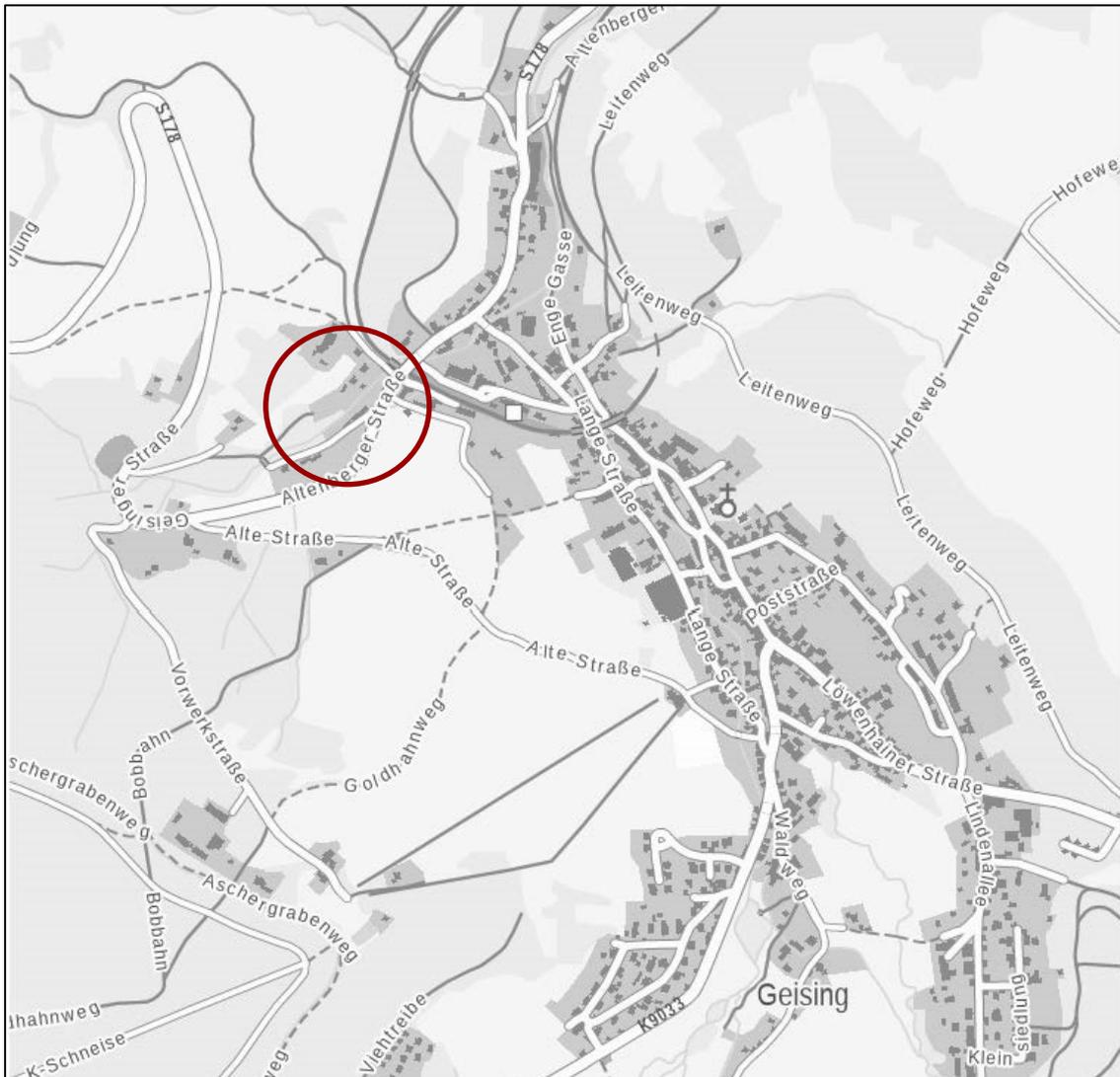


STADT ALTENBERG



Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Fassung vom 22.06.2022

Stadtverwaltung Altenberg

Bauverwaltung Hochbau

Platz des Bergmanns 2

01773 Altenberg

Inhalt

Teil I - Begründung

0	Allgemein	4
1	Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage	4
1.1	Planungsanlass und -erfordernis.....	4
1.2	Planungsziele	4
1.3	Rechtslage / Verfahren.....	4
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
2.1	Geltungsbereich	5
2.2	Bisherige und angrenzende Nutzungen	5
2.3	Topografie und Beschaffenheit des Geländes	5
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Landesplanung	5
3.2	Regionalplanung.....	6
4	Umweltbelange	6
5	Erschließung	7
5.1	Verkehrerschließung.....	7
5.2	Stadttechnische Erschließung.....	7
6	Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	7
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
6.1.3	Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	8
6.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	9
6.1.5	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	9
6.1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	9
6.1.7	Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG).....	9
6.1.8	Flächen, die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	10
6.1.9	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	10
6.1.10	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	10
6.1.11	Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	10
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO).....	11
6.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	11
6.2.2	Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO, § 8 Abs. 1 SächsBO).....	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
6.4	Hinweise der Fachplanungen	12
7	Flächenbilanz	12
8	Quellen / Gutachten	13

Teil II - Umweltbericht

Teil I - BEGRÜNDUNG

0 Allgemein

Die Stadt Altenberg liegt im Osterzgebirge, ca. 50 km südlich der Landeshauptstadt Dresden und 5 km von der Grenze zu Tschechien entfernt. Neben der Kernstadt hat die Stadt 16 Ortsteile. Altenberg ist Kurort und mehrere Ortsteile besitzen das Prädikat staatlich anerkannte Erholungsorte. Stadt und Umgebung sind geprägt von der Bergbautradition und ein Zentrum der Tourismus-Region Osterzgebirge. Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist Altenberg als Grundzentrum mit den besonderen Gemeindefunktionen Tourismus und Sport ausgewiesen.

Die Stadt Altenberg verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung, unter anderem über die Bundesstraße B 170 ab Dresden und über einen Regionalbahnanschluss von Heidenau durch das Müglitztal. Die Stadt hat derzeit 7.805 Einwohner¹.

Geising ist ein altes Bergbaustädtchen östlich der Kernstadt Altenberg mit einem denkmalgeschützten Stadtkern. Es wurde 2011 nach Altenberg eingemeindet. Geising ist ein vielbesuchter und auch staatlich anerkannter Erholungsort.

1 Planungserfordernis, Zielsetzung der Planung sowie Rechtslage

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Für brachliegende Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Geising ist die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Hier soll unter der Maßgabe einer Ortsabrundung beidseits des Gewässers Rotes Wasser eine ergänzende Bebauung ermöglicht werden. Im Flächennutzungsplan sind beide Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da das Plangebiet derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen ist, ist für die Verwirklichung der Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Planungsziele

Unter Berücksichtigung der § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Einfügung in die Umgebung
- Sicherung einer dem Gebietscharakter angemessenen Erschließung
- Berücksichtigung der Umweltbelange, insbesondere Hochwasserschutz, Immissionsschutz sowie Natur- und Artenschutz

1.3 Rechtslage / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Am Roten Wasser‘ Geising wurde am 28.02.2022 vom Stadtrat der Stadt Altenberg beschlossen. Der Bebauungsplan wird im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Nach der Billigung des Vorentwurfes erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Anschließend wird unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Entwurf erarbeitet.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung (Teil II) zum Entwurf beigefügt.

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Einwohnerzahlen nach Gemeinden, Stand 31.12.2021

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Geising.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen örtlich begrenzt:

- im Nordosten durch die südliche Grenze der Straße Flurstück 445/3 bzw. des Wohngrundstück Flurstück 392 der Gemarkung Geising
- im Südosten durch die westlichen Grenzen der Wohngrundstücke Flurstück 393/2 und 392 sowie der Altenberger Straße Flurstück 353/5 und der Zufahrtsstraße Flurstück 377/4 der Gemarkung Geising
- im Südwesten und Westen durch die Grenze des Wiesengrundstücks Flurstück 390/2 der Gemarkung Geising
- im Nordwesten durch die südliche Grenze der Wiesengrundstücke Flurstück 394 und 395/2 sowie des Wohngrundstücks Flurstück der Gemarkung Geising

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 391 sowie Teilflächen der Flurstücke 390/2, 382 sowie 378/3 der Gemarkung Geising. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.000 ha.

2.2 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Das Flurstück 378/3 an der Altenberger Straße bzw. einer davon abzweigenden Zufahrtsstraße ohne Bezeichnung ist teilweise mit Garagenanlagen bebaut und wurde zwischenzeitlich als Parkplatz genutzt. Die Flächen sind teilweise befestigt und mit einzelnen Gehölzen bewachsen. Es wird im Nordwesten von dem Gewässer Rotes Wasser begrenzt.

Bei dem oberhalb des Roten Wassers gelegenen Flurstück 391 handelt es sich um ein brachgefallenes Wochenendgrundstück, welches mit einem Bungalow aus der 1930er Jahren bebaut ist. Es fällt zum Bach hin ab und umfasst Teilflächen des Roten Wassers einschließlich der Uferbefestigung. Auf dem Flurstück stehen mehrere Fichten sowie Obstbäume.

Westlich und nordwestlich grenzen Wiesenflächen an. Nördlich grenzen einzelne Wohngrundstücke an, eine Straße und anschließend die Bahnstrecke Heidenau - Altenberg. Östlich grenzt die Altenberger Straße an, die nach Altenberg führt.

2.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

Das Plangebiet ist insbesondere im Bereich des Flurstücks 378/3 an der Altenberger Straße teilversiegelt. Das Gelände fällt von Nordwesten von ca. 606 m ü HNH zum Bach hin ab. Die Oberkante der ca. 1 m hohen Bruchsteinmauer, die das Bachbett fasst, liegt auf ca. 598 m ü NHN. Die Fläche des Flurstücks 378/3 ist weitgehend eben und liegt auf ca. 598 m ü NHN, zum Bach ist eine leicht abfallende Böschung vorhanden.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013² setzt als landesweiter Raumordnungsplan einen Rahmen für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen.

Die Stadt Altenberg besitzt nach dem LEP keine zentralörtliche Funktion. Die ausgewiesene Raumkategorie ist wie auch für die angrenzenden Kommunen ländlicher Raum. Altenberg liegt im Mittelbereich des Mittelzentrums Dippoldiswalde, welches ca. 20 km entfernt liegt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Dresden in ca. 50 km Entfernung.

Altenberg liegt auf der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse von Dresden nach Prag.

Weiterhin liegt Altenberg in zwei Räumen mit besonderem Handlungsbedarf:

- grenznahe Gebiet und
- Bergbaufolgelandschaft Altbergbau

Es ist darüber hinaus teilweise als Gebiet mit unzerschnittenen verkehrarmen Räumen ausgewiesen.

² Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP), Dresden

Der ländliche Raum soll nach Grundsatz G 1.2.2 unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten weiterentwickelt und gestärkt werden.

Den Grundsätzen und Zielen zur Siedlungsentwicklung, wonach vorrangig brachgefallene Flächen in Anspruch genommen werden sollen, entspricht die vorliegende Planung.

Mit der vorliegenden Planung wird den vorstehenden Zielen und Grundsätzen der Landesplanung entsprochen bzw. nicht widersprochen.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020³ ist Altenberg als Grundzentrum mit den besonderen Gemeindefunktionen Tourismus und Sport (Kap. 1.2) ausgewiesen.

Im Regionalplan sind darüber hinaus zu Geising unter anderem folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthalten:

- umgeben von Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz (Kap. 4.1.1)
- umgeben vom Vorranggebiet Steinrücken-Heckenlandschaft (Kulturlandschaftsschutz Kap. 4.1.2)
- Hochwasserentstehungsgebiet (Kap. 4.1.4)
- Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung und - in Randlage - Gebiet mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Kap. 4.1.3)
- Gebiet mit überdurchschnittlicher Betroffenheit vom demografischen Wandel (Kap. 2.1.1)
- touristische Destination: Erzgebirge mit Altenberg als Kurort (Kap. 2.3.2)

Relevant für den Bebauungsplan sind davon insbesondere die Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz sowie Kulturlandschaftsschutz. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird jedoch nicht überplant. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird die Planung unter anderem mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Die vorliegende Planung, die die Schaffung von zusätzlichen Wohnangeboten, gegebenenfalls ergänzt durch Ferienwohnungen, steht darüber hinaus nicht im Widerspruch zu den weiteren oben genannten Ausweisungen.

4 Umweltbelange

Zur Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB und wird als Teil II der Begründung zum Entwurf beigefügt.

Als weiterführende Fachgutachten werden zum Entwurf ein Grünordnungsplan, ein Versickerungsgutachten sowie eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Inwieweit ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich ist, wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zum Vorentwurf liegen lediglich eine Biotoptypenkartierung und ein Baumbestandsplan als Vorabzug des Grünordnungsplanes⁴ vor, die bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Nordwestlich und westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet ‚Oberes Osterzgebirge‘ an das Plangebiet an. Es liegt außerhalb des Plangebietes, wird aber bei der weiteren Planung berücksichtigt. Weiterhin wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Grünordnungsplan festgestellt, dass es sich bei der nordwestlich angrenzenden Wiese auf den Flurstücken 390/2 und 394 der Gemarkung Geising um ein geschütztes Biotop ‚Bergwiese‘ (Biotop Nr. §10245) handelt. Der weitere Umgang wird mit der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf abgestimmt.

³ Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020

⁴ Schulz Umweltplanung (2022): Grünordnungsplan Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser‘ Geising, Stadt Altenberg, Vorentwurf (bestehend aus Karte 1 Bestandsbewertung und Karte 2 Baumbestand)

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die östlich des Plangebietes verlaufende Altenberger Straße, die als Staatsstraße S 178 klassifiziert ist. Dadurch ist eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Die Fläche im Osten des Plangebietes (Flurstück 378/3) kann direkt von der Altenberger Straße erschlossen werden, hier besteht bereits eine Zufahrt, oder von der westlich abzweigenden Zufahrtsstraße.

Das im Westen des Plangebietes gelegene Grundstück grenzt nicht an eine öffentliche Straße an, sondern ist über eine zum Flurstück 390/2 gehörende Zufahrt zu erreichen. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht ist grundbuchrechtlich gesichert.

Für die geplante Bebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (§ 49 SächsBO) auf den zugehörigen Grundstücken nachzuweisen.

Der Bahnhof Geising befindet sich in ca. 300 m Entfernung östlich des Plangebietes. Mit der Regionalbahn sind Altenberg bzw. Heidenau zu erreichen. In Heidenau besteht Anschluss an die Bahnstrecke nach Dresden. Von Geising bzw. In Altenberg bestehen Busverbindungen unter anderem nach Dresden und Dippoldiswalde.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die Altenberger Straße sowie zwei weitere Straße ohne Bezeichnung an. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die Ver- und Entsorgungsträger beteiligt. Angaben zu bestehenden Leitungsnetzen und gegebenenfalls erforderlichen Erweiterungen oder Erneuerung werden in Auswertung der Stellungnahmen und nach Abstimmung mit den zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträgern zum Entwurf ergänzt.

6 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Flächen des Plangebietes werden, mit Ausnahme der Wasserfläche, als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies kann aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden.

Mit dieser Festsetzung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des bestehenden kleinen Wohngebietes geschaffen. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zu Bauweise und maximaler Wohnungsanzahl wird in die Teilgebiete WA 1 und WA 2 unterschieden.

Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen

Aufgrund der Lage des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und der eingeschränkten Erschließung werden hier die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen. Weiterhin werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zugelassen.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Ebenfalls aufgrund der Lage und Größe der beiden Teilgebiete werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit ihrem in der Regel großen Flächenbedarf nicht zugelassen.

Zulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Demgegenüber wird die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung: ‚sonstige nicht störende Gewerbebetriebe‘, zu der nach § 13a BauNVO unter anderem auch Ferienwohnungen zählen, allgemein zugelassen. Voraussetzung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets (Allgemeines Wohngebiet) gewahrt bleibt:

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten baulichen Entwicklung und reagieren auf die örtlichen Gegebenheiten.

Grundflächenzahl (GRZ) und Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Grundflächenzahl gibt vor, welcher Anteil der Grundstücksfläche bebaut und versiegelt werden darf. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 (Orientierungswert) zulässig. Dabei sind in die Ermittlung der GRZ alle überbauten und befestigten Flächen einzubeziehen. Für die Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt und bleibt damit unterhalb des Orientierungswertes

Die Möglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO, die zulässige Grundflächenzahl zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 %, und damit bis zu einer GRZ von 0,45 zu überschreiten, wird nicht eingeschränkt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese Anlagen ist somit bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Dadurch sollen die für eine Wohnbebauung in dieser Lage notwendigen Stellplätze und Zufahrten in einem gebietsverträglichen Maß ermöglicht werden.

Geschossigkeit

Die Zahl der Vollgeschosse und die Bestimmung der Gebäudehöhen setzen den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude sowie das städtebauliche Erscheinungsbild. Die jeweiligen Festsetzungen werden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer Einbindung in die Umgebung getroffen. In beiden Teilgebieten werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies entspricht der Bebauung in der Umgebung.

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlagen

Ergänzt wird die Festsetzung zur Geschossigkeit durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) wird definiert als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird eine gemittelte Geländehöhe im Bereich des Baufeldes bestimmt. Dies sind für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 - 610,00 m ü NHN und für WA 2 - 600,00 m ü NHN. Die Bezeichnung ‚über NHN‘ stellt die Kurzbezeichnung für die aktuell gültigen Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) dar.

6.1.3 Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt, um die gewünschte kleinteilige Bebauung zu erreichen und verdichtete Bauformen wie Doppel- und Reihenhäuser zu vermeiden. Wohingegen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auch eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden soll.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen, an die herangebaut werden kann, die durch die Gebäude und Gebäudeteile aber nicht überschritten werden dürfen, festgesetzt. Innerhalb dieser Baufelder besteht ein gewisser Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude. Mit der Festsetzung dieser Baufelder wird die unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) maximal mögliche zu überbauende Fläche räumlich fixiert.

Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das heißt, dass neben Nebenanlagen auch Garagen einschließlich Carports sowie Stellplätze außerhalb der Baufelder zulässig sind.

Ausnahme von der Baugrenze

Für die Errichtung von - an das Hauptgebäude angebauten - Terrassen ist die Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Dies gibt den Bauherren einen weiteren Gestaltungsspielraum, da das Baufeld insbesondere die Anordnung der Hochbauten bestimmt.

6.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Vermeidung von Mehrfamilienhäusern mit einer der Umgebung nicht entsprechenden Dichte und einem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen ist aufgrund der Lage im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wäre unter Einhaltung der Höhengvorgaben jedoch eine Bebauung mit mehreren Wohnungen denkbar.

6.1.5 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Die Wasserfläche des Gewässers 2. Ordnung - Rotes Wasser - ist als Wasserfläche festgesetzt. Dabei wurde als Bezug nicht das separate Flurstück 382 angesetzt, sondern der tatsächliche Verlauf des Gewässers einschließlich der das Bachbett begrenzenden Bruchsteinmauern. Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde zur Berücksichtigung des Gewässers erfolgen bis zum Entwurf.

6.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es werden Maßnahmen zur Flächenbefestigung und zur anteiligen Dachbegrünung festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen werden ökologische Vermeidungs- und Minderungs- bzw. Kompensationseffekte für mehrere Schutzgüter erreicht. Die Klärung der Niederschlagswasserentsorgung erfolgt zum Entwurf.

Flächenbefestigungen

Für Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke ist eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt, um hier eine anteilige Versickerung zu ermöglichen. Um die Wirksamkeit zu sichern, wird ein Fugenanteil bei gepflasterten Flächen von mindestens 20 % vorgeschrieben. Eine konkrete Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgt dagegen nicht, um die Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken. Bei Stellplätzen bzw. Zufahrten wäre neben Rasenfugenpflaster auch lediglich die Pflasterung der Fahrspuren oder eine Schotterung möglich.

Dachbegrünung

Zur anteiligen Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung von zusätzlichem Lebensraum wird als weitere Maßnahme eine extensive Dachbegrünung von Garagen und Carports festgesetzt. Dachbegrünungen können als teilweise Kompensation für die Versiegelung einen Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Situation leisten. Geeignet ist ein Bewuchs aus Sedum, Gräsern und Wildkräutern. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

6.1.7 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Aus der Bestandsaufnahme des Grünordnungsplanes⁵ lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt bereits erste Artenschutzmaßnahmen ableiten.

A1 - Ersatznistkästen

Ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Bäume muss gefällt werden, um eine Bebauung zu ermöglichen. Als Ausgleich für die dadurch verlorengehenden Brutmöglichkeiten sind an den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet Halbhöhlenbrüterkästen anzubringen. Diese sollten in 3 – 4 m Höhe angebracht werden und nach Südosten ausgerichtet sein. Anteilig der als Verlust zu wertenden Bäume sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 - 2 Halbhöhlenbrüterkästen und im WA 2 - 4 Halbhöhlenbrüterkästen anzubringen. Die Anbringung muss vor der nächsten, auf die Fällung folgenden Brutperiode erfolgen.

A2 - Hecken- und Strauchpflanzungen

Als weiterer Ausgleich für verlorengehende Brutmöglichkeiten sind in beiden Teilgebieten Sträucher zu pflanzen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollte dies in Form einer ca. 1 m breiten

⁵ Schulz Umweltplanung (2022): Grünordnungsplan Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘, Stadt Altenberg, Vorentwurf (bestehend aus Karte 1 Bestandsbewertung und Karte 2 Baumbestand)

einreihigen Hecke am südwestlichen Rand des Grundstücks erfolgen. Die Fläche ist zeichnerisch festgesetzt. Die Länge der Hecke muss am Stück mindestens 10 m und der Pflanzabstand der Sträucher 30 cm - bis 50 cm betragen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist entweder eine solche Hecke an frei zu wählender Stelle oder es sind alternativ mindestens 7 Großsträucher zu pflanzen.

6.1.8 Flächen, die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer beziehungsweise Nutzer des Flurstücks 391 der Gemarkung Geising zu belastende Fläche soll die Erschließung des Flurstücks 391 sichern. Das Flurstück verfügt nicht über eine eigene Anbindung an die öffentliche Straße. Die entsprechend zu belastende Fläche darf nicht bebaut oder bepflanzt werden.

Die Festsetzung ersetzt nicht die notwendige dingliche Sicherung im Grundbuch.

6.1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen, insbesondere Baumfällungen, sowie zur Durchgrünung des Plangebietes werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Grundlage dafür sind die Bestandsbewertung und ein Baumbestandsplan des Grünordnungsplanes⁶.

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 100 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzempfehlung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden standortgerechten Bäume bieten Lebensraum für Tiere und sind wichtige Elemente des Biotopverbundes. Durch Schattenwurf, Luftfeuchteanreicherung, Windschutz und Luftfilterung wirken Bäume lokalklimatisch und lufthygienisch ausgleichend. Die auf dem jeweiligen Grundstück zum Erhalt festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

Um die Baumpflanzungen zeitnah umzusetzen, sind diese spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen. Maßgebend hierfür ist die ‚Hauptbaumaßnahme‘ bzw. die Nutzungsaufnahme.

6.1.10 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf Basis der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes werden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Dabei handelt es sich um einzelne Bäume im Norden des Plangebietes (WA 1) und um eine Reihe von Ebereschen im Süden des Plangebietes (WA 2), an der Altenberger Straße.

Diese sind dauerhaft zu erhalten sowie während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlustes sind die Gehölze auf dem jeweiligen Grundstück mit geeigneten Arten aus der Pflanzliste zu oben ausgeführten Baumpflanzungen in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6.1.11 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes werden bedingte Festsetzungen getroffen, die erfüllt sein müssen, bevor mit der Baufeldfreimachung bzw. Abrissarbeiten begonnen werden darf. Dabei handelt es sich um vorgezogene Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen.

Artenschutz

CEF1 - Artenschutzgerechte Beräumung von Holzlagern und Steinablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind Holstapel und Steinablagerungen vorhanden. Zur Vermeidung von Störungen von Tieren, die diese als Winterquartier nutzen könnten, sind diese im Spätsommer (bis Ende August) vor der jeweiligen Baufeldfreimachung auf Tierbesatz zu kontrollieren und abzuräumen.

V 1 - Ökologische Baubegleitung zum Abriss

Auch abzureißende Gebäude sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung unmittelbar vor dem Abriss auf Tierbesatz zu kontrollieren. Bei Befund sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren.

⁶ Schulz Umweltplanung (2022): Grünordnungsplan Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘, Stadt Altenberg, Vorentwurf (bestehend aus Karte 1 Bestandsbewertung und Karte 2 Baumbestand)

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Zur Sicherung der Einfügung in die ortstypische Bebauung wird für das Plangebiet mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ein Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Fassaden, Nebenanlagen und Einfriedungen gesetzt. Mit der Beschränkung auf das Erscheinungsbild wesentlich bestimmende Regelungen verbleibt ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung durch die Bauherren.

6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Dachgestaltung

Hauptgebäude

Als Dachform sind für die Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt, was der in der Region vorherrschenden Dachform entspricht. Der Spielraum der Dachneigung ist mit 25° bis 65° festgesetzt und erlaubt somit einen Spielraum für die Gebäudeplanung. In der Region sind insbesondere steile Dachneigungen typisch.

Die Dachdeckung der Hauptgebäude wird ortstypisch auf anthrazit beschränkt, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft zu erreichen. Glänzende Materialien werden nicht zugelassen. Als Alternative wird eine Dachbegrünung zugelassen, die vielfältige positive Auswirkungen auf die Umwelt und das Lokalklima hat.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft werden darüber hinaus die Ausführungsmöglichkeiten von Dachaufbauten beschränkt. Demnach sind unterschiedliche Ausführungen von Dachgauben auf einem Dach nicht zulässig.

Dachform, Dachneigung und Eindeckung von Dachgauben dürfen jedoch vom Hauptdach abweichen. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude wird 50 % der darunterliegenden Fassadenlänge begrenzt. Der Abstand zwischen den Dachgauben sowie zum Ortgang darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Die Dachüberstände sind an der Traufe auf maximal 50 cm und am Ortgang auf maximal 30 cm beschränkt.

Die Integration von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien ausdrücklich zugelassen.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit einem Pultdach zulässig, um auch hier einen Spielraum zu ermöglichen.

Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports

Für Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports sind als Dachform Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig. Um die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Dachbegrünung zu ermöglichen, muss die Dachneigung von Garagen und Carports diese berücksichtigen.

Sonstige Nebengebäude, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von den gestalterischen Festsetzungen in Plan und Text ausgenommen, da sich die festgesetzte Dachform etc. primär auf das Hauptgebäude beziehen.

Fassadengestaltung

Im Interesse einer Einfügung in die Umgebung sollen die Fassaden der Hauptgebäude als flächige Putzfassaden oder als Fassaden mit voll-ständiger oder teilweiser Verkleidung aus Holz bzw. Holzwerkstoffen ausgeführt werden. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 5 % und 50 % auszuführen. Dadurch werden ortsuntypische sehr helle Farben vermieden. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien werden ausgeschlossen, da auch diese ortsuntypisch sind.

Die Fassaden der Garagen sind wie das Hauptgebäude oder in Holz auszuführen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für Terrassenüberdachungen, Wintergärten etc.

6.2.2 Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO, § 8 Abs. 1 SächsBO)

Zur Förderung der ökologischen Vielfalt wird festgesetzt, dass die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Flächige Abdeckungen mit Kies oder Schotter sind damit explizit ausgeschlossen. Insbesondere gärtnerisch gestaltete, begrünte Vorgärten tragen darüber hinaus zur Auflockerung und Gestaltung des Ortsbildes bei. Dies entspricht auch der Regelung in § 8 Abs. 1 SächsBO.

Ausgenommen sind die bebauten Flächen sowie die aus funktionalen Gründen zu versiegelnden Flächen (Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstandplätze und Terrassen). Diese beiden Flächenarten gehen in die Grundflächenzahl ein.

Zur Sicherung harmonischer Straßenräume wird die Vielfalt an zulässigen Einfriedungen begrenzt. Straßenseitig sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,60 m zulässig. In Einmündungs- und Zufahrtsbereichen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit jedoch die freizuhaltenden Sichtfelder zu beachten.

Sockel unterhalb von Einfriedungen werden ausgeschlossen, um eine Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinsäuger wie Igel zu sichern.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 24 SächsWG ist bei einem Gewässer ein beidseitiger Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser beträgt bei Gewässern im Innenbereich jeweils 5 m ab Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Er umfasst die Flächen oberhalb des mit einer ca. 1 m hohen Bruchsteinmauer befestigten Gewässerbettes.

Der Gewässerrandstreifen ist entsprechend § 24 Abs. 2 Satz 2 SächsWG standortgerecht im Hinblick auf die Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

Landschaftsschutzgebiet

Westlich und östlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet ‚Oberes Osterzgebirge‘ an. Da es sich hierbei um nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Regelungen handelt, erfolgt eine Erwähnung als nachrichtliche Übernahme. Die entsprechenden Regelungen und Schutzvorschriften sind zu beachten.

6.4 Hinweise der Fachplanungen

Auf dem Rechtsplan werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise zum Artenschutz. Des Weiteren wird ein Hinweis gegeben, wo die der Planung zugrundeliegenden DIN-Normen einzusehen sind. Mit den Hinweisen sollen die Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit über die zu beachtenden Sachverhalte informiert werden.

Soweit erforderlich werden Hinweise der Fachplanungen im Laufe des Verfahrens ergänzt.

7 Flächenbilanz

Städtebauliche Kennwerte	Flächengröße in m ² ca.	Flächengröße in %
Gesamtes Plangebiet	3.040	100
Allgemeine Wohngebiete	2.880	95
Wasserfläche	160	5

8 Quellen / Gutachten

- Freistaat Sachsen, Sächsisches Staatsministerium des Inneren (12.07.2013): Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Schulz Umweltplanung (2022): Grünordnungsplan Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘, Stadt Altenberg, Vorentwurf (bestehend aus Karte 1 Bestandsbewertung und Karte 2 Baumbestand)
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2020): Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Einwohnerzahlen nach Gemeinden, Stand 30.12.2021

Teil II - Umweltbericht

wird zum Entwurf ergänzt