächen mit hohen Qualitäten (landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung) werden nicht in Anspruch genommen.

**Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.**

**Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

**Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altes Glaswerk Carlsfeld, Sondergebiet Erholung“ sind aufgrund der anthropogen überprägten Bestandssituation und den Vorbelastungen des Landschaftsraumes bezogen auf die Schutzgüter kaum Umweltbelastungen verbunden.**

## **2. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Für Eingriffe, die nachfolgend auf ein Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor. Nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 9 Sächsisches Naturschutzgesetz werden Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, bewertet

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das

Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen.

Die Biotoptypen werden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/ Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. Entsprechend der Bedeutungsklassen der 5-stufigen Skala wird den Biotoptypen ein Biotopwert / Ausgangswert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Der biotopbezogene Ausgleich wird der ausgleichbaren Wertminderung gegenübergestellt und bilanziert.

Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft eine Wertsteigerung von 5,097 WE dar. Die grünordnerischen Festsetzungen (Heckenpflanzung, Bergwiese) werten das Gelände auf. Somit werden keine Ausgleich- / Ersatzmaßnahmen durch die geplante Umnutzung notwendig. Das Landschaftsbild wird insbesondere aufgrund der randlichen Eingrünung nicht beeinträchtigt.

Der Umweltbericht wurde parallel im Planverfahren an alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange als Teil der Begründung zum Bebauungsplan ausgereicht.

Eibenstock, den

Staab  
Bürgermeister

**D) Planzeichnung der 8. Änderung FNP (Ausschnitt) – M 1:2.500**