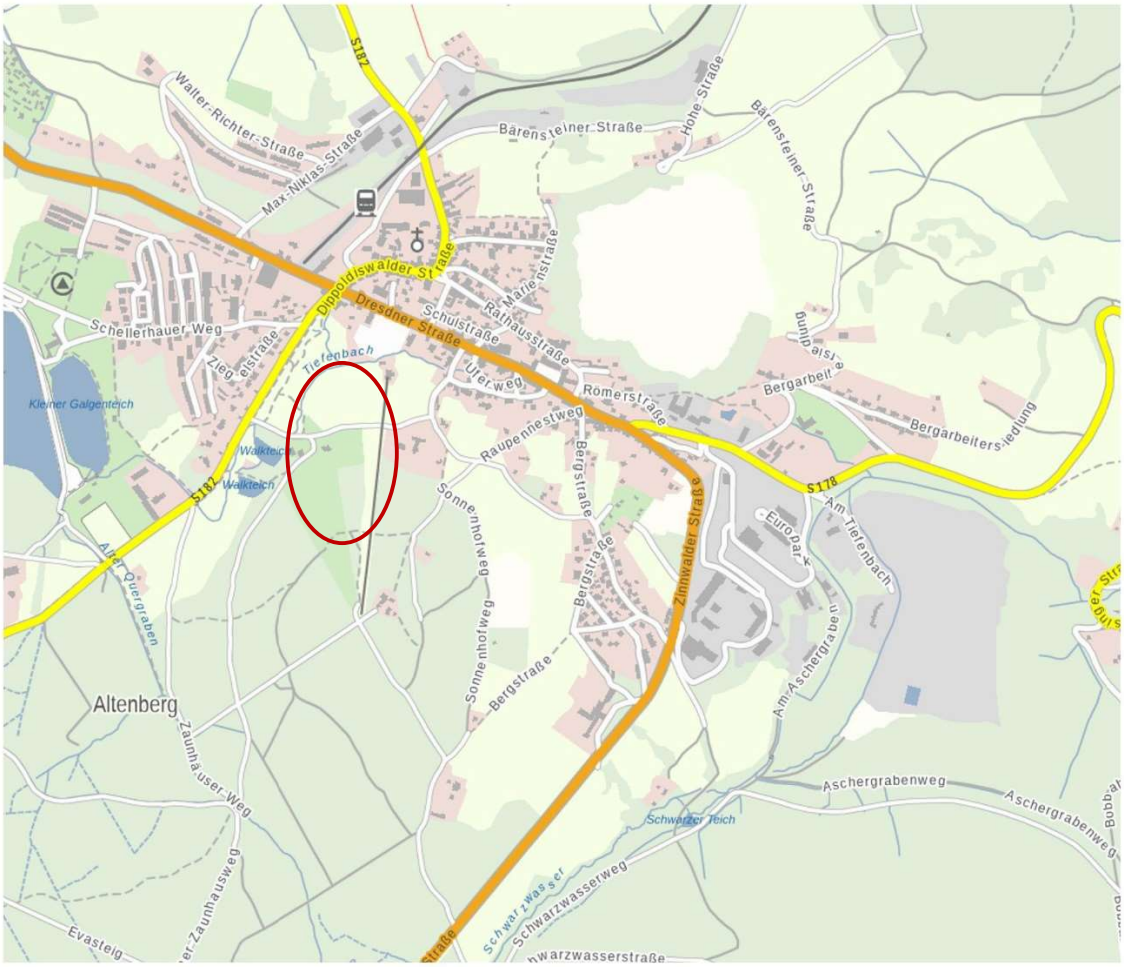
1. Änderung Bebauungsplan „Abenteuerspielplatz“ Altenberg



Begründung zum Entwurf
Fassung vom 10.02.2025

Stadtverwaltung Altenberg
Bauverwaltung
Platz des Bergmanns 2
01773 Altenberg

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 4
1.1 Anlass der ursprünglichen Planung 2006 und Entwicklung bis 2023 4
1.2 Anlass der Erweiterung des Bebauungsplangebietes Abenteuerspielplatz“ 5
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 8
2.1 Übergeordnete Planung 8
2.2 Räumlicher Geltungsbereich des erweiterten Bebauungsplanes 8
2.3 Beschreibung des Plangebietes 8
2.3.1 Allgemeine Angaben zu Lage, Größe und Topographie 8
2.3.2 Altbergbau und Hohlraumgebiete 9
2.3.3 Geologische Situation 9
2.3.4 Natürliche Radiologie 10
3. Flächennutzungsplan und Begründung für einen vorzeitigen Bebauungsplan .. 10
4. Städtebauliches Konzept 10
5. Planinhalt und Festsetzungen 11
5.1 Bebauung im ursprünglichen Bebauungsplan 2006 und im Bereich der Erweiterung 11
5.2 Grünflächen 12
5.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft 12
5.4 Verkehr 13
5.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 13
5.6 Medienversorgung und -entsorgung 13
5.7 Nebenanlagen 14
5.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen 14
5.9 Gestalterische Festsetzungen 14
6. Nachrichtliche Übernahmen 15
7. Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan 2006 15
7.1 Grundsätze 15
7.2 Lärmbelastung und Schallschutzbelange zum Bebauungsplan 2006 15
7.3 – 7.8 Abschnitte aus der Begründung zum B-Plan 2006 ..... Anlage
7.3 Alternativstandorte
7.4 Naturschutzrechtliche Einordnung zum ursprünglichen Bebauungsplan 2006
7.5 Bewertungskriterien für den Eingriff zum ursprünglichen Bebauungsplan 2006
7.6 Ist-Zustandsanalyse 2006
7.7 Wertung der Biotoptypen 2006
7.8 Bilanzierung des Ist-Zustandes für den ursprünglichen Bebauungsplan 2006

8. – 12. Abschnitte aus der Begründung zum B-Plan 2006 ..... Anlage
8. Darstellung des Eingriffs für den ursprünglichen Bebauungsplan 2006
9. Grünordnerische Maßnahmen zum ursprünglichen Bebauungsplan 2006
10. Bewertung der Grünordnerischen Maßnahmen für den Bebauungsplan 2006
11. Ersatzmaßnahmen für den ursprünglichen Bebauungsplan 2006
12. Anlagen zum ursprünglichen Bebauungsplan 2006

13. Umweltbelange 16
13.1 Bestandsbeschreibung März 2024 16
13.2 Forstliche Belange 17
13.3 Gewässerschutz 21
13.4 Landschaftsschutzgebiete (LSG) 22
13.5 Geschützte Biotope 22
13.6 Geschützte Arten 23
13.7 Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs aus bodenrechtlicher Sicht . 23
13.8 Bewertung der Umweltauswirkungen 24
13.8.1 Kreuzotter 25
13.8.2 Boden 25
13.8.3 Wald 25
13.8.4 Niederschlagswasser und Hochwasserschutz 26
13.8.5 Klima 27
13.8.6 Landschaftsbild 27
13.8.7 Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“, weitere Schutzgebiete und Biotope 28
13.8.8 Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter 29
13.8.9 Immissionsschutz 29
13.8.10 Denkmalschutz 30
13.9 Bewertung der Eingriffe 31
13.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 32
13.10.1 Minderung von Eingriffsfolgen 32
13.10.2 Kompensation 32
13.10.3 Waldumwandlung 33
13.11 Zusammenfassende Bewertung zu Umweltbelangen 33

14. Rechtliche Grundlagen 34

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Anlass der ursprünglichen Planung 2006 und Entwicklung bis 2023

Nach dem Ende des Zinnerzbergbaues in Altenberg im Jahr 1991 und dem Anstieg der Arbeitslosigkeit hat sich bei der Suche nach Kompensation und Schaffung neuer Arbeitsplätze der Erwerbszweig Tourismus als wirtschaftliches Standbein mit äußerst hoher Relevanz für die Stadt Altenberg erwiesen.

Den Tourismus gab es zum Zeitpunkt des Zusammenbruchs des Bergbaus bereits, jedoch waren, um wirtschaftlich bestehen zu können, die Angebote zu erneuern und zu erweitern.
Diese Erneuerung und Erweiterung erfolgt mit dem Ergebnis, dass die Umstrukturierung zunächst als gelungen bezeichnet werden konnten.

Zweck des ursprünglichen Bebauungsplanes war Anfang der 2000er Jahre die Optimierung der touristischen Vielfalt in der Stadt Altenberg, insbesondere die Verbesserung der Angebote für Kinder, Jugendliche und junge Familien mit dem Ziel, die Region auch für diese Altersgruppe ganzjährig attraktiv zu machen und zur langfristigen Sicherung des Gästeaufkommens zu sorgen.

Insbesondere in den Wintermonaten erfreut sich die Region um Altenberg bei den Gästen großer Beliebtheit. Dabei schwanken die Besucherzahlen stark. An Wochentagen nutzen 50 - 400 Gäste den Skilift. An Tagen am Wochenende werden 200 - 1.400 Skifahrer und Skifahrerinnen erwartet. In einer Wintersaison werden am Altenberger Skilift zwischen 30.000 und 50.000 Gäste registriert.

Über die Sommersaison sind ca. 90.000 - 120.000 Gäste an den Attraktionen des bestehenden Abenteuerspielplatzes zu verzeichnen.
Die Menge der Tagesgäste ist am Wochenende und in den Ferien deutlich höher als an den Wochentagen. Am Wochenende und in den Ferien werden ca. 1.000 - 1.300 Gäste registriert.

Die Stadt Altenberg beabsichtigte Anfang der 2000er Jahre zur Stärkung des Fremdenverkehrs ihr touristisches Angebot für den Ganzjahrestourismus zu erweitern. Die Sommerrodelbahn Altenberg, welche im Sommer 1994 fertiggestellt wurde, ist mit dem damals geplanten „Abenteuerspielplatz“ attraktiver geworden. Im Bereich der vorhandenen Anlagen der Sommerrodelbahn, dem Imbiss „Schanzenbaude“, der heute die Bezeichnung „Rodelklause“ führt, dem Kinderspielplatz und dem Abfahrtshang mit Schlepplift sind weitere Anlagen entstanden. Es wurden ein Wasserbecken mit Booten (Bumper-Boote), eine Holzkugelbahn, eine Rutsche mit Wasserbecken (Nautic-Jet), Bungee-Trampolin, Trampolin und eine Bergbauhunt-Schaukel errichtet.

Das ganzjährige Freizeitangebot wurde in den letzten Jahren außerhalb des Bebauungsplangebietes „Abenteuerspielplatz“ weiterentwickelt. Es entstanden ein Kletterlabyrinth im Wald, eine Devalkart- bzw. Monsterrollerbahn, die den Skihang als Abfahrt nutzen, ein Kinderskiift, ein überdachter Zauberteppich sowie kleinere Attraktionen zwischen Talstation der Sommerrodelbahn und der „Rodelklause“ (früher „Schanzenbaude“).

Das Gelände am Erlebnisberg wird ganzjährig genutzt und hat sich zu einem wichtigen Baustein des touristischen Angebots der Stadt Altenberg und der gesamten Region entwickelt.
Für eine nachhaltige Entwicklung sind ansprechende Freizeitangebote zur Stärkung als Ganzjahrestourismusgebiet in der Region erforderlich, gerade auch im grenzüberschreitenden Wettbewerb.

Bild 1: Luftaufnahme Erlebnisberg Altenberg

1.2 Anlass der Erweiterung des Bebauungsplangebietes „Abenteuerspielplatz“

Begründet ist die Erweiterung des Bebauungsplangebietes mit den Zielen, das Gästeaufkommen und somit Arbeitsplätze zu sichern, den Ganzjahrestourismus für alle Altersgruppen zu fördern, schneeunabhängiger zu werden sowie auch im grenzüberschreitenden Wettbewerb attraktiv zu bleiben. Gerade beim letzten Punkt ist Stillstand Rückschritt.
Die geplante Erweiterung ist somit ein wesentlicher Mosaikstein in der Gesamtentwicklung von Altenberg.
Den tourismuswirtschaftlichen Gesamterfolg einer ganzen Region gilt es zu wahren – insbesondere auch für das Auskommen der hier Lebenden und ihrer Familien.

Durch die geplanten, neuen Attraktionen wird mit der Sicherung des Gästeaufkommens gerechnet. Zudem können Gästen an den starken Tagen mit hoher Frequentierung weitere Attraktionen angeboten werden.

Die Zahl der Gästebetten beträgt derzeitig 3.200. Die Stadt Altenberg konnte im Jahr 2019 420.000 Übernachtungen und im Jahr 2023 380.000 Übernachtungen registrieren. Die Übernachtungszahlen haben momentan den Wert wie vor der Coronapandemie noch nicht erreicht.

Die touristischen Angebote in der Stadt Altenberg leben vor allem von Tagestouristen. Laut Angaben des Landestourismusverbandes Sachsen kommen etwa 3.200.000 Tagestouristen im Verlauf eines Jahres ins Gemeindegebiet Altenberg, denen man attraktive Angebote unterbreiten muss.

Der Investor plant zwei neue touristische Attraktionen, um den Gästen, welche nach Altenberg kommen, neue Angebote zu unterbreiten. Die beiden neuen Spielanlagen bereichern vor allem die Sommersaison und die Übergangsmonate von Anfang April bis Anfang November und sind somit ein wichtiger Baustein des Ganzjahrestourismus.

Bild 2: Beispiel Rutschenturm

Zum Ersten ist ein Rutschenturm mit einer Höhe von 22,0 m, welcher im ursprünglichen Bebauungsplangebiet liegt, vorgesehen. Der Rutschenturm ist im Bereich der letzten Kurve der Sommerrodelbahn geplant. Neben Rutschen mit einer Länge von 13 m bis 46 m ist eine Aussichtsplattform geplant. Das Rutschen erfolgt über Rutschmatten. Der Turm wird umzäunt sein und der Zutritt ist nur über ein Drehkreuz möglich. Die Gäste erwerben an der Rodelkasse eine Punktekarte und können die jeweilige Rutsche nutzen.

Für die Umsetzung des Rutschenturms ist die maximale Höhe der Spielanlagen in dem Bereich des Sondergebietes SO 1 auf 22,0 m zu erhöhen.

Als Zweites wird die Errichtung eines schnellen und abwechslungsreichen Speedcoasters, der aus einer Sommerrodelbahn und einem Alpine Coaster entwickelt wurde, konzipiert. Der neu geplante Speedcoaster verläuft mit der Aufzugsstrecke neben der vorhandenen Sommerrodelbahn bergaufwärts und wird zur Abfahrt vor allem auf dem Flurstück 964 in Wellen und einer großen Kurve geführt. Die Aufzugsstrecke verläuft neben dem Rodelbahnaufzug bis in Höhe der vorletzten Kurve der Sommerrodelbahn. Die Bahn des Speedcoasters ist aufgeständert, am oberen Punkt der Bahn wird eine Stahlbetonplatte mit 11 m², im Tal eine mit ca. 25 m² Fläche, eingebaut.

Bild 3: Beispiel Speedcoaster Bergfahrt

Wie beim Rodeln erfolgt der Antrieb über eine motorgetriebene Antriebsscheibe. Der Antriebsmotor steht eingehaust an der Bergstation. Der Nutzer wird bergauf gezogen.
Die Limitierbremse „Tempomat“ am Schlitten hält die Höchstgeschwindigkeit auch bei nasser Bahn ein. Die Nutzer können den Schlitten des Speedcoasters nicht aktiv abbremsen oder in der Geschwindigkeit steuern. Es werden Geschwindigkeiten bis 60 km/h erreicht. Auffahren wird mit einer Abstandskontrolle verhindert. Das Herausnehmen und Wiedereinsetzen der Schlitten ist beim Speedcoaster nicht notwendig. Das System ist ein Kreislauf, bei dem die Geräusche im Vergleich zu einer Sommerrodelbahn reduziert sind.

Bild 4: Beispiel für Einhausung des Motors

Der Fahrbereich besteht aus zwei parallelen Edelstahlrohren, welche die Bahnelemente mit einer Länge von jeweils 6 m bilden. Die von Rohren gebildeten Fahrschienen werden vorzugsweise oberhalb des Erdbodens installiert. Die Verankerung im Boden erfolgen durch Stahlpratzen, die mittels Erdnägeln gesichert sind. Die Stahlpratzen werden durch eine Traverse miteinander verbunden und weisen einen Abstand von 3 m unterhalb der Fahrschiene auf. Die Fahrstrecke wird ohne Fundamente gebaut.

Bild 5: Beispiel Speedcoaster Abfahrt

Zur Realisierung des Speedcoasters ist eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes berg- und talseitig notwendig. Die Sommerrodelbahn bleibt erhalten.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Übergeordnete Planung

Neben dem Raumordnungsgesetz und dem Sächsischen Landesplanungsgesetz in ihrer aktuellen Fassung bilden der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013 und der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge (RP OE-OE), 2. Gesamtfortschreibung 2020, die rechtliche Grundlage der übergeordneten Planung. Die Stadt Altenberg zählt gemäß dem Ziel Z 1.2.3 des RP OE-OE, Gesamtfortschreibung 2020, als Grundzentrum und zu den Gemeinden mit der besonderen Funktion „Tourismus und Sport“ (Kap. 1.2).
Der Grundsatz G 2.3.3.1 des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 ist die Stärkung der Tourismuswirtschaft in Altenberg in dem die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Nach dem Ziel Z 2.3.3.2 Seite 1 LEP Sachsen 2013 ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur, so auch spielerische Unterhaltung und sportliche Betätigung, zu entwickeln. Der Rutschenturm und der Speedcoaster sind Elemente der Infrastruktur, die dem Beherbergungsgewerbe zugutekommen und Attraktionen, die auch die Tagestouristen anziehen können. Diese Attraktionen lassen sich laut Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 23.07.2024 beiden Plansätzen des LEP Sachsen 2013 zuordnen.[1]
Mit der vorliegenden Planung wird den vorstehenden Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung entsprochen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich des erweiterten Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Flurstücke 973 und 974/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 955/3, 955/12, 964, 970, 971, 972 der Gemarkung Altenberg. Die Erweiterung des vorhandenen Bebauungsplangebietes betrifft vor allem die Flurstücke 964 und 972 der Gemarkung Altenberg.

Das Flurstück 964 ist im Besitz der Josef Wiegand Liegenschafts GmbH & Co. KG, Landstraße 12 in 36169 Rasdorf. Die Flurstücke 971 und 974/4 gehören der Firma Josef Wiegand Holding GmbH, Landstraße 12 in 36169 Rasdorf.
Die Stadt Altenberg ist Eigentümerin der Flurstücke 970, 972, 973, 974/5, 955/3 und 955/12.

Die Größe des Plangebietes 2006 umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha. Die geplante Erweiterung betrifft eine zusätzliche Fläche von 1,03 ha. Die Erweiterung erfolgt nach Norden und Osten für die Speedcoaster-Abfahrt sowie nach Süden für die Bergfahrt und den eingehausten Motor.
Der geplante Rutschenturm liegt im vorhandenen Sondergebiet SO 1.

Insgesamt entsteht ein Geltungsbereich für den Bebauungsplan mit einer Fläche von 1,86 ha.

[1] Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 23.07.2024

2.3 Beschreibung des Plangebietes

2.3.1 Allgemeine Angaben zu Lage, Größe und Topographie

Das ursprüngliche Bebauungsplangebiet im Außenbereich wird nach Norden und Süden erweitert und erstreckt sich vom Tiefenbach bis zur Bergkuppe „Raupennest“.

Nördlich und nordwestlich wird das erweiterte Plangebiet durch den „Tiefenbach“ begrenzt. Östlich befindet sich zwischen „Tiefenbach“ und „Querweg“ der Skihang Altenberg und oberhalb des „Querweges“ der bewaldete Nordhang des Berges „Raupennest“. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kinderspielplatz, die „Walkteiche“ und der Skiabfahrtshang sowie der weiter zu entwickelnde „Kurpark“ mit Kneippbad. Nördlich des „Querweges“ liegt ein Teil des erweiterten Bebauungsplangebietes auf mesophilem Grünland.

Südlich des „Querweges“ wird das Plangebiet von der Sommerrodelbahn und dem Imbiss „Rodelklause“ geprägt. Die Anlage der Sommerrodelbahn befindet sich auf dem Standort der alten Skisprungschanze und wird durch eine heideartige Vegetation mit vereinzelten Bäumen bestimmt. Die „Schanzenbaude“, die heute als „Rodelklause“ bezeichnet wird, ist von der Sommerrodelbahn durch den „Alten Zaunhäuser Weg“ getrennt. Der westliche Bereich des Plangebietes wird von den Randbereichen des angrenzenden Waldgebietes geprägt und ist mit Nadelbäumen bewachsen.

2.3.2 Altbergbau und Hohlraumgebiete

Im unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.[2]

Westlich des Plangebietes befindet sich das Mundloch des in südliche Richtung verlaufenden „Zion Stolln“. Das Mundloch des Stollns soll auf dem Flurstück 974/4 bzw. nördlich des Flurstückes 974/3 liegen. Der genaue Verlauf, Zustand und Verwahrung des Stollens sind nicht bekannt. Der Stolln wurde in süd-/südöstliche Richtung aufgefahren.[3]
Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandenseins nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig ausschließbar.[4]

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) der Beak Consultants GmbH, Am St. Niklas Schacht 13 in 09599 Freiberg und „Altenberg DL“ (Feldnummer 1698) der Zinnwald Lithium GmbH, Am Junger Löwe Schacht 10 in 09599 Freiberg zur Aufsuchung von Erzen.[5]

2.3.3 Geologische Situation

Im überwiegenden Teil des Planungsgebietes SO 1 und SO 2 wird der Untergrund von Festgestein Teplitzer Quarzporphyr gebildet, der in den oberen 1 - 3 m lehmig bis grustig zersetzt ist und nach der Tiefe in den verwitterten bis festen Fels übergeht. Im Gestein treten auf Klüften und in Gängen Vererzungserscheinungen auf.

[2, 3, 4, 5] Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes vom 06.08.2024

Der nördliche Teil des Planungsgebietes SO 3 und des SO 5 ist gekennzeichnet durch den Übergangsbereich des Festgesteinshanges zum Tiefenbachtal. Das Festgestein wird von ca. 1 bis 2 m mächtigen tonig-lehmigen und z.T. steinigen Talablagerungen überdeckt.

2.3.4 Natürliche Radiologie

Das Plangebiet befindet sich in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 25 (Altenberg), aber gegenwärtig liegen dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.[6]

Außerdem liegt das Plangebiet in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet. Aufgrund dessen sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sowie an Arbeitsplätzen in Innenräumen zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Radon vorzusehen.[7]

3. Flächennutzungsplan und Begründung für einen vorzeitigen Bebauungsplan

Die Stadt Altenberg hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Sie ist im Begriff, einen Flächennutzungsplan gemeinsam mit der Gemeinde Hermsdorf / Erzg. aufzustellen.

Die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Abenteuerspielplatz“ sind als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 4 BauGB einzuordnen. Auf Grund der Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungspflichtig.

Die Stadt Altenberg ist sehr an der Weiterentwicklung des Ganzjahrestourismus interessiert und unterstützt die Erweiterung der Attraktionen des „Abenteuerspielplatzes“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Abenteuerspielplatz“ entsprechen den geplanten städtebaulichen Entwicklungen des Gemeindegebietes und werden in den Flächennutzungsplan übernommen.

4. Städtebauliches Konzept

Der „Abenteuerspielplatz“ im Bereich der bestehenden Sommerrodelbahn bietet einen Erlebnisbereich für vorrangig jüngere Altersgruppen und Familien. Der Entwicklungsrahmen des Gebietes ist dabei im Wesentlichen durch die vorhandene Infrastruktur (Verkehrserschließung durch den „Querweg“; Medienanschlüsse), die Sommerrodelbahn und dem Imbiss „Schanzenbaude“ bzw. mit heutiger Bezeichnung „Rodelklause“, vorgegeben.

Im Laufe der Jahre sind zahlreiche Großspielgeräte installiert worden. Im Plangebiet sind nur bauliche Anlagen und Geräte zulässig, die zum Betrieb des Abenteuerspielplatzes erforderlich sind. Gebäude im Sinne §2 (2) SächsBO sind unzulässig.

[6, 7] Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 08.07.2024

Eine Festlegung auf bestimmte Geräte und deren genaue Lage innerhalb der Sondergebiete ist nicht beabsichtigt, da es sich um Großspielgeräte handelt, deren Aufstellung in kurzen Zeitabständen geändert werden kann.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung im ursprünglichen Bebauungsplan 2006 und im Bereich der Erweiterung

Die Bebauung mit baulichen Anlagen und Geräten für den Abenteuerspielplatz ist im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2006 auf drei als Sondergebiete ausgewiesenen Flächen erfolgt.
Die Erweiterung schafft zwei weitere Sondergebiete. Das Sondergebiet SO 4 liegt in der zentralen Fläche im Bereich der Wendeschleife und umfasst einen Minikart-Parkour.
Das Sondergebiet SO 5 erweitert den Geltungsbereich in Richtung Tiefenbach für die Errichtung des neu geplanten Speedcoasters.

	alt	neu		Erweiterung um
Fläche ohne bauliche Nutzung	3.850,5 m²	9.128,0 m²	→	5.277,5 m²
SO 1	2.587,0 m²	3.127,5 m²	→	540,5 m²
SO 2	1.000,0 m²	1.351,0 m²	→	351,0 m²
SO 3	872,5 m²	1.463,0 m²	→	590,5 m²
SO 4	-	373,5 m²	→	373,5 m²
SO 5	-	3.187,0 m²	→	3.187,0 m²
Summe	8.310,0 m²	18.630,0 m²		

Tabelle A

Die Überbauung aller Sondergebiete variiert zwischen 10 % bis max. 30 % der ausgewiesenen Grundstücksfläche.
Die Höhe der einzelnen Geräte und Anlagen im Sondergebiet SO 1, SO 2 und SO 3 wird auf max. 5,0 - 8,0 m festgesetzt (siehe Planteil).
Der Speedcoaster im Sondergebiet SO 5 verläuft in einer wellenförmigen Höhenentwicklung und kann in Teilbereichen eine Höhe von bis zu 8,0 m erreichen. Die zulässige Höhe der Spielanlage im Sondergebiet SO 5 wird auf max. 8,0 m begrenzt, welche z.B. an der Brücke über dem „Querweg“ notwendig ist. Der „Querweg“ ist eine Anliegerstraße.

Nahe dem Ein- und Ausstieg zur Speedcoasterbahn kreuzen sich die Sommerrodelbahn und der Speedcoaster. In diesem Teilbereich des Sondergebietes SO 1 ist die max. Höhe auf 8,0 m begrenzt.

Der neu geplante Rutschenturm ist im westlichen Teilbereich des Sondergebietes SO 1 vorgesehen. Der westliche Teilbereich des Sondergebietes SO 1 ist mit einer max. Höhe von 22,0 m festgesetzt.

		H max 2006	H max neu	GRZ 2006	GRZ neu
SO 1	Ein- und Ausstiegsbauwerk	5,0 m	**8,0 m**	0,2	0,2
SO 1	Kasse / Start, Verlauf Bergaufbahn neben Sommerrodel-Bergaufzugsbahn	5,0 m	5,0 m	0,2	0,2
SO 1	Areal Rutschenturm	8,0 m	**22,0 m**	0,2	0,2
SO 2	"Rodelklause"	8,0 m	8,0 m	0,3	0,3
SO 3	Wasserbecken mit Rutsche	6,0 m	6,0 m	0,2	0,2
SO 4	Minikart-Parkour	-	3,0 m	-	0,3
SO 5	Speedcoaster Berg- u. Abfahrt	-	8,0 m	-	0,1

Tabelle B

5.2 Grünflächen

Die Grünfläche im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes ist so zu gestalten, dass im Winter ein gefahrloser Loipenbetrieb möglich ist.

5.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Für besonders sensible bestehende naturnahe Bereiche innerhalb des Plangebietes wurden in der Planung 2006 drei Gebiete (A, B und C im Planteil des Bebauungsplans) zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Das Gebiet A ist Teil des Biotopes „Tiefenbach mit seggen- und binsenreichen Nasswiesen“.
Der Biotopbereich Fläche A westlich des Fußweges, der den Tiefenbach mit angrenzender Gehölzbestockung umfasst, ist bereits mit standorteigenen Gehölzen ausgestattet und wird als schützenswertes Biotop nach §26 SächsNatschG übernommen.

Das Gebiet B, in dem die Sommerrodelbahn verläuft, entspricht dem ehemaligen Schanzenberg und weist einen Bestand an jungen Bäumen auf. Des Weiteren befindlichen sich heideartige Pflanzengesellschaften neben der bestehenden Sommerrodelbahn.

Das Gebiet C nördlich der „Rodelklause“ ist umfangreich bewaldet.

Zu den drei Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft kommt durch die Erweiterung des Bebauungsplangebietes eine Fläche D nördlich des Querweges hinzu, die als eine extensiv bewirtschaftete Dauergrünfläche eingestuft ist, die sich bei ausbleibender intensiver Nutzung zur Bergwiese entwickelt.

5.4 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch den „Querweg“ als Anliegerstraße gewährleistet. Hauptsächlich dient der „Querweg“ zur (touristischen) fußläufigen Erschließung des Gebietes unterhalb des Raupennestes. Für das Plangebiet stellt er die Verkehrserschließung sicher.

Besucherparkplätze befinden sich in ausreichender Anzahl auf dem zentralen Parkplatz an der Talstation des Skilifts und entlang der Rehefelder Straße.

Das Verkehrsaufkommen ist im Winter stärker als im Sommer. In einer Wintersaison sind zwischen 30.000 - 50.000 Gäste am Lift zu erwarten. In den Wintermonaten ist bei guten Schneebedingungen die Frequentierung stärker als im Sommer.
Im Sommerbetrieb werden momentan in Summe 90.000 bis 120.000 Gästen erfasst.

Der Bedarf an Parkplätzen beläuft sich nach Ergänzung der beiden neuen Attraktionen auf maximal 500 Plätze, die zeitversetzt genutzt werden.
Die Besucherparkplätze an der Talstation (270 Parkplätze), an der Rehefelder Straße (35 Parkplätze) und am Fußball- bzw. Sportplatz (221 Parkplätze) befinden sich in ca. 5 Gehminuten Entfernung vom Plangebiet. In Summe stehen 526 Parkplätze zur Verfügung.

5.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Trassen für Versorgungsleitungen (Trinkwasser) und Abwasser sind mit Leitungsrechten versehen.

5.6 Medienversorgung und -entsorgung

Das Planungsgebiet ist an das Niederspannungsnetz angeschlossen. Bestehende Anlagen sind mit Strom versorgt.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist weder vorhanden noch geplant.

Die Trinkwasserversorgung ist über eine das Plangebiet querende Trinkwasserleitung gesichert.
Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.[8]
Die Schmutzwasserentsorgung vorhandener Gebäude erfolgt über eine bestehende Druckleitung in Richtung Rehefelder Straße. An den geplanten und vorhandenen Spielgeräten fällt kein Schmutzwasser an.

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. März 2023 – BGBl. I S. 159 – in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.[9]

Niederschlagswasser wird im Bebauungsplangebiet versickert. Die baulichen Anlagen haben teilweise eine sehr geringe Versiegelung. Diese geringfügige Erhöhung des Regenwasseranfalles kann über die angrenzenden Grünflächen versickert werden.

[8, 9] Stellungnahme der Stabsstelle für Strategie und Kreisentwicklung vom 16.01.2025

Es sind notwendige Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Feuerwehr- und Rettungsdienst sicher gestellt.

Die Löschwasserversorgung ist in Richtung Rehefelder Straße am Querweg durch einen Überflurhydrant in ca. 70 m Entfernung von der „Rodelklause“ bzw. durch die „Walkteiche“ westlich des Plangebietes gesichert.

Für den Grundschutz an notwendigem Löschwasserbedarf für das Bebauungsplangebiet wird nach DVGW-Arbeitsblatt 405 eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden festgelegt.

5.7 Nebenanlagen

Das neben der „Rodelklause“ ausgewiesene Baufeld für Nebenanlagen dient der geordneten Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen für den Betrieb der Anlagen (Personal- und Dienstfahrzeuge) und als zentraler Stellplatz für die Müllentsorgung.

Die Bahn des Speedcoasters ist aufgeständert, am oberen Punkt der Bahn wird eine Stahlbetonplatte mit 11 m² sowie der Motor und im Tal eine mit ca. 25 m² Fläche eingebaut. Der Motor am oberen Punkt der Speedcoasterbahn wird in Holzbauweise eingehaust (siehe Beispiel im Bild 4) und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

5.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Der Tiefenbach im Westen und Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein oberirdisches Gewässer 2. Ordnung, welches einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen aufweist, der nach § 24 Absatz 3 Nr. 2 SächsWG von Bebauung freizuhalten ist.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Um eine landschaftsbezogene Gestaltung zu erreichen, sind bauliche Anlagen für die Erschließung (eventuell notwendige Fußgängerbrücken, Geländer, Abgrenzungen) in Holzbauweise auszuführen.

Der Speedcoaster und der Rutschenturm werden aus statischen Gründen aus Metall errichtet. Die Verankerungselemente im Boden des Speedcoasters werden in einer deckenden, matten Farbe beschichtet. Die zwei Edelstahlrohre des Speedcoasters, die den Schlitten tragen, sind aus technischen Gründen nicht lackierbar bzw. beschichtbar. Der Rutschenturm ist farblich so zu gestalten, dass er die weitere Umgebung, also die umgebende Kulturlandschaft und die darin befindlichen raumwirksamen Kulturdenkmale, nicht dominiert. [10]

Stellplätze und Entsorgungsanlagen (Müll) sind nur in begrenztem Umfang an der „Rodelklause“ vorgesehen.

Eine Versiegelung der Flächen zwischen den Anlagen ist nicht erwünscht und möglichst gering zu halten. Die notwendige Befestigung von Wegen und Flächen soll durch ungebundene Wegedecken erzielt werden.
Die Abfahrtsstrecke des Speedcoasters und die Bergbahn haben keine begleitende Wegführung.

[10] Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 19.12.2024

6. Nachrichtliche Übernahmen

Die Sommerrodelbahn wurde am 28.02.1994 unter dem Aktenzeichen 75-94 genehmigt.
Die im Plangebiet befindliche „Rodelklause“ wurde 2006 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die vormals als „Schanzenbaude“ bezeichnete Gaststube wurde mit der Baugenehmigung vom 22.06.1998 (Aktenzeichen 05842-97) neu genehmigt und als solches in das Planwerk übernommen. Im vorgesehenen Feld zu Stellplätzen und Entsorgungsanlagen (Müll) wurde eine Nebenanlage in Form eines Gäste-WCs am 26.11.2019 in der Genehmigungsfreistellung angezeigt sowie errichtet und als solches in das Planwerk übernommen. In dem Zuge wurde eine Vereinigungsbaulast zur Vereinigung der beiden Flurstücke 974/3 und 974/4 Gemarkung Altenberg im Baulastenverzeichnis eingetragen.

7. Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan 2006

7.1 Grundsätze

Ziel des Vorhabens ist die verträgliche Nutzung des Standortes unter Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

7.2 Lärmbelastung und Schallschutzbelange zum Bebauungsplan 2006

In der ersten Runde der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 2006 ist hinsichtlich des Standortes angemahnt worden, dass sich Konflikte durch Lärmbelästigung insbesondere im Hinblick auf den angrenzenden Kurpark und das Wohngebiet an der Rehefelder Straße ergeben können.
Diese Bedenken konnten bereits beim ursprünglichen Bebauungsplan aus Sicht der Raumordnung und des StUFA Radebeul (jetzt Umweltfachbereich im RP Dresden) ausgeräumt werden.
Die aus Sicht des Lärmschutzes geäußerten erheblichen Bedenken bezogen sich auf den benachbarten Kurpark, der gemäß Auskunft des RP Dresden an die Sondergebiete Erholung Galgenteich und Rehaklinik anbinden soll und deshalb hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschemission als Kurgebiet eingestuft wurde. Im Rahmen des Anerkennungsverfahrens „Kneippkurort Altenberg“ wurde der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Altenberg aktualisiert und das Bewertungsgebiet für die Kurortnutzung festgelegt, darin ist die kritische Parkanlage nur als Bewertungsgebiet und nicht als Sondergebiet Kurpark gemäß §11 BauNVO gekennzeichnet. Damit sind keine unzulässigen Geräusche-Emissionen zu befürchten und die bisher geäußerten erheblichen Bedenken ausgeräumt.

7.3 – 12 Abschnitte aus der Begründung zum B-Plan 2006 als Anlage

Diese Anlage umfasst unveränderte Kapitel aus dem Jahr 2006.

7.3 Alternativstandorte
7.4 Naturschutzrechtliche Einordnung zum ursprünglichen Bebauungsplan 2006
7.5 Bewertungskriterien für den Eingriff zum ursprünglichen Bebauungsplan 2006
7.6 Ist-Zustandsanalyse 2006
7.7 Wertung der Biotoptypen 2006
7.8 Bilanzierung des Ist-Zustandes für den ursprünglichen Bebauungsplan 2006
8 Darstellung des Eingriffs für den ursprünglichen Bebauungsplan 2006
9 Grünordnerische Maßnahmen zum ursprünglichen Bebauungsplan 2006
10 Bewertung der Grünordnerischen Maßnahmen für den Bebauungsplan 2006
11 Ersatzmaßnahmen für den ursprünglichen Bebauungsplan 2006
12 Anlagen zum ursprünglichen Bebauungsplan 2006
Anlage 01: Ermittlung des Regenwasseranfalls
Anlage 02: Biotopwerttabelle

13. Umweltbelange

13.1 Bestandsbeschreibung März 2024

Die Stadt Altenberg mit ihren Ortsteilen liegt im Süden des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge an der Landesgrenze zu Tschechien. Naturräumlich wird die Gegend dem Sächsischen Bergland und Mittelgebirge zugeordnet, die Naturregion ist das Osterzgebirge. Der Ort liegt auf einer durch Mulden und Rücken geprägten Hochfläche (750 - 850 m ü. NN). Bei einer Jahresmitteltemperatur von 5 – 6 °C und einer Niederschlagsmenge über 1000 mm ist die Vegetationsperiode mit 155 bis 175 Tagen sehr kurz. Die wenig ertragreichen Podsol- und Braunpodsolböden lassen zusammen mit den klimatischen Bedingungen nur einen geringen landwirtschaftlichen Ertrag erwarten, Freiflächen werden fast vollständig als Grünland bewirtschaftet.

Große Teile des Stadtgebiets sind bewaldet. Die beiden großen Galgenteiche im Westen des Stadtgebiets dienen der Trinkwasserversorgung im oberen Kreisgebiet, der Kleine Galgenteich vervollständigt als Naturbad die touristischen Angebote in den Sommermonaten.

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebiets an einem Nordhang zum Kahleberg. Die Flächen werden schon viele Jahre als Sport- und Freizeitbereich genutzt. Zu DDR-Zeiten standen hier 2 Skisprungschanzen, nach deren Rückbau wurde auf der Fläche die Sommerrodelbahn gebaut. Im späteren Verlauf wurden verschiedene Attraktionen errichtet, die den Erlebnisberg bereicherten, gleichzeitig aber Eingriffe in den Naturhaushalt darstellten. Dazu zählen die Anlagen am Skilift, die im Sommer als Develcart-Abfahrt genutzt werden, der überdachte Zauberteppich, der Kletterpark sowie kleinere Attraktionen nahe der Talstation der Sommerrodelbahn und der „Rodelklause“ (früher „Schanzenbaude“).

Die Grünlandfläche zwischen Querweg am Skihang und Tiefenbach wird wie die meisten Dauergrünlandflächen im Oberen Osterzgebirge extensiv bewirtschaftet. Sie stellt eine Entwicklungsfläche hin zu einer Bergwiese dar. Östlich des Skilifts ist die Grünlandfläche als Bergwiese kartiert.

Auf dem ehemaligen Schanzenhang hat sich zwischen den Kurven der Sommerrodelbahn durch natürliche Sukzession ein Bestand aus Fichtenresten und Heidepflanzengesellschaften entwickelt.
Der nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Tiefenbach sowie die unmittelbar angrenzenden Biotope sind nach § 21 SächsNatSchG geschützt.

Im Osten und um den Galgenteich sind größere Flächen als Schutzgebiete ausgewiesen.

Das Gelände am Erlebnisberg wird ganzjährig stark frequentiert und hat sich zu einem wichtigen Baustein des touristischen Angebots der Stadt Altenberg und der gesamten Region entwickelt. Angebunden sind die Angebote an Parkplätzen und das Wanderwegenetz um den Kahleberg.

Ziel des Vorhabens ist die verträgliche Nutzung des Standortes unter Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Plangebiet wird durch die Festsetzungen für die Sondergebiete die Bebaubarkeit auf bauliche Anlagen für Spielgeräte des Abenteuerspielplatzes beschränkt. Damit ist der tatsächliche Flächenverbrauch und die Versiegelung der Flächen relativ gering (GRZ 0,1 – 0,3). Die Erschließung der Anlagen durch Wege bzw. notwendige Befestigungen um die Geräte sind grundsätzlich in wasserdurchlässiger Weise (ungebundene Wegedecke) auszuführen. Dadurch bleiben große Teile der als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen als Grünfläche erhalten.
In der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Flächen der Sondergebiete der tatsächlichen Ausdehnung der baulichen Anlagen angepasst.
Im neu angelegten Sondergebiet SO 5 wird eine Bergwiese unter der aufgeständerten Speedcoasterbahn entwickelt.

13.2 Forstliche Belange

Die Flurstucke 955/12 und 972 der Gemarkung Altenberg sind überwiegend Wald im Sinne des Waldgesetzes des Freistaates Sachsen (SächsWaldG), ausschließlich die nördlichen Bereiche. Die Sommerrodelbahn (Breite mit beidseitigem Randstreifen etwa 5 - 6 m) und der Rodelbahn-Aufzug sind kein Wald.[11]

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen der Fichten-Buchenwald und der Hainsimsen-(Tannen-Fichten-)Buchenwald vor. Im Randbereich ist außerdem der Rasenschmielen-Fichtenwald vorhanden.[9] Auf Grundlage des § 18 Abs. 1 Nr. 2 SächsWaldG sind naturnahe Walder mit einem hinreichenden Anteil standortheimischer Forstpflanzen zu erhalten. [12]

Die Abgrenzung der Waldflächen ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Die untere Forstbehörde hat am 31.07.2024 festgestellt, dass
- die Nordspitze des Flurstückes 955/12, Gemarkung Altenberg, kein Wald i. S. SächsWaldG,
- der mittlere und südliche Teil des Flurstückes 972, Gemarkung Altenberg, Wald i. S. SächsWaldG und
- die Sommerrodelbahn (Aufzug und geschlängelte Abfahrt) kein Wald i. S. SächsWaldG ist.[13]

[11, 12, 13] Stellungnahme der Stabsstelle für Strategie und Kreisentwicklung vom 22.08.2024

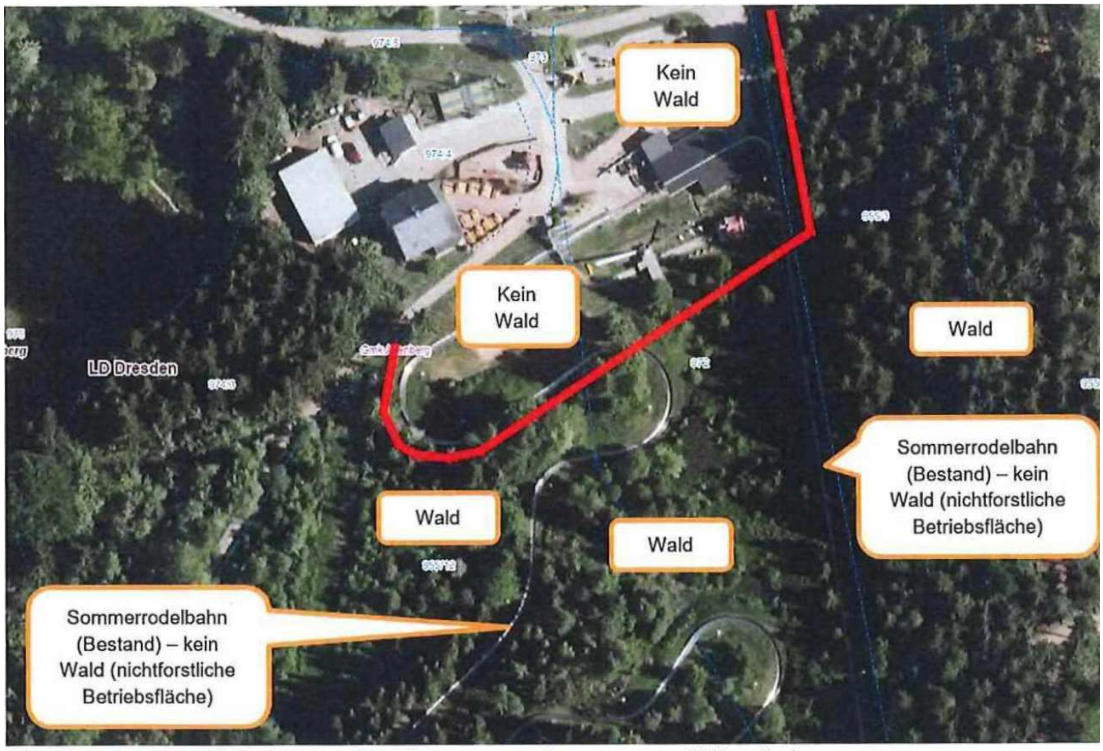


Abb.: Abgrenzung Waldfläche (Quelle Luftbild: STAATSBETRIEB SACHSENFORST: FGIS_online)

Bild 6 aus Stellungnahme der Stabsstelle für Strategie und Kreisentwicklung vom 22.08.2024

Das Sondergebiet SO 1 reicht bis in die Waldflächen auf dem Flurstück 955/3 der Gemarkung Altenberg. Durch die Überplanung von Waldflächen ist ein Verfahren gemäß §9 SächsWaldG zur Waldumwandlung durch die untere Forstbehörde notwendig.

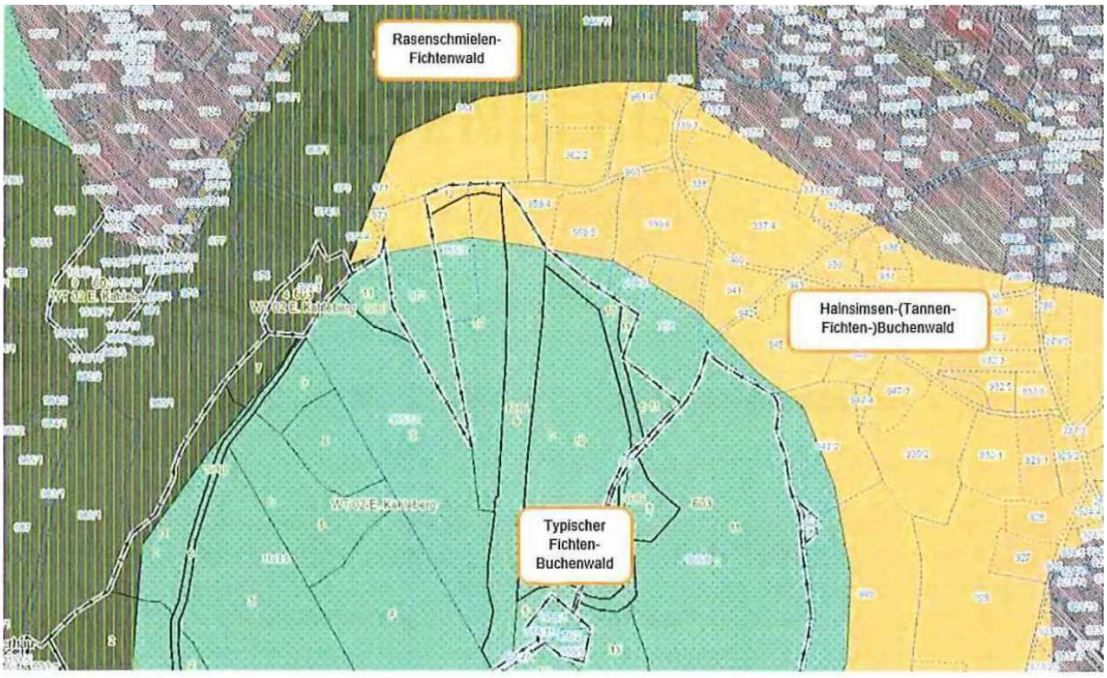


Abb.: Potentielle Natürliche Vegetation (Quelle: STAATSBETRIEB SACHSENFORST: FGIS online)

Bild 7 aus Stellungnahme der Stabsstelle für Strategie und Kreisentwicklung vom 22.08.2024

Der Wald auf dem Flurstück 972 der Gemarkung Altenberg, auf der Fläche früher die Sprungschanzen standen, ist durch Sukzession entstanden.

Kartiert wurden im Geltungsbereich die folgenden gesetzlichen oder besonderen Waldfunktionen (ganzflächig oder teilweise):
- Hochwasserentstehungsgebiet (HWEG) Geising-Altenberg
- besondere Hochwasserschutzfunktion
- lokale Klimaschutzfunktion und
- Erholungsfunktion Stufe I.[14]

„Das Vorhaben befindet sich, wie oben angeführt, innerhalb eines HWEG. Gemäß § 76 Abs.3 SächsWG bedarf die Umwandlung von Wald der wasserrechtlichen Genehmigung.“ [15]

Durch die Überplanung einer Waldflächen von ca. 585 m² für die Aufzugsanlage des Speedcoasters hat die untere Forstbehörde ein Verfahren gemäß §9 SächsWaldG zur Waldumwandlung zu führen.
Der Wald auf dem Flurstück 972 der Gemarkung Altenberg ist durch Sukzession entstanden.
Die Waldentwicklung auf dieser Fläche umfasst ca. 1040 m² und kann als Ersatz für Waldflächenverluste durch die Sommerrodelbahn und möglicherweise die entsprechend des vorgelegten Bebauungsplanes vorgesehenen Eingriffe in den Wald, insbesondere für den Aufzug des Speedcoasters, eventuell anerkannt werden. Dies wird im Zuge des Waldumwandlungsverfahren geprüft.

Hinweisgebend ist laut dem Referat Forst zu beachten, dass bei Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen, Pflanzgut zu verwenden ist, welches unter den Bedingungen des FoVG erzeugt wurde. Zu beachten sind die Herkunftsempfehlungen für forstliches Vermehrungsgut im Freistaat Sachsen (vgl. SMEKUL (2024)), da im Wald und auch im Offenland in waldnahe identitätsgesicherte Pflanzen zu verwenden sind, die an die Standortverhältnisse in der Region angepasst sind.[16]
Für die Straucharten und die Baumarten, die nicht in der Anlage zum FoVG aufgeführt sind, gilt § 40 BNatSchG. Zu verwenden ist Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 3 - Südostdeutsches Hügel- und Bergland (vgl. BMU (2012)).[17]

Im Zuge der Waldbiotopkartierung wurde im Geltungsbereich kein gesetzlich geschütztes oder sonstiges wertvolles Biotop kartiert.[18]

[14, 16, 17. 18] Stellungnahme der Stabsstelle für Strategie und Kreisentwicklung vom 22.08.2024
[15] Stellungnahme der Stabsstelle für Strategie und Kreisentwicklung vom 16.01.2025

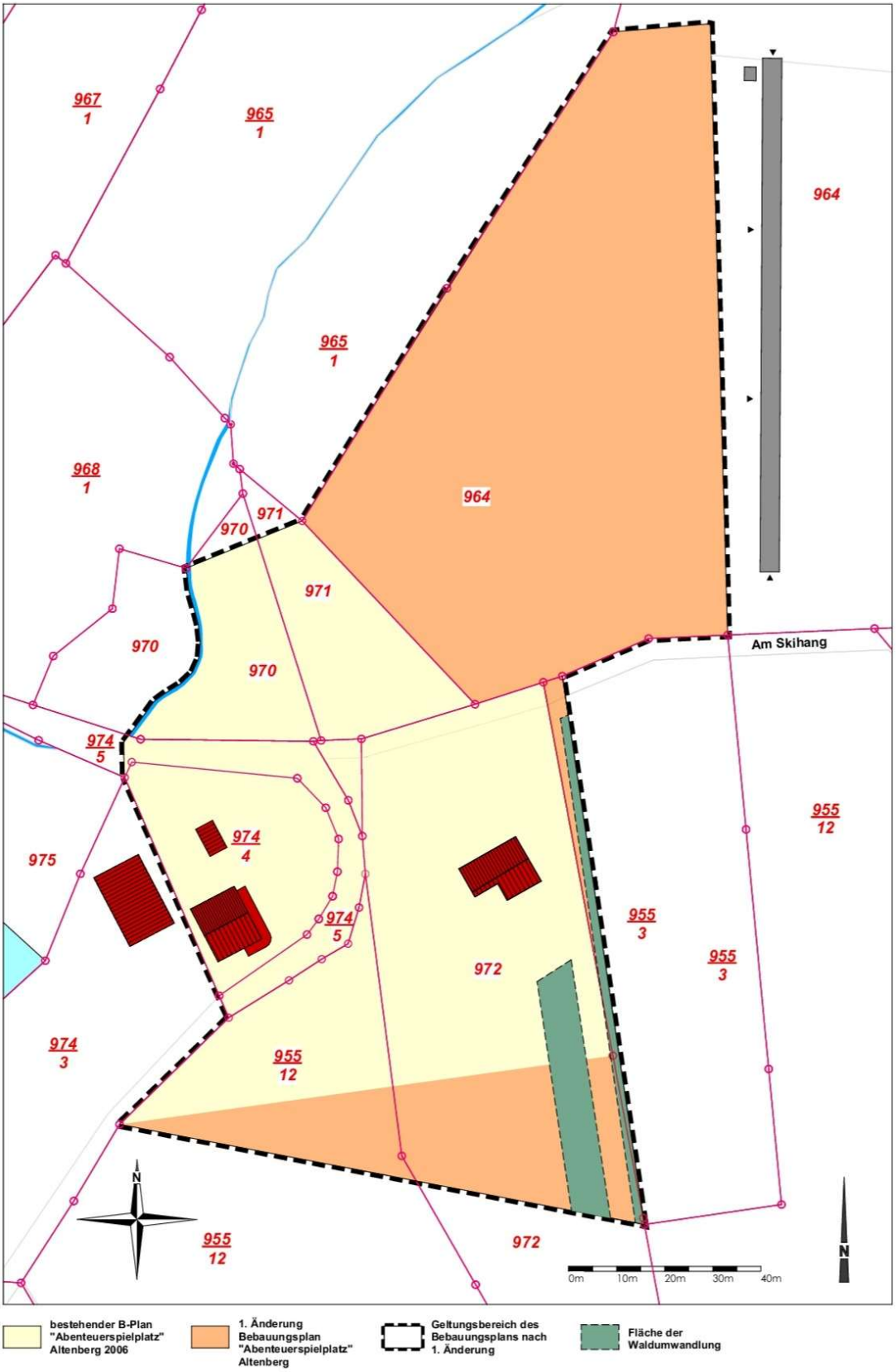


Bild 8 mit Fläche der Waldumwandlung im Bebauungsplangebiet

13.3 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Hochwasserentstehungsgebiet „Geising-Altenberg“ und grenzt im Nordwesten und in Teilbereichen im Norden an das Gewässer 2. Ordnung „Tiefenbach“ an, sodass hier neben den Anforderungen des allgemeinen Gewässerschutzes auch die des Hochwasserschutzes und des Gewässerrandstreifens zu beachten sind.

Da vorliegend das Waldumwandlungsverfahren seitens der unteren Forstbehörde geführt wird, ist Voraussetzung für eine Genehmigung die Herstellung des Benehmens seitens der unteren Wasserbehörde gemäß § 76 Abs. 3 SächsWG.
Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Waldumwandlung wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Die angedachten Ersatzflächen sind durch Sukzession im Bereich der ehemaligen Sprungschanzen entstanden, die Teil des Bebauungsplans sind.
Der Verlust der Waldfläche zur Errichtung des Aufzugs hat eine Fläche von ca. 585 m². Der Wald auf der Fläche der ehemaligen Schanzenanlage (Flurstück 972, Gemarkung Altenberg) umfasst ca. 1.040 m² und wird als Kompensationsmaßnahme im Zuge des Waldumwandlungsverfahren geprüft.

Es werden Flächen zum Teil versiegelt.

In einem Hochwasserentstehungsgebiet ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen zu verbessern bzw. zumindest zu erhalten (§ 76 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)). Im Interesse des Hochwasserschutzes sind daher zusätzliche Bodenversiegelungen zu vermeiden und sonstige geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagswasserabflusses zu treffen.

Der Tiefenbach, der den Bebauungsplan im Nordwesten und Norden begrenzt, ist ein oberirdisches Gewässer 2. Ordnung.
Nach §38 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der oberirdischen Gewässer, der Wasserspeicherung und der Sicherung des Wasserabflusses.
Das Ufer der Gewässer einschließlich ihres Bewuchses sind zu schützen. An das Ufer schließt im Außenbereich ein 10 m breiter Gewässerschutzstreifen landwärts an. Nach § 24 Absatz 3 Nr. 2 SächsWG ist Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen verboten, somit ist dieser Bereich von Bebauung freizuhalten.

Zur Gewährleistung der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer, Sicherung eines ungehinderten Wasserabflusses sowie Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen sind gemäß § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 24 Abs. 3 SächsWG auf dem Gewässerrandstreifen (10 m ab Böschungsoberkante) insbesondere folgende Handlungen untersagt:

- das Entfernen und das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- die Lagerung (auch zeitweise) von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können.

13.4 Landschaftsschutzgebiete (LSG)

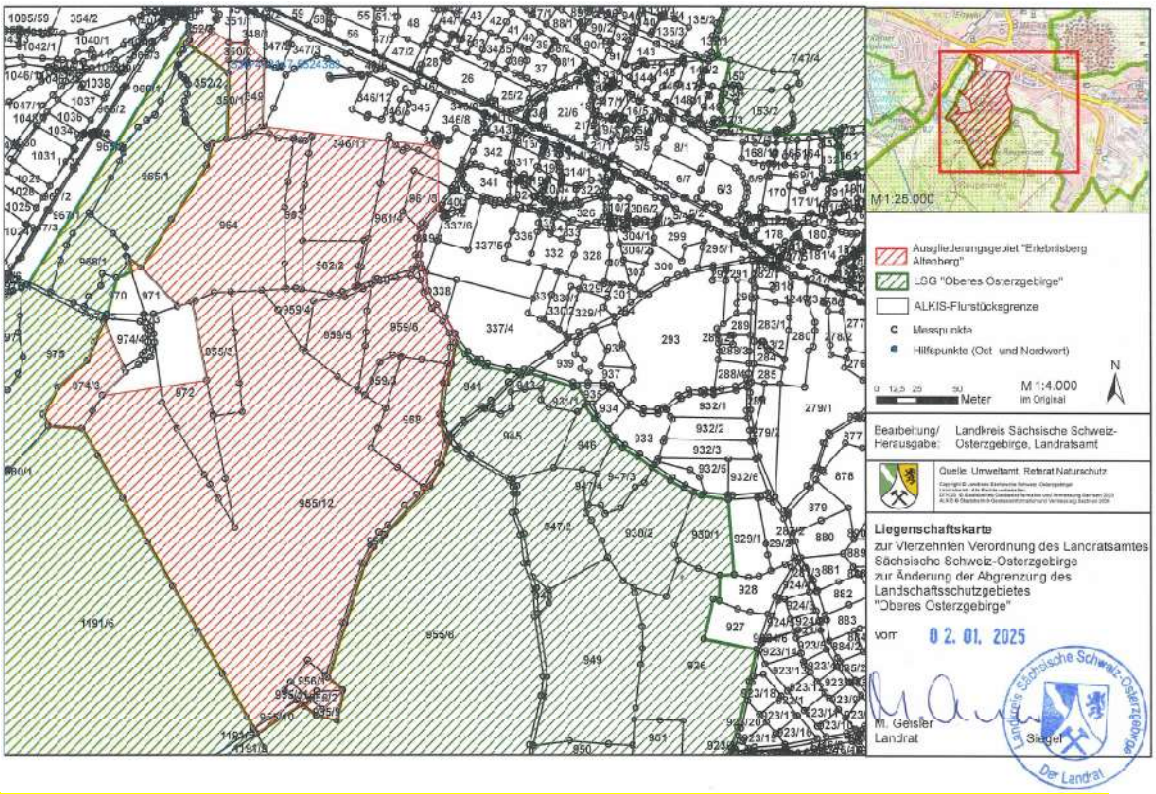


Bild 9 Liegenschaftskarte zur 14. Verordnung des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Osterzgebirge“ vom 2. Januar 2025

Die bebauten Ortslagen im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“, aber auch Sonder- und Entwicklungsflächen sind im Jahr 2018 ausgegliedert worden. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Abenteuerspielplatz“ aus dem Jahr 2006 wurden ebenfalls schon 2001 aus dem Schutzgebiet ausgegliedert. Der Erweiterungsbereich des jetzt zu erstellenden Bebauungsplans „Abenteuerspielplatz“ ist gemeinsam mit weiteren Flurstücken (siehe Bild 9) am Erlebnisberg Altenberg am 02.01.2025 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“ ausgegliedert worden (Vierzehnte Verordnung des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Osterzgebirge“ vom 2. Januar 2025).

13.5 Geschützte Biotope

Der gesamte Offenlandbereich um das Skihangareal besteht aus wertvollen bzw. nach § 21 SächsNatSchG geschützten Biotopen. Dazu gehören im Osten angrenzende Bergwiesen, die Talaue des Tiefenbach mit seggen- und binsenreichen Nasswiesen im Norden und der als Moorgewässer kartierte nördliche Walkteich im Westen.

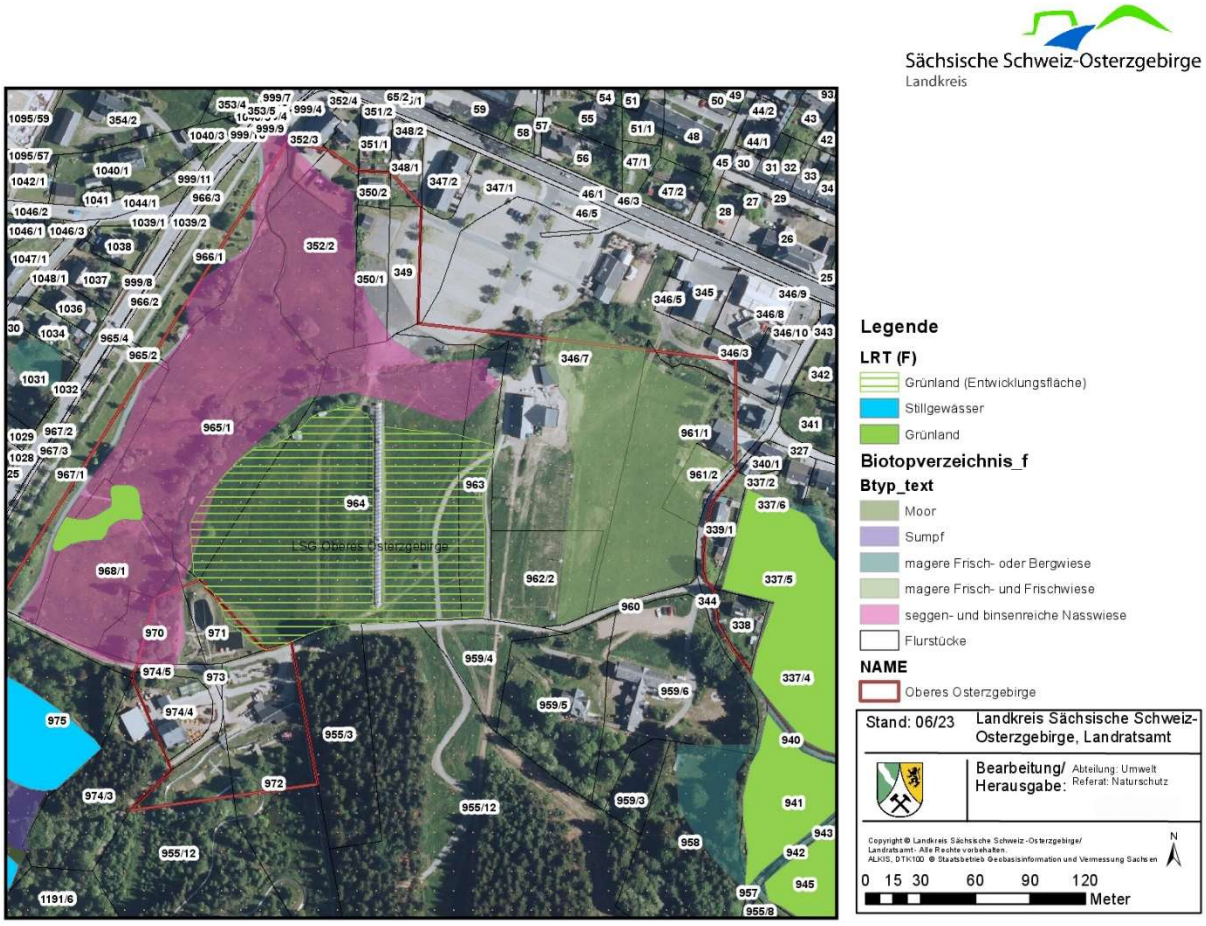


Bild 10 Kartierung Biotope vor Ausgliederung des „Erlebnisberges Altenberg“ aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“

13.6 Geschützte Arten

Eine separate Kartierung von Arten der Flora und Fauna wurde aufgrund des vorgefundenen Zustands der Eingriffsflächen und der bereits dort ausgeübten Nutzung nicht durchgeführt.
Auf dem Gelände um die Sommerrodelbahn wurden im Jahr 2023 Sichtungen von Kreuzottern gemeldet. Die Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt im Abschnitt 13.8.1.

13.7 Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes „Abenteuerspielplatz“ ist eine Beeinträchtigung wichtiger Bodenfunktionen verbunden. Die Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffs aus bodenschutzrechtlicher Sicht erfolgt deshalb parallel zu den Bewertungen der Einflüsse auf Schutzfunktionen nach Naturschutzrecht.
Im vorliegenden Fall sind die untersuchten Funktionen mit mittel bis gering bewertet worden.

Im Stadtgebiet Altenberg ist nur mit geringen Abweichungen zwischen einzelnen Flächen zu rechnen. Aufgrund der wirtschaftlichen und örtlichen Gegebenheiten stellt sich die Frage nach Alternativen im Gebiet nicht.

13.8 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Vegetation im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet durch die unterschiedliche Dichte von Spielgeräten sowie Angeboten und der damit verbundenen unterschiedlich hohen Frequentierung der Freiflächen. Die für die hier vorliegende Untersuchung relevanten Erweiterungsflächen nördlich und südlich des bisherigen Bebauungsplangebiets sind weitestgehend naturbelassen. Die Freiflächen um die Sommerrodelbahn sind gekennzeichnet durch natürliche Sukzession und einzelne junge Fichten, Bruchholz, Sträucher, Heiden und Offenbereiche. Auswirkungen sind hier, wie auch bei der Sommerrodelbahn, vorrangig während der Bauzeit zu erwarten.
Ein Publikumsverkehr auf der Freifläche wird später hier nicht stattfinden bzw. am Rutschenturm auf die befestigten Zuwegungen beschränkt. Die weiter zunehmende (und mit dem Vorhaben gewünschte) Nutzung der Anlagen bewirkt eine Erhöhung des Störpotentials sowohl durch die Zunahme von Lärm als auch durch die höhere Frequentierung beim Betrieb. Entscheidend dabei ist jedoch, ob es zu einer signifikant erhöhten Beeinträchtigung potentiell gefährdeter Arten, ihrer Lebens- und Ruhestätten, Populationen und der vorkommenden Pflanzengesellschaften kommt. Die bereits bestehende Vorbelastung wird dazu geführt haben, dass sich empfindliche Tierarten auf ausreichend vorhandene Ausweichflächen zurückgezogen haben.

Unterhalb des Querwegs liegt eine extensiv bewirtschaftete Dauergrünlandfläche. Wie andere Wiesen, die früher als Weide oder Mähfläche genutzt wurden, entwickelt sich auch diese Fläche bei dauerhaft ausbleibender Düngung zu einer hochwertigen Bergwiese.

Bild 11 aus dem Umweltbericht Seite 11

Mit der Errichtung des geplanten Speedcoasters wird bis auf die befestigte Talstation, die auf ca. 25 m² betoniert wird, nur in geringem Maße in die Biotopfläche eingegriffen.

Die Ständer der Bahn werden ohne weitere Fundamente mit Erdkrallen verankert. Da der Ein- und Ausstieg in der Mitte der Bahn erfolgt, wird die Wiesenfläche außer zu Wartungszwecken nicht begangen, aus Sicherheitsgründen wird das Betreten der Fläche neben dem Speedcoaster (SO5) untersagt werden. Die erschwerten Bewirtschaftungsbedingungen der verbleibenden Restfläche werden zu einer weiter abnehmenden Intensität der Nutzung führen.

Die mit Bestandskraft des Bebauungsplans mögliche weitere Bebauung der Wiesenfläche auf der Teilfläche SO 3 ist, wie die schon erfolgte Errichtung der Wasserbecken mit Rutsche bei der Bewertung zu berücksichtigen und zu kompensieren.

13.8.1 Kreuzotter

Durch die Untere Naturschutzbehörde wurden Meldungen von Kreuzottersichtungen an der Sommerrodelbahn Altenberg am 12.04. und am 03.05.2023 mitgeteilt. Am 02.07.2023 wurde in diesem Bereich ein schwarzes Exemplar der Kreuzotter, auch Höllenotter oder Bergviper genannt, gemeldet. Zusammen mit anderen Meldungen im Kahleberggebiet und um den Geisingberg kann davon ausgegangen werden, dass sich hier ein bevorzugter Lebensraum der Art befindet. Der durch die Errichtung der Anlagen auf dem Erlebnishang verbundene Wechsel zwischen Offenflächen und geeigneter Deckung verbessert die Habitatbedingungen für die Art im Vergleich zu geschlossenen Waldbeständen. Bei Störungen auf stark frequentierten Abschnitten besteht die Möglichkeit des Ausweichens auf ruhigere Bereiche. Diese sollen durch gezielte Maßnahmen (Totholz- und Steinhaufen, Rückschnitt) vor allem im oberen Teil der Sommerrodelbahn weiterentwickelt werden.

→ Erhebliche Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen werden nicht festgestellt.

13.8.2 Boden

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes „Abenteuerspielplatz“ Altenberg ist eine Beeinträchtigung wichtiger Bodenfunktionen verbunden.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden wird neben der Beurteilung aus bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nach dem Bodenbewertungsinstrument als auch nach eingriffsrechtlichen Regelungen gem. Naturschutzrecht vorgenommen (siehe Umweltbericht).

Die durch die geplante Bebauung entstehende Voll- und Teilversieglung beeinträchtigt alle Bodenfunktionen in diesem Bereich. Neben den bauzeitlich bedingten Störungen durch Lärm, Staubentwicklung sowie visuelle Beeinträchtigungen entsteht durch Bodenentnahme und -verbringung sowie -verdichtung eine Verfestigung und Verringerung des Porenvolumens und damit eine Beeinträchtigung des Puffer-, Filter- und Transformationsvermögens, der Durchwurzelbarkeit und des Sorptionsvermögens.

Mit der geplanten Voll- und Teilversieglung wird die Versickerung von Niederschlagswasser auf dieser Fläche verhindert bzw. beeinträchtigt. Das Wasserspeichervermögen wird auf der versiegelten bzw. verdichteten Fläche stark herabgesetzt. Die Lebensraumfunktion nach Bodenschutzrecht bzw. die biotische Ertragsfunktion nach Naturschutzrecht geht auf der Versieglungsfläche weitestgehend verloren. Die geplanten Beeinträchtigungen durch Voll- und Teilversieglungen sind sowohl für die konkreten Vorhaben als auch mit der festzusetzenden Grundflächenzahl als sehr gering und vollständig kompensierbar einzuschätzen.

13.8.3 Wald

Die zu überplanende Waldfläche für den Aufzug des Speedcoasters ist ein unbestockter Waldrandbereich neben der Sommerrodelbahn. Der Verlust der Waldfläche zur Errichtung des Aufzugs hat eine Fläche von ca. 585 m². Unter dem aufgeständerten Aufzug bzw. der Abfahrt des Speedcoasters ist die Wasserspeicherfähigkeit durch Zwergsträucher wie Heidekraut und Heidelbeersträucher weiterhin gegeben. Der Wald auf der Fläche der ehemaligen Schanzenanlage (Flurstück 972, Gemarkung Altenberg) ist durch Sukzession entstanden, umfasst ca. 1.040 m² und wird als Kompensationsmaßnahme im Zuge des Waldumwandlungsverfahren geprüft.

13.8.4 Niederschlagswasser und Hochwasserschutz

Bei jährlichen Niederschlägen von über 1000 mm ist die Grundwasserneubildungsrate mit über 200 mm, aber auch die Abflussrate recht hoch. Das Gefälle des Geländes im Geltungsbereich des Bebauungsplans geht in Richtung Norden in das Tal des Tiefenbach, die Neigung des Geländes nimmt dabei nach Norden hin ab. Eine Ableitung des auf der versiegelten Fläche anfallende Niederschlagswasser über Entwässerungsleitungen und Zwischenspeicher ist aufgrund der geringen Größe der betroffenen Flächen nicht notwendig.

Die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen versickern das Niederschlagswasser vor Ort und in einem ausreichenden Abstand zur Bebauung und zu benachbarten Flurstücken. Weiterhin wird der Versiegelungsgrad im gesamten Bebauungsplangebiet stark begrenzt. Der überwiegende Erhalt der Bepflanzung im Bebauungsplangebiet unterstützt die Hochwasserschutzfunktion zusätzlich.

Die Fläche, die für den Aufzug des Speedcoasters durch eine Waldumwandlung überplant wird, ist über eine Waldfläche, die durch Sukzession auf dem Flurstück 972 Gemarkung Altenberg entstanden ist, laut Aussage des Referates Forst beim Vorortttermin am 20.09.2024 wahrscheinlich kompensiert. Die Ersatzflächen liegen im Bebauungsplangebiet. Da vorliegend das Waldumwandlungsverfahren seitens der unteren Forstbehörde geführt wird, ist Voraussetzung für eine Genehmigung die Herstellung des Benehmens seitens der unteren Wasserbehörde [18], die prüft, ob die Ersatzflächen ausreichend sind.
Unter dem aufgeständerten Aufzug des Speedcoasters ist die Wasserspeicherfähigkeit durch Zwergsträucher wie Heidekraut und Heidelbeersträucher weiterhin gegeben.

Niederschlagsbeseitigung:
Im Hochwasserentstehungsgebiet ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort mit einem diesbezüglich ausreichenden Abstand zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen zu versickern, um eine Wasserrückhaltung zu gewährleisten.

- Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet zu verbringen.
- Das breitflächige Versickern von Niederschlagswasser unter Ausnutzung des Reinigungsvermögens der obersten Bodenschicht ist dem punktförmigen Versickern oder Versenken gesammelten Niederschlagswassers vorzuziehen.
- Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit versickerungsfördernden Maßnahmen, z. B. Pflaster ohne dichten Fugenverguss, Rasengittersteine, ggf. sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken zu versehen. Einer zunehmenden Bodenversiegelung ist entgegenzuwirken.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist die DWA-A 138 einzuhalten. Dabei sind die fachlichen Anforderungen an den Untergrund nach DWA zwingend zu beachten, diese sind u.a. Schadstofffreiheit, Versickerungsfähigkeit, ausreichend großer Sickerraum sowie ein ausreichender Abstand zum mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand. Zu diesem Zweck sind standortkonkrete hydrogeologische Untersuchungen in Verbindung mit Aufschlüssen des Untergrundes (z.B. Bohrungen, Schürfgruben) vor Baubeginn erforderlich.

Für geplante Bauvorhaben gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht.
Während der Bauausführung sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine Verunreinigungen des Untergrundes auftreten.
- Baustellenabwässer sind schadlos zu entsorgen, sie dürfen nicht in Gewässer eingeleitet werden.
- Das Lagern von Baumaterialien und Bauhilfsstoffen haben außerhalb des Gewässerrandstreifens (10 m ab Böschungsoberkante) zu erfolgen.
- Baumaterialien und Bauhilfsstoffe sind so zu lagern, dass sie nicht infolge von Niederschlagsereignissen und Hochwasser in das Gewässer eingeschwemmt werden können.

Lagerung wassergefährdender Stoffe:

- Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist je nach Anlagenart u. Lagermenge auf die Anzeige-, Prüf- und Fachbetriebspflicht entsprechend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu achten.

Durch die Versickerung des gesamten Niederschlagswassers direkt auf den Flurstücken des Bebauungsplans ist keine negative Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen zu erwarten.

Abschließend ist keine negative Auswirkung des Vorhabens auf das Hochwasserentstehungsgebiet „Geising-Altenberg“ festzustellen. Das Wasserversickerungs- und das Wasserrückhaltevermögen wir nicht beeinträchtigt.

13.8.5 Klima

Der Wald, der im Bebauungsplangebiet liegt und an den das Bebauungsplangebiet anschließt hat eine das Klima schützende Funktion.

Kaltluftabflussbahnen aus der Freifläche am Skihang verlaufen vom Skihang Richtung Stadtgebiet, sollten aber aufgrund der geringen Größe zu vernachlässigen sein. Eine relevante Beeinflussung klimatischer Bedingungen ist nicht zu erwarten.

13.8.6 Landschaftsbild

Die sichtexponierte Lage des Erlebnisbergs besonders vom Stadtgebiet und der durchführenden Bundesstraße lässt große Attraktionen wie den geplante Rutschenturm, den Speedcoaster aber auch den schon errichteten Zauberteppich vor dem bewaldeten Hintergrund in einem besonderen Kontrast wirken. Andererseits wirken die bereits errichteten Gebäude und Anlagen als Vorbelastung, die die Erwartungshaltung des Betrachters schon sehr stark mindern. Gleichzeitig sollte es die meisten Betrachter wenig stören, wenn diese Attraktionen im Stadtgebiet und konzentriert auf einer Stelle errichtet werden, andere, naturbelassene Gebiete von Bebauung und Einrichtungen dafür freigehalten werden und das Naturerleben dort nicht gestört wird. Von der Rehefelder Straße ist der Blick auf die Anlagen über einen Großteil des Jahres durch Gehölze am Tiefenbach sowie Straßenbegleitpflanzungen verstellt.

[18] Stellungnahme der Stabsstelle für Strategie und Kreisentwicklung vom 16.01.2025

Bild 12 aus dem Umweltbericht Seite 13

Ein Eingriffstatbestand durch landschaftsästhetische Funktionsverluste wird aus genannten Gründen als gering eingeschätzt und kann durch funktionell passende Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

13.8.7 Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“, weitere Schutzgebiete, Biotope

Für die Erweiterungsfläche des Bebauungsplangebiets wurde zum 02.01.2025 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“ ausgegliedert.
Europäische Schutzgebiete, FFH- und SPA-Gebiete werden aufgrund der Entfernung zum Bebauungsplangebiet nicht beeinträchtigt, ebenso wie Naturschutzgebiete und Flächennaturdenkmale.

Der Biotopbereich Fläche A westlich des Fußweges, der den Tiefenbach mit angrenzender Gehölzbestockung umfasst, ist bereits mit standorteigenen Gehölzen ausgestattet und bildet ein schützenswertes Biotop nach §26 SächsNatschG übernommen. Es sind Lücken mit Weide oder Erle als Schutz für die benachbarte Biotopfläche in Richtung Rehefelder Straße zu ergänzen.[15]
Die Grünland-Entwicklungsfläche nördlich des Querwegs „Am Skihang“ wird sich bei weiter extensiver Bewirtschaftung zu einer Bergwiese entwickeln. Diesen Zustand erreicht sie jedoch auch, wenn die aufgeständerte Bahn des Speedcoasters errichtet ist. Eine zunehmende Frequentierung der Fläche kann auch aus Unfallschutzgründen ausgeschlossen werden. Benachbarte Flächen rechts und links neben der Bahn werden im Bebauungsplan als LRT-Entwicklungsfläche festgesetzt. Für die maximal zulässige Nutzung der Sonderflächen wird der Eingriffswert festgestellt und durch geeignete Ersatzmaßnahmen kompensiert.

13.8.8 Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter

Die geplante Bebauung erfolgt am Rand einer maßgeblich durch den Tourismus, aber auch durch Handel, Handwerk und Kleingewerbe geprägten Kleinstadt. Da die Anlage ein wichtiger Baustein im touristischen Angebot auch vieler Vermieter und Gastronomen im Stadtgebiet ist, kann der Betreiber auf eine hohe Akzeptanz durch die Bevölkerung zählen. Betriebsbedingte, erhebliche Beeinträchtigungen durch den Betrieb sind durch die Ortsrandlage und die Entfernung zur Wohnbebauung nicht zu erwarten. Ein Betrieb der Spielanlagen findet nur am Tage statt. Bauzeitlich auftretende Einflüsse durch Lärm, Staub und Sichtbeeinträchtigungen sind zumutbar.

Die Belange von Menschen mit Behinderung sollten laut Stellungnahme der Stabsstelle für Strategie und Kreisentwicklung vom 22.08.2024 Berücksichtigung finden. Öffentliche Räume sollten für Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männer, Kindern, alten Menschen, eben von allen Menschen genutzt werden können. [19]

13.8.9 Immissionsschutz

Der Antriebsmotor steht eingehaust an der Bergstation. Der Antriebsmotor der Speedcoaster-Anlage ist mit einer Kapselung einzuhausen, deren Innenwände schallabsorbierend auszukleiden sind.[17]
Die geplante Einhausung reduziert die Geräusche des Antriebsmotors, der eine Leistung von ca. 15 kW hat und einen Schalldruckpegel von ca. 66 - 68 dB (A) + 3 dB (A) Toleranz bei 1 m Abstand aufweist.
Die Schallleistung direkt am Gerät liegt ca. 10 - 12 dB(A) höher als der Schalldruck. Durch die Einhausung um den Antriebsmotor wird der Schalldruckpegel stark reduziert.

Der Betrieb der Gesamtanlage an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung darf folgende Lärmimmissionsanteile nicht überschreiten:

- bei Einstufung als Mischgebiet tags 54 dB(A) nachts 39 dB(A)
- bei Einstufung als allgemeines Wohngebiet tags 49 dB(A) nachts 33 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. [18]

Speedcoaster und Rutschtürme stellen nicht genehmigungspflichtige Anlage i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (BImSchG) dar. Nicht genehmigungspflichtige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung vermeidbar sind. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerausche sind nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Laut dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB i. V. m. § 15 BauNVO sowie dem Gebot auf Rücksichtnahme werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die um 6 dB reduzierten Immissionsanteile festgesetzt. [20]

Es sind die technischen Anlagen laut der Stellungnahme der Stabsstelle für Strategie und Kreisentwicklung vom 22.08.2024 auf Geräusche, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (tieffrequente Geräusche), von denen schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen können, zu prüfen. Die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten sind einzuhalten.
Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.[21]

[19, 20, 21] Stellungnahme der Stabsstelle für Strategie und Kreisentwicklung vom 22.08.2024

13.8.10 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich nahe archäologischer Relevanzbereiche. Es besteht die Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG.

Von den Vorhaben sind Belange des Denkmalschutzes und des UNESCO- Welterbes betroffen. Das Vorhaben befindet sich in der Umgebung von Kulturdenkmalen nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. 14/1993, S. 229), in der rechtsbereinigten Fassung vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705), die zugleich kennzeichnende Elemente des Bestandteils 2-DE Bergbaulandschaft Altenberg-Zinnwald der UNESCO-Welterbestätte Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří sind, sowie in der Pufferzone der Welterbestätte. [22]

Laut der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 29.07.2024 ist die Bergbaulandschaft Altenberg-Zinnwald die größte Zinnerzlagerstätte Mitteleuropas und durch den Bergbau vom 15. bis Ende des 20. Jahrhunderts stark geprägt. Während sich das Erscheinungsbild der heute unter Naturschutz stehenden Landschaft am Geisingberg nach Beginn des 20. Jahrhunderts nur geringfügig verändert hat, wurden die umliegenden Stadtgebiete durch den Zweiten Weltkrieg, die Bergbauaktivitäten in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts und die anschließenden Sanierungsmaß-nahmen stark beeinflusst. Als Ergebnis dokumentiert die Landschaft den Zusammenhang zwischen langfristigen Bergbauaktivitäten, der Entwicklung der Landwirtschaft und der Bergbausiedlungen sowie den Umweltauswirkungen des Bergbaus.[23]

Sichtachse vom Geisingberg (ca. 50.771911, 13.772960) zur Altenberger Pinge, dem Bergbaugebiet am Neufang und dem Arno-Lippmann-Schacht. Quelle: Welterbe Montanregion Erzgebirge e.V. Wiebke Berkel

Bild 13 aus Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 29.07.2024

Aufgrund der sichtexponierten Lage des Abenteuerspielplatzes auf dem Erlebnisberg und insbesondere der Höhenentwicklung des geplanten Rutschenturms von 22 m Höhe und der damit einhergehenden Raumwirkung ist auszuschließen, dass die visuelle Integrität der Welterbestätte beeinträchtigt wird. Konkret ist eine Beeinträchtigung der Raumwirkung der kennzeichnenden Elemente 2.5.-DE Arno-Lippmann-Schacht, 2.1.-DE Altenberger Pinge sowie des Bergbaugebiets am Neufang als Teil des kennzeichnenden Elements 2.3-DE Zwitterstock Tiefe Erbstolln und Bergbaugebiet am Neufang auszuschließen. Zu diesem Zweck sind der Rutschenturm und der „Speedcoaster“ in Farb-

[22, 23] Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 19.12.2024

und Materialwahl so zu gestaltet, dass sie die weitere Umgebung nicht dominieren und so die Raumwirksamkeit der Kulturdenkmale der Welterbestätte schmälern.
(siehe Abschnitt 5.9 Gestalterische Festsetzung)

In Bezug auf die Vermittlung der Welterbestätte und ihrer Bedeutung ist die am Rutschenturm geplante Aussichtsplattform aus denkmalfachlicher Sicht positiv zu bewerten.
Es wird angeregt, eine Schautafel auf der Aussichtsplattform anzubringen, die die von dort sichtbaren kennzeichnenden Elementen der Welterbestätte ausweist.[24]

13.9 Bewertung der Eingriffe

Die Bewertung der durch das geplante Bauvorhaben entstehenden Umweltauswirkungen erfolgt biotop- und damit flächenbezogen sowie hinsichtlich der Auswirkungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2009). Erhebliche Beeinträchtigungen, die eine Durchführung des Vorhabens ausschließen, bestehen nicht. Die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen ist durch den äußerst niedrigen Versieglungsgrad gering.

Artenschutzrechtliche Belange sind wegen der bestehenden Vorbelastung am Standort nur in sehr geringem Maße betroffen, das bestehende Biotopverbundsystem am Tiefenbach bleibt vom Vorhaben unberührt.

Während die Bewertung hier auf Grundlage der Handlungsempfehlung zur Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2009) erfolgt, wurde die Eingriffsbewertung aber auch die Bewertung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und Ersatzzahlungen des Bebauungsplans 2006 dagegen auf einer grundsätzlich anderen Bewertungsgrundlage berechnet. In der vorliegenden Überarbeitung wird deshalb die Wertminderung nur auf der Erweiterungsfläche ermittelt. Berücksichtigt wird die

Bebauung, die auf der Sonderfläche SO 4 zwischenzeitlich erfolgt ist. Im Bebauungsplangebiet 2006 wurde diese Teilfläche als Grünfläche ausgewiesen und bilanziert.

Zum Ansatz kommen die Sonderflächen	GRZ	Größe alt m²	Größe neu m²	Erweiterung m²	Biotopverlust m²
SO1	0,2	2.587	3.127	540	108
SO2	0,3	1.000	1.351	351	105
SO3	0,2	873	1463	590	177
SO4	0,3		374		112
SO5	0,1		3.187		319
			Summe		**821**

Tabelle C

Der Biotopverlust berechnet sich aus der (Erweiterungs-)Fläche x GRZ.

Der Ausgangswert der Biotopfläche lässt sich außer für die Sonderfläche SO 5 für die Erweiterungsbereiche nicht mehr eindeutig festlegen, da sich die Nutzung hier seit 2006 geändert hat oder durch die benachbarten Bereiche beeinflusst wird.

[24] Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 19.12.2024

Angesetzt wird mesophiles Grünland (artenreiches Dauergrünland mit zahlreichen blühenden Kräutern) mit einem Wert von 22 Punkten/m². Die Erweiterungsfläche am Aufzug der Sommerrodelbahn lässt sich nicht eindeutig einem Biotoptyp zuordnen. Neben Fichtenwald sind auch Flächenanteile von Sukzessionsflächen mit heideartigen Pflanzengesellschaften (Heidelbeere, Heidekraut) enthalten. Der Ausgangswert dieses Biotops wird ebenfalls mit 22 Punkten festgelegt.

Auf 821 m² gehen diese Biotope durch die geplanten Maßnahmen oder spätere Umnutzung verloren, was einen Biotopwertverlust von 18.062 Punkten bedeutet.

Ein Funktionsverlust wird wegen der geringen Größe, der Vorbelastung sowie der insgesamt geringen Wertstufen im Ausgangszustand nicht angesetzt.

13.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

13.10.1 Minderung von Eingriffsfolgen

Um Eingriffsfolgen soweit wie möglich zu mindern, ist der Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß zu beschränken. Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Randbereiche werden als Grünflächen gestaltet.

Ein Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen, also eine Wiederherstellung von Biotopen, eine Aufwertung von Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise und eine landschaftsgerechte Wiederherstellung des Landschaftsbilds sind am Standort nicht möglich.

13.10.2 Kompensation

Kompensationsmaßnahmen sollten funktionell zum Eingriff passen und im Naturraum umgesetzt werden. Der Schwerpunkt der Eingriffsfolgen liegt in vorliegendem Fall bei der Biotopwertminderung sowie bei der weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbilds. Geeignete Maßnahmen sollten deshalb die Entwicklung von typischen Bergwiesengesellschaften fördern.

Dem Vorhabenträger stehen keine geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung, es wird deshalb auf Flächen Dritter zurückgegriffen und für die Umsetzung geeigneten Firmen beauftragt, die auch die längerfristige Pflege übernehmen.

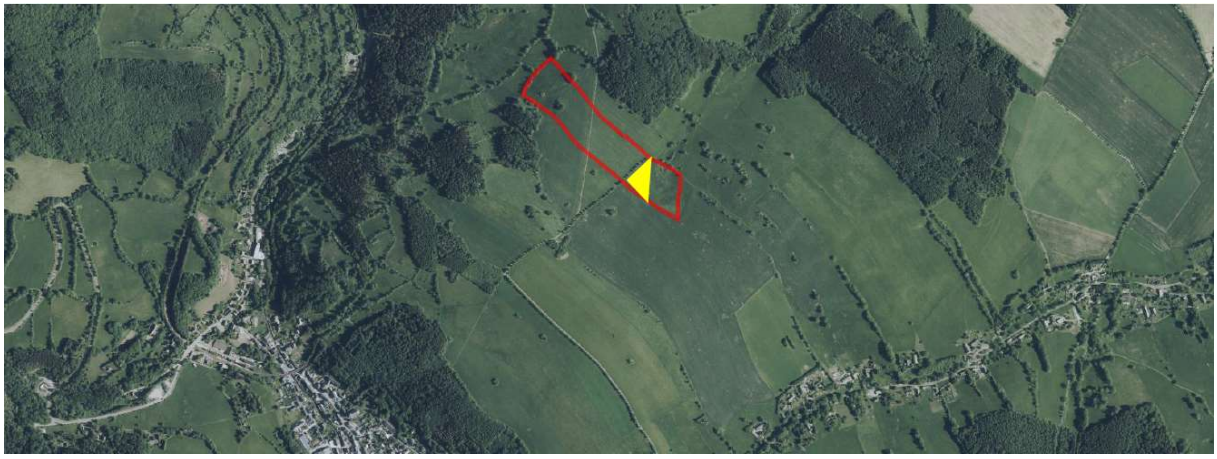


Bild 14 aus dem Umweltbericht Seite 17

Abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde wird eine bisher intensiv genutzte Grünlandfläche (gelb) des Flurstücks 327 (rot) in der Gemarkung Löwenhain zur Bergwiese entwickelt. Dazu wird die Grasnarbe aufgebrochen, Mähgut einer geeigneten Spenderfläche aufgebracht (ggf. in Zusammenhang mit der Aussaat von zertifiziertem Regiosaatgut) und im Weiteren extensiv bewirtschaftet. Dazu gehört eine späte Schnittnutzung nach dem 30.06., die Verbringung des Schnittguts sowie der vollständige Düngeverzicht.

Die Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich zwischen den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und dem Bewirtschafter der Ersatzfläche geregelt. Die Kompensationsfläche ist durch die Untere Naturschutzbehörde gesichert. Es wurde am …… ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
Auf ca. 6.000 m² wird der Biotopwert des intensiv genutzten Dauergrünland (BTC 06.03.200) von 10 Punkten auf 24 Punkte (Planwert BTC 06.02.310) erhöht. Die Aufwertung liegt mit ca. 84.000 Punkten weit über dem Eingriffswert.

13.10.3 Waldumwandlung

Durch die Überplanung einer Waldflächen von ca. 585 m² für die Aufzugsanlage des Speedcoasters hat die untere Forstbehörde ein Verfahren gemäß §9 SächsWaldG zur Waldumwandlung zu führen.
Die Waldentwicklung auf dem Flurstück 972 der Gemarkung Altenberg (ca. 1040 m²) wird als Ersatz für die Waldflächenverluste durch die Sommerrodelbahn und möglicherweise die entsprechend des vorgelegten Bebauungsplanes vorgesehenen Eingriffe in den Wald, insbesondere für den Aufzug des Speedcoasters, in dem Verfahren geprüft.
Für die Genehmigung der Waldumwandlung ist die Herstellung des Benehmens seitens der unteren Wasserbehörde gemäß § 76 Abs. 3 SächsWG herzustellen.

13.11 Zusammenfassende Bewertung zu den Umweltbelangen

Es wird festgestellt, dass mit der vorgesehenen Bebauung im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans „Abenteuerspielplatz“ bei Beachtung der im Abschnitt 13.5 aufgeführten Hinweise zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs keine *erheblichen* negativen Umweltauswirkungen verbunden sind. Nutzungsänderungen oder die Verdichtung im bisherigen Geltungsbereich werden durch Erhöhung der Grundflächenzahl berücksichtigt und in die Bewertung aufgenommen.

Der Eingriff wird durch die Umwandlung einer bisher intensiv genutzten Grünlandfläche zu einer Bergwiese auf ca. 0,6 ha kompensiert, da eine Ausgleichsmaßnahme am Standort nicht möglich ist. Die Ersatzmaßnahme passt räumlich und funktionell zum Eingriff, die vollständige Kompensation der Eingriffsfolgen ist sichergestellt.

Der funktionelle Eingriff sowie die Beeinträchtigung des Biotops sind mit der Ausgleichsmaßnahme in Löwenhain nach § 30 (3) BNatSchG ausgeglichen.
Die Kompensationsmaßnahme ist Bestandteil des Bebauungsplans.

[… spätere Ergänzung des Ergebnisses vom Waldumwandlungsverfahren]

14. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802, Geltung ab 01.04.1991

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 08.12.2022 BGBl. I S. 2240; Geltung ab 01.03.2010

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SachsWaldG) vom 10. April 1992 (SachsGVBI. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SachsGVBI, S. 486) geändert worden ist

Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 414 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.5.2013 (BGBl I S. 1275, ber. I 2021 S. 123), das am 2.5.2013 in Kraft getreten ist

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm– Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970

Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. März 2023 – BGBl. I S. 159 – in der geltenden Fassung

Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Übereinkommen zum Schutz des Natur- und Kulturerbes der Welt (Welterbekonvention der UNESCO, 1972)

Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Ersatzbaustoffverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)