

Bekanntmachung
über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans
"Kulturinsel Einsiedel – Erlebnisübernachtungen“, Planfassung vom 29.08.2025
gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Neißeau fasste in seiner Sitzung am 02.10.2025 den Beschluss zum Entwurf des Bebauungsplans "Kulturinsel Einsiedel – Erlebnisübernachtungen" in der Planfassung vom 29.08.2025.



Das Ziel der Planung ist die Ausweisung eines der Erholung dienenden Sondergebietes nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“. Für den mit dem Radweg in Verbindung stehenden Rastplatz, welcher auch Sanitäranlagen sowohl für Radfahrer als auch Tagesbesucher der Kulturinsel enthält, wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Rastplatz“ festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 27,5 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

- Gemarkung Deschka Flur 6: 20/3, 20/4, 22/2 (teilweise), 27, 28/1, 28/2, 29/2 (teilweise), 30/3, 30/4, 30/5, 30/6
- Gemarkung Deschka Flur 7: 81/2 (teilweise), 103, 104, 105 (teilweise), 106/1

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Verfahren nach § 2 Absatz 4 BauGB. Bestandteil des Verfahrens ist eine zweifache Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie die Erstellung eines Umweltberichtes.

In Bezug auf die Planung und ihre möglichen Auswirkungen wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben und der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Textliche Festsetzungen sowie Begründung Teil I und II (Umweltbericht) mit Anlagen wird in der Zeit vom

03.11.2025 bis 05.12.2025

beim Verwaltungsverband Weißer Schöps/ Neiße, Straße der Freundschaft, 02923 Kodersdorf, Raum 304 während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt:

Montag: 9.00-12.00 Uhr
Dienstag: 9.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr
Mittwoch: geschlossen
Donnerstag: 9.00-12.00 Uhr und 14.00-18.00 Uhr
Freitag: geschlossen

Zusätzlich können die vollständigen Planentwurfsunterlagen während der öffentlichen Auslegung auf dem Zentralen Landesportal Sachsen unter <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/beteiligung/aktuelle-themen/1057638> eingesehen werden, sowie auf der Webseite der Gemeinde Neißeau unter <https://www.neisseau.de/bekanntmachungen/>

Folgende umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- [1] Umweltbericht zur Planung (Begründung Teil II)
- [2] Anlagen 1-4 zum Umweltbericht:
 - Anlage 1 Zeichnung Biototypen
 - Anlage 2 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - Anlage 3 FFH-Vorprüfung
 - Anlage 4 SPA-Vorprüfung
- [3] Stellungnahmen (SN) der Träger öffentlicher Belange und Behörden der frühzeitigen Beteiligung

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden im Hinblick auf die Wirkfaktoren der Bebauung die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt, auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie auf die Schutzgüter, kulturelles Erbe und Sachgüter geprüft. Die umweltbezogenen Informationen zu den jeweiligen Schutzgütern finden sich in den zur Einsichtnahme vorliegenden umweltbezogenen Unterlagen.

Umweltbezogene Informationen zum **Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt:**

Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:

Flächennutzung, Biototypen und Schutzgebieten, Auswirkungen der Planung, Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Im Plangebiet erfolgt die Integration der Übernachtungsangebote in das Waldgebiet. Das Plangebiet behält Waldcharakter. Es erfolgt eine ökologische Aufwertung des Gebietes durch Waldumbau in einen Laub-Mischwald. Die Maßnahmen des Waldumbaus einschließlich der Anlage strukturierter Waldränder wurden als Pflanzgebote festgesetzt. Für Parkplatzflächen und Lageplatz wird aufgrund des Verlustes der Waldeigenschaft in diesen Bereichen eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt und eine Ersatzaufforstung geleistet.
Des Weiteren wurden Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.
- Es erfolgten eine Artenschutzrechtliche Prüfung, FFH- und SPA-Vorprüfung zum FFH-Gebiet „Neißegebiet“ und an das Vogelschutzgebiet (SPA) „Neißeetal“. Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und Arten erwartet.

Umweltbezogene Informationen zum **Schutzgut Boden und Fläche:**

Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:

Flächennutzung, Bodenschutz, Vermeidungsmaßnahmen.

- Die Planung folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden und Fläche. Es wurde für das Sondergebiet SO1 eine Grundflächenzahl von 0,05 sowie für SO2 von 0,2 festgesetzt, Die Versiegelung wird auf das geringst notwendige Maß zur Umsetzung des Vorhabens beschränkt.
- Die Parkflächen sind wasserdurchlässig und mit hohem Baumanteil zu errichten.
- Der Boden im Sondergebiet behält seine besondere Eigenschaft als Waldboden verbunden mit seiner Produktionsfunktion für Holz, seiner großen Wasserspeicher und -filterfunktion, als Lebensraum und Speicherfunktion für CO₂.
- Während der Baumaßnahmen sind die Grundsätze des Bodenschutzes zu beachten.

Umweltbezogene Informationen zum **Schutzgut Wasser:**

Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:

Oberflächen- und Grundwasser, Versickerung/ Ableitung des Regenwassers.

- Von der Planung sind keine Überschwemmungsgebiete, Gewässer und Schutzgebiete betroffen.
- Durch die geplanten Wasserflächen (Lösch- und Badeteiche) kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.
- Aufgrund des geringen Anteils der Versiegelung gegenüber dem Erhalt von Boden mit natürlicher Bodenfunktion (Waldboden) ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Gesamtwasserhaushaltes zu rechnen.

Umweltbezogene Informationen zum **Schutzgut Klima/ Luft:**

Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:

Bestandsklima, Auswirkungen durch das Vorhaben.

- Durch die Planung ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.
- Durch den Umbau des Kiefernforstes in einen Laub-Mischwald werden die Waldfunktionen und damit verbundenen klimatische Ausgleichfunktion sowie Filter- und Pufferwirkung verbessert werden.

Umweltbezogene Informationen zum **Schutzgut Landschaftsbild:**

Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:

Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild.

- Die geplanten baulichen Anlagen, v. a. Baumhäuser, werden in das Gebiet integriert, so dass die Waldfläche ihren Waldcharakter und das entsprechende Erscheinungsbild behält.
- Die Planung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Umweltbezogene Informationen zum **Schutzgut Mensch**

Es werden Aussagen getroffen bzw. Hinweise gegeben zu:

Auswirkungen der Planung auf menschliche Gesundheit.

- Es entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen durch das Vorhaben.
- Anlage – und betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut Mensch als positiv zu bewerten. Durch die Schaffung von naturnahen Erholungsangeboten als Erweiterung der bestehenden Angebote der Kulturinsel Einsiedel, kann das Konzept des naturnahen Erlebens und Übernachtens fortgeführt werden. Dies wirkt sich dadurch positiv auf die Gesundheit der Gäste (Schutzgut Mensch) aus.
- Die vorhandene Bebauung der Umgebung hat den gleichen Schutzanspruch wie die Planung. Deshalb sind keine Konflikte zu erwarten.
- Aufgrund der Zielstellung einer naturnahen Erholungsnutzung soll eine mögliche Lärmbelästi-

gung durch Straßenverkehr auf der S127 vermieden werden. Dazu dient die Anlage von Lärmschutzwällen.

- Des Weiteren wird zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch die Nutzung der Parkplätze zum nördlich angrenzenden Parkplatz ein Abstand von 28 m eingehalten und für die plangebietseigenen Parkplätze die Nutzungszeit auf die Tagzeit (6:00 bis 22:00) beschränkt.
- Des Weiteren werden die Parkplätze einen hohen Baumanteil besitzen, wodurch es ebenfalls zu einer Lärm- und Staubreduzierung kommt.

Umweltbezogene Informationen zum **Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter des kulturellen Erbes und sonstige Sachgüter.

- Durch die Planung sind aufgrund der Lage im archäologischen Relevanzbereich Auswirkungen auf das Schutzgut möglich. Die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale umfasst nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren.
- Aufgrund dessen, dass nur in geringem Umfang Bodeneingriffe vorgenommen werden, werden die Auswirkungen als gering angesehen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können während der Auslegung beim Verwaltungsverband Weißer Schöps/ Neiße von jedermann Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen zum Planentwurf (zu den Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen) schriftlich abgegeben oder zur Niederschrift vorgetragen werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan "Kulturinsel Einsiedel – Erlebnisübernachtungen" unberücksichtigt bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Neißeau, den 02.10.2025



Per Wiesner
Bürgermeister

Teil A – Planzeichnung (Entwurf)

