

STADT ALTENBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "FERIENHÄUSER AM VORWERK, GEISING"

2. ENTWURF

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, Planungserfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Bestehendes Planungsrecht	4
2.3	Übergeordnete Planungen	4
2.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans	5
3	Beschreibung des Vorhabens	5
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
4.1	Verkehrerschließung	5
4.2	Ver- und Entsorgung	6
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	7
5.1	Geltungsbereich	7
5.2	Art der baulichen Nutzung	7
5.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	7
5.5	Verkehrsflächen	8
5.6	Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen	8
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
5.8	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	9
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
7	Durchführungsvertrag	9

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSERFORDERNIS

Das Areal des ehemaligen Ferienlagers Am Vorwerk in Geising stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, den die Stadt Altenberg beheben möchte.

Mit dem neuen Flächeneigentümer steht ein verlässlicher Partner in der Region zur Verfügung, der das Areal beräumen und im Sinne der Tourismusregion Osterzgebirge zu einem Standort für sanften Naturtourismus mit ca. 4 Ferienhäusern entwickeln möchte. Aufgrund der Nähe zu Wald, Wanderwegen, Skiloipe, Skihang, Naturrodelbahn, etc. eignet sich der Standort in besonderem Maße für den Aktivtourismus in der Natur.

Die Stadt Altenberg unterstützt das Vorhaben, da dadurch der derzeitige städtebauliche Missstand inmitten des Landschaftsgebietes "Oberes Osterzgebirge" behoben und die Entwicklung der Tourismusregion Osterzgebirge nachhaltig positiv beeinflusst wird.

Anfang 2015 wurde für die Revitalisierung der Ferienanlage ein Antrag auf Vorbescheid gemäß § 75 SächsBO beim Landratsamt gestellt. Dieser wurde mit Schreiben vom 08.07.2015 abgelehnt (AZ 00741-15-211). Da sich der Standort im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt Altenberg hat daher im Mai 2017 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhäuser Am Vorwerk, Geising“ gefasst. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden die städtebaulichen Missstände am Standort behoben und das Landschaftsbild aufgewertet.

Die im Zuge des Vorhabens realisierte Entsiegelung ist aufgrund der Lage des Standortes im Hochwasserentstehungsgebiet Obere Müglitz / Weißeritz von besonderer Bedeutung.

Gleichzeitig wird die Tourismusregion Osterzgebirge um eine qualitative Unterkunft im Segment des Natur- und Aktivtourismus bereichert.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Gelände des ehemaligen Ferienlagers Am Vorwerk befindet sich westlich oberhalb der Ortslage von Geising in der Hanglage am Rand des Waldgebietes des Berges "Scharspitze".

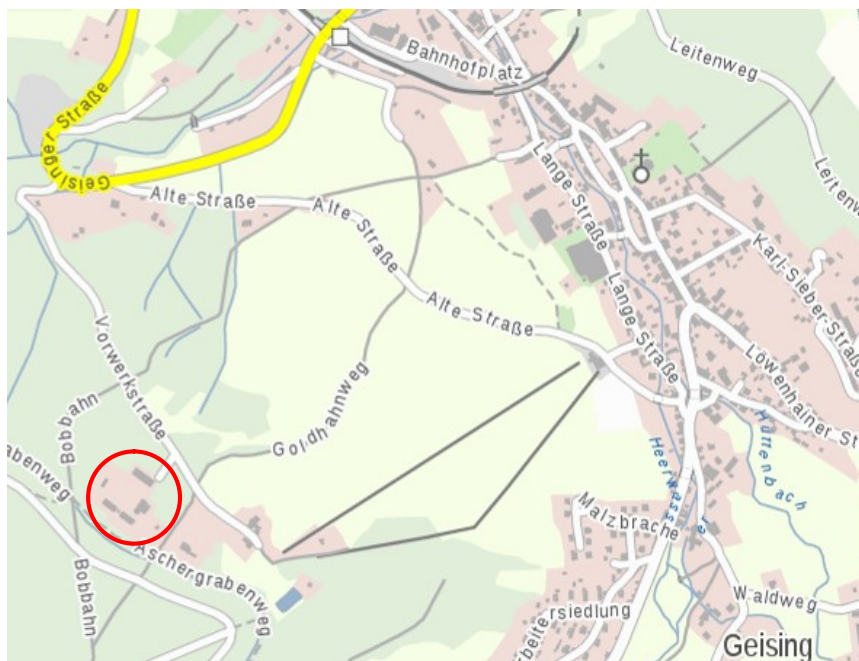


Abb. 1: Übersichtslageplan

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt von Norden über die Vorwerkstraße (beschränkt öffentlich gewidmete Zufahrt), die an die Geisinger Straße (S 178) anbindet. Der Bahnhof befindet sich in ca. 1 km Entfernung.

Der obere Startpunkt des Geisinger Skihanges ("An der Wache", 2 Liftanlagen) ist ca. 200 m entfernt. Die Langlaufloipe "Scharspitzrunde" des Langlaufgebietes Altenberg, Geising, Zinnwald verläuft in ca. 50 m Entfernung. Der Winter- und Sommerwanderweg Aschergraben grenzt im Südwesten unmittelbar an den Standort an. Im Nordwesten verläuft die älteste Bobbahn Deutschlands, die sich heute als Rodelstrecke eignet.



Abb. 2: Luftbild ehemaliges Ferienlager am Vorwerk (Flst. 310/1, Gemarkung Geising)

Das Gelände des Ferienlagers Am Vorwerk ist seit Ende 2009 ungenutzt. In Zeiten der Nutzung fanden in den Gebäuden Sommer- und Winterferienlager mit sportlicher Ausrichtung statt. Seit der Aufgabe des Lagers verfallen die Gebäude und Außenanlagen. Gehölzaufwuchs hat sich eingestellt. Das Gelände stellt einen städtebaulichen Missstand inmitten des Landschaftsschutzgebietes "Oberes Osterzgebirge" dar.

Das Gelände im Plangebiet ist hängig und fällt von ca. 722,5 m ü HN im Süden (Aschergrabenweg) auf ca. 695 m ü HN im Norden.



Abb. 3: Ehemaliges Ferienlagergebäude



Abb. 4: Ruinöser Gebäudezustand



Abb. 5: Grundstückszufahrt (asphaltiert)



Abb. 6: Gehölzaufwuchs

Bergbau¹

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jahrhunderte bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Planvorhabens sind jedoch keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) und "Osterzgebirge" (Feldnummer 1687) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen durch diese Bergbauberechtigungen auf das Planvorhaben sind nicht zu erwarten.

Forstrecht

Im Geltungsbereich und dessen Umgebung ist Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 BWaldG i.V.m. § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG vorhanden. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten. Ausnahmen können gestattet werden. Die Entscheidung trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Die Fläche des Plangebietes liegt gegenwärtig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Voraussetzung für die Revitalisierung des Standortes für Ferienhausnutzung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2.3 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Altenberg ist im Regionalplan als Gemeinde mit besonderer Funktion Fremdenverkehr ausgewiesen. Das Vorhaben dient der Festigung dieser Funktion.²

Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge weist den Standort innerhalb eines Vorranggebietes Natur und Landschaft aus. In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans wird diese Festlegung für den VB-Plan-Geltungsbereich grundsätzlich beibehalten. Das Vorranggebiet Natur und Landschaft wird nunmehr als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Bebaute Gebiete, klassifiziert durch die Siedlungsfläche aus dem Basis-DLM, wurden davon jedoch ausgenommen. In der Regionalplanfortschreibung ist somit die Fläche mit vorhandenem Gebäudebestand nicht Bestandteil des Vorranggebietes Arten- und Biotopschutz.³ Da der vorliegende VB-Plan nur bereits bebaute Gebiete (Siedlungsfläche aus Basis-DLM) überplant, steht das Planvorhaben zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Landschaftsgebietes "Oberes Osterzgebirge" nicht im Konflikt zum regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz.

¹ Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 18.12.2017

² Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 16.01.2018

³ Stellungnahme Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge vom 12.01.2018

2.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Für die 2011 zur Stadt Altenberg eingemeindete Stadt Geising liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

Darin ist die überplante Fläche als Fläche für Landwirtschaft, Fläche für Wald sowie Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen

Abb. 7: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Geising



3 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Vorgesehen ist die Revitalisierung der ehemaligen Ferienanlage als Standort für sanften naturbezogenen und zugleich sportlich aktiven Tourismus (Ski, Wandern, Rad, etc.).

Dazu sollen die auf dem Areal vorhandenen ruinösen Gebäude (ca. 1.490 qm Gebäudegrundfläche) und Nebenanlagen abgebrochen.

Anstelle der ursprünglichen Ferienanlage entstehen 4 hochwertige Ferienhäuser mit insg. ca. 30 Gästebetten sowie einer integrierten Betriebswohnung (insg. max. 780 qm Gebäudegrundfläche) in Bauweise des Osterzgebirges unter Verwendung ortstypischer Materialien.



Abb. 8: Gestaltungsbeispiel Ferienhaus

Die vorhandene private Grundstückszufahrt ist für die Zufahrt von Feuerwehr und Müllfahrzeug zu steil und wird daher im Zuge des Vorhabens umverlegt. Dadurch werden ca. 675 qm asphaltierte Fläche entsiegelt. Die neu entstehenden Zufahrten, Wege und Stellplätze werden ausschließlich als wasserdurchlässig befestigte Decke hergestellt.

Die Mediienerschließung erfolgt weitestgehend autark (Trinkwasserbrunnen, vollbiologische Kleinkläranlage mit Versickerung der gereinigten Abwässer, Löschwasserbehälter, Geothermie).

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrserschließung

Eine gesicherte Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Vorwerkstraße vorhanden. Diese bindet das Baugebiet an das übergeordnete Straßennetz an.

Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf dem Grundstück einzuordnen sind. Gemäß Richtzahltabelle der VwVSächsBO ist je Ferienhaus mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Vorgesehen sind im Plangebiet insgesamt 15 PKW-Stellplätze.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt weitestgehend dezentral, da viele Medien am Grundstück nicht anliegen:

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über die Anbindung an die in der Vorwerkstraße (in gewisser Entfernung zum Plangebiet) bestehende Elektroleitung vorgesehen.

Trinkwasser

Der Standort verfügt über keine Anbindung an die zentrale Trinkwasserversorgung. Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist daher über den vorhandenen Trinkwasserbrunnen vorgesehen. Dieser ist zu sanieren. Vor Inbetriebnahme ist das Wasser der Brunnenanlage bakteriologisch und chemisch auf Trinkwasserqualität zu überprüfen.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist abwasserseitig nicht erschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt daher dezentral über eine zu errichtende grundstücksbezogene vollbiologische Kleinkläranlage. Die vollständig gereinigten Abwässer werden innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Untergrund versickert (z.B. über Rigolen). *Da durch die Ferienhausnutzung Abwässer nicht regelmäßig anfallen, ist eine Kleinkläranlage mit Unterlastgarantie des Herstellers zu verwenden.*

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche sowie durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen wird innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans das Maß der Bodenversiegelung und damit die Regenwasserableitung gegenüber dem Bestand reduziert. Das anfallende Regenwasser wird innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans zurückgehalten und über die belebte Oberbodenzone versickert (z. B. über Mulden) oder verwertet (z.B. Brauchwassernutzung). Es stehen ausreichend Flächen für eine breitflächige Versickerung des Regenwassers zur Verfügung.

Zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes liegt der unteren Wasserbehörde des LRA (UWB) ein Versickerungsgutachten für die Errichtung einer Kleinkläranlage zu dem ca. 50 m entfernten Flurstück 309/2 vor. Darin wird der Nachweis erbracht, dass sich der Untergrund auf diesem Flurstück aus hydrogeologischer Sicht für Versickerung eignet. Da sich der Festgesteinsuntergrund zum Geltungsbereich des vorliegenden VB-Plans nicht ändert, kann gemäß Abstimmung mit der UWB die in diesem Gutachten nachgewiesene Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zum vorliegenden VB-Plan herangezogen werden. Der standortkonkrete Versickerungsnachweis ist erst mit der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kleinkläranlage nach § 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorzulegen.

Löschwasser

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über eine Löschwasserbevorratung innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ist ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden vorzusehen.

Die Löschwasserbevorratung kann erfolgen:

- als Löschwasserbehälter mit einem Volumen von insg. mind. 96 m³ (z.B. unterirdische Zisternen) oder
- als Löschwasserteich mit einem Mindestvolumen von 1.000 m³ (unter Einhaltung der Anforderungen nach DIN 14210 zu technischen Anschlussbestimmungen, Fassungsvermögen, Wassertiefe usw.)

Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen DIN 14090 entsprechen und sind für eine Achslast von mind. 10 t auszulegen.

Wärme

Die Wärmeversorgung der geplanten Ferienhäuser ist mittels Erdwärme bzw. mittels moderner Holzheizungsanlagen geplant. Es besteht Bohranzeigepflicht gegenüber der UWB. Es ist ein zertifiziertes Bohrunternehmen zu beauftragen. Ggf. sind weitere Untersuchungen unter Einbeziehung des Sächsischen Oberbergamtes erforderlich.

5 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst Teile des Flurstücks 310/1 der Gemarkung Geising. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst nur den für die Einordnung des Vorhabens vorgesehenen Bereich.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch festgesetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem geplanten Vorhaben und den Regelungen des Durchführungsvertrages. Zulässig ist die Errichtung von Ferienhäusern sowie entsprechend zugeordneten Nebenanlagen. Ferienhäuser dienen einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Innerhalb der Ferienhäuser ist eine Wohnung für den Betriebsinhaber zulässig, die dem Ferienhausbetrieb zugeordnet und gegenüber der Vermietungsfläche der Ferienhäuser in Grundfläche und Bauweise untergeordnet ist. Andere Nutzungen sollen auf der Fläche nicht zugelassen werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche und zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Grundfläche

Zur Gewährleistung einer geringen Bebauungsdichte und zur Begrenzung des Maßes der Bodenversiegelung werden anstelle der Grundflächenzahl (GRZ) maximale Grundflächen festgesetzt. Diese basieren auf dem konkreten Flächenbedarf der geplanten Nutzung.

Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen unterschreiten die im Bestand vorhandenen Grundflächen baulicher Anlagen und Versiegelungsflächen:

Derzeit sind ca. 1.490 m² durch Gebäude überbaut und ca. 970 m² versiegelt (Zufahrt und Wege). Es sind also insgesamt im Bestand ca. 2.460 m² vollversiegelt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die maximal zulässige Gebäudegrundfläche auf insg. 780 m² reduziert. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind bis 1.400 m² Fläche zulässig (*wobei die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig ist*).

Daraus ergibt sich im Zuge der Planung ein Rückbau gegenüber dem Bestand. Dem Ziel zur Entwicklung einer aufgelockerten und offenen Struktur wird damit Rechnung getragen. Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen werden für die zukünftige Standortentwicklung als ausreichend angesehen.

Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes werden maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt. Diese nehmen Bezug auf die vorhandene Bebauung und Geländeoberfläche. Dadurch soll der Spielraum bei der höhenmäßigen Einordnung der Gebäude begrenzt werden.

Es werden maximal 2 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Im Zusammenhang mit der niedrig festgesetzten maximalen Traufhöhe entspricht dies einem Vollgeschoss + ausgebautem Dachgeschoss.

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten baulichen Anlagen gewährleistet werden. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für untergeordnete technische Anlagen, deren räumliche Anordnung technologiebedingt gegenwärtig nicht abschließend bestimmbar ist.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes im offenen Landschaftsraum wird zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur eine offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich werden die Gebäudelängen und -tiefen begrenzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der Ferienhäuser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Als Bestandteile des Vorhabens werden in der Planzeichnung mögliche Lage und Grundriss der geplanten 4 Ferienhäuser dargestellt.

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen

Zu den umgebenden Waldflächen wahren die Baugrenzen den 30 m - Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG.

Ausnahme bildet das im Bereich des bestehenden Trinkwasserbrunnens vorgesehene Ferienhaus: Da der Trinkwasserbrunnen ins Gebäude integriert werden soll, ist es erforderlich, in diesem Bereich den Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu unterschreiten.

Auch das im westlichen Plangebiet im Bereich des Bestandsgebäudes festgesetzte Baufenster unterschreitet den Waldabstand. *Der an dieses Baufenster angrenzende Wald auf dem Flurstück 310/1 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt somit dem Vorhabenträger. Dritte sind nicht betroffen.*

Die Unterschreitung des Waldabstandes in den beiden genannten Bereichen ist möglich, da hier schon Gebäude bestehen. Verglichen mit der bestehenden Bausubstanz rücken die geplanten Ferienhäuser nicht näher an den Wald heran, so dass die bereits bestehende Gefahrensituation nicht vergrößert wird.

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 06.04.2020 ist für die Unterschreitung des Waldabstandes das Benehmen gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG herstellbar, wenn an den geplanten Ferienhäusern geeignete bautechnische Schutzmaßnahmen (statische Vorkehrungen) gegen umstürzende Bäume bzw. herabfallende Baumteile ergriffen werden und zugleich auch Brandschutznachweise vorgelegt werden, die sowohl die Gefahrenabwehr vom Gebäude für den angrenzenden Wald als auch vom Wald auf das Gebäude berücksichtigen.

Daher wurden die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des 30 m - Waldabstandes in der Planzeichnung als "Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind" gekennzeichnet und entsprechende bauliche Vorkehrungen textlich festgelegt (vgl. Kap. 5.8).

5.5 Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Vorwerkstraße wird gemäß Bestand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der vorhandene Einfahrtsbereich zum Plangebiet wird beibehalten und per Planeintrag festgesetzt. Zusätzliche Einfahrten sind nicht geplant. Darüber hinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.

5.6 Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs getroffen. Dazu zählen Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese zielen insbesondere auf die Wiederherstellung und Sicherung des Wasserserversickerungs- und Wasserspeichervermögens (Entsiegelung, Begrenzung Bodenversiegelung) aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Hochwasserentstehungsgebietes "Geising-Altenberg".

Die zu entsiegelnde Zufahrt am Eingang zum Vorhabenstandort wird als private Grünfläche festgesetzt und mit Gehölzen bepflanzt. Die angrenzende Gehölzfläche wird zum Erhalt und ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

Kompensationsmaßnahmen sind darüber hinaus nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan eine bereits bestehende Feriensiedlungsfläche überplant wird. Insgesamt ergibt sich gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen eine ausgeglichene Bilanz (vgl. Teil C-2 Umweltbericht).

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahme erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, eine dem Standort angemessene Bebauung zu gewährleisten, die sich harmonisch in den umgebenden Landschaftsraum einfügt.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen der Einfriedung auf das Landschaftsbild werden blickdichte Materialien ausgeschlossen und die Höhe auf 1,5 m begrenzt. Um die Durchlässigkeit für alle kleineren bodengebunden sich fortbewegenden Tierarten (Vögel, Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien, Wirbellose) zu gewährleisten, ist der Zaun nur mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und mit Zaunsäulen als Einzelfundamente (keine Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel) zulässig.

5.8 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der 30 m - Waldabstandszone gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG werden in der Planzeichnung gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Innerhalb dieser Fläche sind bei der Errichtung der geplanten Ferienhäuser geeignete bautechnische Schutzmaßnahmen gegen umstürzende Bäume bzw. herabfallende Baumteile zu ergreifen (statische Vorkehrungen). Es sind besondere Sicherheitsnachweise zu führen, die den Lastfall "Baumaufprall" berücksichtigen (Nachweis statisch-konstruktiver Verstärkungsmaßnahmen).

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit Feuerstätten sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die die zukünftige Gefährdung des benachbarten Waldbestandes durch Feuer vom Gebäude ausschließen (z.B. Funkenschutzgitters an der Mündung der Abgasanlage/ des Schornsteins). Es sind Brandschutznachweise vorzulegen, die sowohl die Gefahrenabwehr vom Gebäude auf den angrenzenden Wald als auch vom Wald auf das Gebäude berücksichtigen.

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erstellt (siehe Teil II der Begründung). Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.

Das Plangebiet lag vor Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Osterzgebirge“. Daher wurde gleichzeitig mit der Planaufstellung das LSG-Ausgliederungsverfahren durchgeführt. Per 10. Verordnung des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 29.05.2020 zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Osterzgebirge“ wurde das Plangebiet aus dem LSG "Oberes Osterzgebirge" ausgegliedert.

7 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Da das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabenträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Altenberg einen Durchführungsvertrag abschließen, worin das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallenden Kosten (einschließlich Gebäuderückbau und Flächenentsiegelung). Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).