

STADT ALTENBERG



Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Fassung vom 20.12.2022

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
4.1	Grünordnung	6
4.2	Artenschutz.....	7
4.3	Baugrund und Niederschlagsentwässerung.....	8
4.4	Hochwasser / Gewässer.....	8
4.5	Schallschutz	9
5	Erschließung	9
5.1	Verkehrerschließung.....	9
5.2	Stadttechnische Erschließung.....	10
5.2.1	Leitungsbestand	10
5.2.2	Trinkwasserversorgung	10
5.2.3	Niederschlagsentwässerung	10
5.2.4	Schmutzwasserentsorgung	10
5.2.5	Elektroenergie	11
5.2.6	Telekommunikation	11
5.2.7	Abfallentsorgung.....	11
6	Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	11
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	11
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
6.1.3	Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	12
6.1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ...	13
6.1.5	Verkehrsflächen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	13
6.1.6	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	13
6.1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	13
6.1.8	Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG).....	14
6.1.9	Flächen, die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	14
6.1.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	14

6.1.11	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	15
6.1.12	Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	15
6.1.13	Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	15
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO).....	16
6.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)	16
6.2.2	Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO, § 8 Abs. 1 SächsBO).....	17
6.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	17
6.3.1	Hochwasserentstehungsgebiet ,Geising-Altenberg'	17
6.3.2	Gewässerrandstreifen	17
6.3.3	Landschaftsschutzgebiet	17
6.3.4	Errichtung baulicher Anlagen an Staatsstraßen (§ 24 SächsStrG).....	17
6.4	Hinweise der Fachplanungen	18
7	Flächenbilanz	18
8	Quellen / Gutachten	19

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 am 18.07.2022 erfolgte vom 12.09.2022 bis einschließlich 14.10.2022 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Anschließend wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Entwurf erarbeitet. Nach der Billigung des Entwurfes erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Auswertung der Stellungnahmen wird, sofern keine Planänderung erforderlich ist, die Satzungsfassung erstellt. Wenn der Abwägungs- und der Satzungsbeschluss gefasst sind, kann der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten.

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 der Begründung als gesonderter Teil (Teil II) beigelegt.

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 m².

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 als S 178 klassifiziert ist und nach Altenberg führt.

2.3 Topografie und Beschaffenheit des Geländes

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.

Das Plangebiet ist insbesondere im Bereich des Flurstücks 378/3 an der Altenberger Straße teilversiegelt.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den dem Sächsischen Oberbergamt bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Das Vorhandensein nicht-risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist jedoch nicht auszuschließen. Diesbezüglich erfolgt ein Hinweis auf dem Rechtsplan.

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.

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

Weiterhin liegt Altenberg in zwei Räumen mit besonderem Handlungsbedarf:

- grenznahes Gebiet und
- Bergbaufolgelandschaft Altbergbau

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

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.

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, Kulturlandschaftsschutz sowie die Lage im Hochwasserentstehungsgebiet. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird nicht überplant, das angrenzende geschützte Biotop ‚Bergwiese‘ wird ebenfalls berücksichtigt (siehe Kapitel 4).

Hochwasserentstehungsgebiete werden nach Wasserrecht festgelegt (§ 78d Wasserhaushaltsgesetz) und nachrichtlich im Regionalplan dargestellt. Das Hochwasserentstehungsgebiet ‚Geising-Altenberg‘ vom 17.08.2006 umfasst unter anderem die gesamte Ortslage von Geising. Die Lage im Hochwasserentstehungsgebiet wurde bei der Planung berücksichtigt (siehe Kapitel 4).

Die vorliegende Planung wurde unter anderem mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde abgestimmt und 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 ist als Teil II der Begründung zum Entwurf beigefügt.

Als weiterführende Fachgutachten wurden zum Entwurf ein Grünordnungsplan⁴, eine Artenschutzrechtliche Prüfung, ein Baugrundgutachten sowie eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die jeweiligen Ergebnisse sind im Folgenden kurz zusammengefasst. Sie wurden soweit erforderlich bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4.1 Grünordnung

Nordwestlich und westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet ‚Oberes Osterzgebirge‘ an das Plangebiet an. Es liegt außerhalb des Plangebietes und wird bei der Planung berücksichtigt.

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, Entwurf

Weiterhin wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Grünordnungsplan⁵ 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 Umgang mit dem Biotop wurde mit der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf abgestimmt. Demnach soll die angrenzende Zufahrt nicht stärker befestigt werden und das Biotop während der Bauzeit durch einen Zaun geschützt werden.

Das Plangebiet wird durch das Gewässer Rotes Wasser in zwei Teilflächen geteilt. Bei der nordwestlichen Teilfläche handelt es sich um ein Wochenendgrundstück mit einzelnen Obstbäumen und zahlreichen Fichten. Hier werden die Bäume soweit möglich erhalten und zusätzlich eine Hecke festgesetzt. Das Gewässer ist als naturfern ausgebauter und beschatteter Flussabschnitt eingestuft. Hier sind bis auf den Erhalt des gewässerbegleitenden Gehölzsaumes keine Maßnahmen vorgesehen. Die südöstliche Teilfläche wurde zwischenzeitlich als Parkplatz genutzt und ist teilweise mit Garagen bebaut und somit bereits teilversiegelt. Hier finden sich diverse Baumreihen und -gruppen, die soweit möglich ebenfalls erhalten werden. Auch hier wird ergänzend eine Hecke festgesetzt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt ein rechnerisches Gesamtdefizit von 7.467 Wertpunkten. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann die Kompensationsverpflichtung nach der Handlungsempfehlung durch Ökopunkte abgeleistet werden. Die Kompensationsdefizite werden jeweils über eine realisierte Ökokontomaßnahme (Entsiegelung) der Ökokonto-Agentur Henry Krenz ausgeglichen. Die vertragliche Sicherung ist bis zum Satzungsbeschluss vorzulegen.

4.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁶ erarbeitet, in dem geprüft wurde, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange führen kann. Im Plangebiet kommen potentiell sowohl Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus der Artengruppe der Säugetiere als auch europäische Vogelarten vor. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst, für weitere Informationen wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

Festgestellte Arten

Im Ergebnis wurden im Plangebiet 9 Vogelarten nachgewiesen, wobei bei einigen Arten eine Brut unwahrscheinlich ist. Brutvögel sind alle mindestens besonders geschützt im Sinne der Flora-Fauna Habitat-Richtlinie der Europäischen Union. Der Wachtelkönig zählt darüber hinaus zu den streng geschützten Arten und ist eine Anhang I Art der Vogelschutzrichtlinie. Ein Neststandort innerhalb des Plangebietes wurde nicht festgestellt.

Reptilien wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen, jedoch wurden Kreuzottern in angrenzenden Bereichen angetroffen. Die Kreuzotter gehört zu den besonders geschützten Tieren und ist in Sachsen sowie Deutschland stark gefährdet.

Weiterhin konnten 12 Fledermausarten anhand ihrer Rufe identifiziert werden. Höhlenbäume oder Quartiere in den vorhandenen Gebäuden wurde nicht gefunden, so dass festgestellt werden kann, dass das Gelände vorrangig für Jagd- und Überflüge genutzt wird.

Maßnahmen

Um Beeinträchtigungen von Arten zu vermeiden sowie um die von der Planung betroffenen ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang auszugleichen sind die im folgenden aufgeführten Maßnahmen durchzuführen, die soweit möglich auch im Bebauungsplan festgesetzt sind bzw. anderenfalls als Hinweis aufgenommen wurden:

- CEF1 - Beräumung Holzverschlag und Stein-Altablagerungen
- V1 - Ökologische Baubegleitung
- V2 - Bauelfreimachung im Zeitraum November bis Februar außerhalb der für Tierarten besonders sensiblen Zeiträume
- V3 - Insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung
- V4 - Bautätigkeiten im Sommer auf die Tageszeit beschränken
- S1 - Schutz der Berg-Mähwiese
- A1 - Ersatznistkästen
- A2 - Hecken- und Gebüschpflanzungen im WA 2

⁵ Schulz Umweltplanung (2022): Grünordnungsplan Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser‘ Geising, Stadt Altenberg, Entwurf

⁶ Schulz Umweltplanung (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser‘ Geising, Stadt Altenberg, Entwurf

- A3 - Heckenpflanzungen und Verbesserung Kreuzotterhabitat im WA 1

Nach Aussage der Artenschutzrechtlichen Prüfung können unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen mit jetzigem Kenntnisstand artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Planung ausgeschlossen werden.

4.3 Baugrund und Niederschlagsentwässerung

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der fluviatilen Bachaue werden durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ungünstige Versickerungsmöglichkeiten prognostiziert. Zur Klärung der Baugrund- und Versickerungsverhältnisse wurde ein Baugrundgutachten⁷ erarbeitet, die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse werden kurz zusammengefasst. Für Details wird auf das Gutachten verwiesen.

Die Schichtenverhältnisse stellen sich in den Rammkernsondierungen vereinfacht wie folgt dar:

WA 1	WA 2
Mutterboden pleistozäner Gehängelehm pleistozäner Gehängeschutt mäßig bis stark verwittertes paläozoisches Festgestein (Mikrogranit)	anthropogene Auffüllungen pleistozäner Gehängeschutt

Während der Erkundungsarbeiten (10/2022) wurde in den Rammkernsondierungen kein Grund- bzw. Schichtenwasser angetroffen. Im Baufeld WA 1 ist im baugrundrelevanten Bereich kein zusammenhängender Grundwasserspiegel vorhanden. Im Baufeld WA 2 kann ein geschlossener Grundwasserspiegel des Roten Wassers nicht ausgeschlossen werden, auch wenn zur Erkundung bis 4,0 m Tiefe kein Wasser angetroffen wurde. In Abhängigkeit von der Jahreszeit und intensiven Niederschlägen kann im gesamten Baugrundbereich lokal Schichten-, Stau- und Sickerwasser, d. h. drückendes Wasser auftreten.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit wird zum WA 1 wird ausgesagt, dass der Standort nicht für eine oberflächennahe flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist. Der oberflächlich lagernde Gehängelehm ist nur sehr gering bzw. schwach wasserdurchlässig.

Zum WA 2 wird ausgesagt, dass der Standort für eine oberflächennahe flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser nur lokal geeignet ist, da die überwiegend anstehenden anthropogenen Auffüllungen nicht durchsickert werden dürfen. Der Gehängeschutt ist voraussichtlich ausreichend durchlässig. Hier wird empfohlen, Niederschlagswasser über Sickerschächte im Gehängeschutt zu versickern.

Es wird darauf hingewiesen, dass der kf-Wert empirisch ermittelt wurde und zwingend insitu-Versickerungsversuche durchzuführen sind. Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde ist bei nachweislich nicht geeigneten Untergrundverhältnissen eine gedrosselte Einleitung in das Rote Wasser möglich.

Weiterhin werden Schutzmaßnahmen gegen Radon empfohlen und Hinweise für die Gründung und Bauausführung gegeben.

4.4 Hochwasser / Gewässer

Gemäß dem Hochwasserschutzkonzept (HWSK für die Städte Altenberg und Geising, 2007) ist am Roten Wasser von einem starken Erosionsverhalten auszugehen. Überschwemmungsflächen werden für ein HQ100 im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Hochwasserentstehungsgebiet ‚Geising-Altenberg‘ (festgesetzt 17.08.2006). Gemäß § 76 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Beeinträchtigung im Zuge des Vorhabens durch Ausgleichsmaßnahmen im von dem Vorhaben betroffenen Hochwasserentstehungsgebiet angemessen ausgeglichen wird. Durch den überwiegenden Erhalt der Gehölze und festgesetzte Neuanpflanzungen ist ein gewisser Ausgleich für die Bebauung gegeben. Weiterhin wird der Versiegelungsgrad begrenzt und soweit möglich eine Versickerung festgesetzt. Damit wird der Lage des Plangebietes im Hochwasserentstehungsgebiet Rechnung getragen.

⁷ Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH (2022): Baugrundgutachten (Geotechnisches Gutachten) Neubau von Gebäuden, Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘ in Geising

Da im Geoportal ausgehend vom Roten Wasser nach Süden ein Gewässerabzweig dargestellt ist, erfolgte hier in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde eine Untersuchung mittels Kammerabefahrung. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass es im Bereich des Plangebietes keine Kanäle gibt.

4.5 Schallschutz

Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Staatsstraße S 178 und der Bahnstrecke 6605 (Müglitztalbahn, Abschnitt Heidenau - Altenberg) wurde ein Schalltechnisches Gutachten⁸ erstellt.

Das Gutachten sagt aus, dass durch den Straßen- und Schienenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 an einigen Fassaden überschritten werden. Dies betrifft insbesondere die Baufläche WA 2. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen hier nicht in Betracht kommen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, durch geeignete Grundrissgestaltung auf die Anordnung besonders sensibler Nutzungen wie Schlaf- und Kinderzimmer an den Südost- und Nordostfassaden zu verzichten. Sollten besonders schutzbedürftige Räume hier angeordnet werden, sind diese mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Für weitere Details wird auf das Gutachten verwiesen.

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.

Nach Aussage des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr ist die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt bei Stat. 5248072/2,700 festgesetzt, diese liegt etwa mittig des Baufeldes im Allgemeinen Wohngebiet WA 2. Somit befinden sich Teile des Bebauungsplanes außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der S 178. Hier sind die Regelungen des § 24 Abs. 1 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) zu beachten, wonach Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Nach § 24 Abs. 8 SächsStrG gilt dies nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der die an Verkehrsflächen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Der Bebauungsplan wurde mit dem zuständigen Landesamt für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Die Abstände der Baugrenze zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der S 178 außerhalb der Ortsdurchfahrt sind wie gefordert angegeben, sie betragen 15 m. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für die Bebauung im WA 2 ist dieses zu beteiligen.

Die Fläche im Osten des Plangebietes (Flurstück 378/3) kann direkt von der Altenberger Straße erschlossen werden, hier bestehen bereits zwei Zufahrten, oder von der westlich abzweigenden Zufahrtsstraße. Da im unmittelbaren Ortseingangsbereich von der S 178 ausgehend keine neue Zufahrt angelegt werden sollte, sind die bestehenden Zufahrten festgesetzt. Weitere Zufahrten sind von der S 178 damit nicht zulässig.

Auf die einzuhaltenden erforderlichen Sichtfelder, die von jeglicher Bebauung/Bepflanzung bis zu einer Höhe von 0,80 m freizuhalten sind, wird auf dem Rechtsplan hingewiesen.

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. Hier ist eine Grunddienbarkeit zugunsten der Eigentümer von Flurstück 392 und eine beschränkt persönliche Dienbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde eingetragen.

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

⁸ Schirmer GmbH - Beratende Ingenieure (2022): Schalltechnisches Gutachten Stadt Altenberg OT Geising Bebauungsplan 'Am Roten Wasser', Wohnbebauung

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 Straßen ohne Bezeichnung an. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Ver- und Entsorgungsträger beteiligt. Angaben zu bestehenden Leitungsnetzen und gegebenenfalls erforderlichen Erweiterungen oder Erneuerung wurden in Auswertung der Stellungnahmen und nach Abstimmung mit den zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträgern ergänzt.

5.2.1 Leitungsbestand

Im Plangebiet ist Leitungsbestand vorhanden. Im WA 2 quert ein Niederspannungskabel und eine Hochdruckgasleitung das Baugebiet. Beide Leitungen sind einschließlich ihrer jeweiligen Schutzstreifen nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Bei der Planung ist der Leitungsbestand unbedingt zu berücksichtigen. Erforderliche Umverlegungen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

5.2.2 Trinkwasserversorgung

Nach Aussage des Versorgungsträgers Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH wurde für das Flurstück Nr. 391 die Herstellung eines Hausanschlusses durch den Grundstückseigentümer beantragt und gebaut. Der Hausanschluss endet im Wasserzählerschacht auf dem Flurstück Nr. 393/2. Anschlüsse an das öffentliche Trinkwassernetz für Teilflächen des Flurstücks Nr. 378/3 sind prinzipiell möglich. Für die Herstellung der Hausanschlüsse ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu gegebener Zeit ein Antrag beim Versorgungsunternehmen zu stellen.

5.2.3 Niederschlagsentwässerung

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung hinsichtlich der Versickerungseignung sind in Kapitel 4.3 beschrieben. Unter bestimmten Umständen ist demnach eine Versickerung möglich. Eine Versickerung wäre, auch unter Berücksichtigung der Lage im Hochwasserentstehungsgebiet, auf jeden Fall die bevorzugte Lösung.

Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist auf jeden Fall sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt und Vernässungserscheinungen oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen werden können.

Für eine Planung unterirdischer Versickerungsanlagen müsste die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes standortkonkret geprüft und das mittlere Grundhochwasser berücksichtigt werden. Für eine langfristige Funktionsfähigkeit von Versickerungsanlagen sind die Planungsgrundsätze und Untergrundanforderungen für Regenwasserversickerungsanlagen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, 2005) einzuhalten.

Sollte die Versickerung nicht möglich sein, wäre in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde eine gedrosselte Einleitung in das Rote Wasser möglich. Vorabstimmungen haben stattgefunden, die konkrete Drosselung wird zu gegebener Zeit von der unteren Wasserbehörde festgelegt. Sofern die Einleitung von mehreren Grundstücken erfolgen würde, wäre sie erlaubnispflichtig. Das Einleitbauwerk am Roten Wasser bedarf als Anlage am Gewässer der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 SächsWG.

5.2.4 Schmutzwasserentsorgung

Nach Aussage des Sachgebietes Abwasserentsorgung der Stadt Altenberg ist die abwassertechnische Erschließung für die einzelnen Grundstücke im Plangebiet gesichert. Eine dezentrale Schmutzwasserentsorgung ist nach dem Abwasserbeseitigungskonzept nicht vorgesehen.

Für das Flurstück 391 der Gemarkung Geising könnte dabei eine Druckleitung über die Flurstücke 392 und 393/2 der Gemarkung Geising errichtet werden. Somit kann das Flurstück 391 der Gemarkung Geising an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen werden.

Für das Flurstück 378/3 der Gemarkung Geising könnte dabei ein einfacher Hausanschluss-schacht mit einer entsprechenden Verbindungsleitung (Freispiegel) zu dem bestehenden öffentlichen Schmutzwasserschacht errichtet werden. Eine weitere Alternative wäre, die privaten Grundstücksentwässerungsleitungen an den bestehenden Schmutzwasserschacht

anzubohren. Somit kann auch das Flurstück 378/3 der Gemarkung Geising an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen werden.

5.2.5 Elektroenergie

Mittelspannungskabel verlaufen außerhalb des Plangebietes im Süden der südöstlich angrenzenden Altenberger Straße / S 178 sowie in der südlich angrenzenden Zufahrtsstraße, diese werden von der Planung nicht berührt.

Niederspannungskabel verlaufen über das Flurstück 378/3, hier ist voraussichtlich eine Umverlegung erforderlich, und weiter über die Straße parallel der Bahnanlage (Flurstück 415/3) sowie abzweigend über den Zufahrtsweg Flurstück 390/2. Diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Umverlegung ist rechtzeitig mit dem Versorgungsträger Sachsen Energie AG abzustimmen.

Ein Anschluss an die Stromversorgung ist möglich.

5.2.6 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen befinden sich innerhalb des Plangebietes, mit Ausnahme einer Querung der Zufahrt auf dem Flurstück 390/2, nicht. Sie verlaufen im Osten der östlich angrenzenden Straße bzw. im Süden der südöstlich angrenzenden Altenberger Straße / S 178. Eine Anbindung ist voraussichtlich möglich.

5.2.7 Abfallentsorgung

Nach Aussage des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal sind die Abfallbehälter am jeweiligen Entsorgungstag an der Altenberger Straße bereitzustellen. Auf den Grundstücken ist ausreichend Stellfläche für Abfallsammelbehälter vorzuhalten, das Infoblatt des Zweckverbandes ist diesbezüglich zu beachten.

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 - 607,00 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 in dieser Lage verdichtete Bauformen wie Doppel- und Reihenhäuser zu vermeiden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier wären sowohl Einzelhäuser als auch eine verdichtete Bebauung möglich.

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 der 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. Die untere Bauaufsichtsbehörde weist diesbezüglich daraufhin, dass Garagen zwar gemäß § 61 SächsBO verkehrsfrei sind, jedoch einer gesonderten Zulassungsentscheidung durch die untere Bauaufsichtsbehörde mittels eines entsprechenden Antrages bedürfen.

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. Da das Baufeld insbesondere die Anordnung der Hochbauten bestimmen soll, wird damit weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt.

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 Verkehrsflächen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung des Teilfläche WA 2 bestehen bereits zwei Zufahrten von der Altenberger Straße. Da im unmittelbaren Ortseingangsbereich von der S 178 ausgehend keine neue Zufahrt angelegt werden sollte, werden die bestehenden Zufahrtsbereiche als solche festgesetzt. Weitere Zufahrten sind von der S 178 damit nicht zulässig.

6.1.6 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.

6.1.7 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, zur Niederschlagsentwässerung, zur Dachbegrünung und zur extensiven Gartengestaltung festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen werden ökologische Vermeidungs- und Minderungs- bzw. Kompensationseffekte für mehrere Schutzgüter erreicht.

Flächenbefestigungen

Für Zufahrten, Stellplätze und Wege 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.

Für die Zufahrt auf dem Flurstück 390/2 ist abweichend als Befestigung nur eine wassergebundene Decke, Schotterrasen o. ä. zulässig, eine Pflasterung ist ausgeschlossen. Dadurch sollen Beeinträchtigungen der angrenzenden und als Biotop geschützten Bergwiese vermieden werden.

Niederschlagsentwässerung

Laut Baugrunduntersuchung⁹ ist eine Versickerung unter bestimmten Umständen möglich (siehe Kapitel 4.3 und 5.2.3). Daher ist festgesetzt, dass das auf den Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück vollständig zurückzuhalten, zu nutzen und/oder über geeignete Versickerungsanlagen zu versickern ist. Weiterhin ist festgesetzt, dass sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde eine gedrosselte Einleitung in das Gewässer 'Rotes Wasser' möglich ist. Die konkrete Drosselung wird dann im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung für das Einleitbauwerk festgelegt.

Dachbegrünung

Zur anteiligen Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers 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 mehrjährigen Stauden, Gräsern, Wildkräutern und Sedumarten, die aus einer Pflanzliste gewählt werden können. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

⁹ Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH (2022): Baugrundgutachten (Geotechnisches Gutachten) Neubau von Gebäuden, Bebauungsplan 'Am Roten Wasser, Geising' in Geising

Aufgrund der nur bedingt geeigneten Versickerungsverhältnisse wäre eine Dachbegrünung gegebenenfalls auch für die Hauptgebäude in Betracht zu ziehen.

Extensive Gartengestaltung M 2 (WA 1)

Eine Teilfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll als extensiver Garten gestaltet werden, um eine anteilige Kompensation Vor-Ort zu erreichen. Auf einer ca. 150 m² großen Fläche südlich des Baufeldes (M 2) ist eine artenreiche Blühwiese aus regionalem Saatgut herzustellen. Hier sind darüber hinaus zwei Obstbäume sowie auf 50 m² eine Strauchgruppe zu pflanzen. Geeignete Arten finden sich in den Pflanzlisten. Eine extensive Bewirtschaftung wird durch eine zweimalige Mahd pro Jahr erreicht.

Die Maßnahme sollte spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück durchgeführt werden, wobei die ‚Hauptbaumaßnahme‘ bzw. die Nutzungsaufnahme maßgebend ist.

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

Aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung¹⁰ lassen sich folgende Artenschutzmaßnahmen ableiten, die im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

A 1 - 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. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu prüfen (einmal pro Jahr nach der Brutsaison).

A 2/A 3 - Hecken- und Strauchpflanzungen / Verbesserung Kreuzotterhabitat

Als weiterer Ausgleich für verlorengehende Brutmöglichkeiten sind in beiden Teilgebieten Sträucher aus standortgerechten einheimischen Arten zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher sollte 30 cm bis 50 cm betragen. Zu verwenden ist eine Mischung aus Arten der Pflanzliste 2. Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Hauptbaumaßnahme) abzuschließen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll dies in Form einer ca. 5 m breiten zwei- bis dreireihigen Hecke am südwestlichen Rand des Grundstücks erfolgen. Die Fläche ist zeichnerisch festgesetzt. Am südwestlichen Rand sind zudem zwei nicht beschattete Lesesteinhaufen als Habitat für die Kreuzotter anzulegen (siehe auch Kapitel 4.2 Artenschutz). An diesen Stellen kann die Dichte und Breite der Hecke verringert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist entweder eine Hecke, einreihig und mindestens 10 m lang, an frei zu wählender Stelle oder es sind alternativ mindestens 7 Großsträucher zu pflanzen. Der Anteil von beerentragenden Sträuchern muss dabei mindestens 40 % betragen. Der Anteil weiterer nicht einheimischer Arten darf nur weniger als 10 % betragen.

6.1.9 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. Diese ist hinsichtlich des Geh- und Fahrrechtes bereits erfolgt.

6.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens¹¹ sind im Kapitel 4.5 zusammengefasst. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollte an der Nordost- und der Südost-Fassade die Anordnung

¹⁰ Schulz Umweltplanung (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘, Stadt Altenberg, Entwurf

¹¹ Schirmer GmbH - Beratende Ingenieure (2022): Schalltechnisches Gutachten Stadt Altenberg OT Geising Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser‘, Wohnbebauung

von Räumen mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) so weit möglich vermieden werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind hier vom Öffnen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

Auf Basis der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes¹² 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.

Sofern diese innerhalb des Schutzstreifens einer vorhandenen Leitung stehen, gilt dies vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit der Leitungsführung.

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.

6.1.12 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft werden auf Basis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Grünordnungsplanes Ökokontomaßnahmen mit einem Umfang von

- WA 1 - 2.081 Wertpunkten und
- WA 2 - 5.386 Wertpunkten

zugeordnet (siehe auch Kapitel 4.1).

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann die Kompensationsverpflichtung nach der Handlungsempfehlung durch Ökopunkte abgeleistet werden. Die Kompensationsdefizite werden jeweils über eine realisierte Ökokontomaßnahme (Entsiegelung) der Ökokonto-Agentur Henry Krenz ausgeglichen. Die vertragliche Sicherung ist bis zum Satzungsbeschluss vorzulegen.

6.1.13 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.

¹² Schulz Umweltplanung (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan „Am Roten Wasser, Geising“, Stadt Altenberg, Entwurf

Leitungsschutz

Im Plangebiet, Teilfläche WA 2, ist Leitungsbestand vorhanden. Zum Schutz der Leitungen, die eine übergeordnete Versorgungsfunktion haben, wird eine bedingte Festsetzung getroffen. Bau- maßnahmen, die die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Leitungen einschließlich deren Schutzstreifen betreffen, sind erst zulässig, wenn entsprechende Abstimmungen zu Leitungsschutz bzw. Umverlegung mit dem Leitungsträger abgestimmt und durchgeführt wurden.

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, Dachneigung etc. primär auf das Hauptgebäude beziehen.

Fassadengestaltung

Im Interesse einer Einfügung in die Umgebung sollen die Fassaden der Hauptgebäude überwiegend als flächige Putzfassaden oder als Fassaden mit Verkleidung aus Holz bzw. Holzwerkstoffen ausgeführt werden. Der Eindeutigkeit halber wird der Anteil mit 75 % festgesetzt. Untergeordnet sind dann andere Materialien möglich.

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 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.3.1 Hochwasserentstehungsgebiet 'Geising-Altenberg'

Das Plangebiet befindet sich, wie in Kapitel 4.4 bereits beschrieben, im Hochwasserentstehungsgebiet 'Geising-Altenberg' (festgesetzt 17.08.2006). Die geltenden gesetzlichen Regelungen sind zu beachten. Gemäß § 76 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Beeinträchtigung im Zuge des Vorhabens durch Ausgleichsmaßnahmen im von dem Vorhaben betroffenen Hochwasserentstehungsgebiet angemessen ausgeglichen wird. Durch den überwiegenden Erhalt der Gehölze und festgesetzte Neuanpflanzungen ist ein gewisser Ausgleich für die Bebauung gegeben. Weiterhin wird der Versiegelungsgrad begrenzt und soweit möglich eine Versickerung festgesetzt. Damit wird der Lage des Plangebietes im Hochwasserentstehungsgebiet Rechnung getragen.

6.3.2 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. Dies beinhaltet unter anderem auch ein Verbot des Entfernens von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie des Neupflanzens von nicht standortgerechten Gehölzen. Auffüllungen und Geländemodellierungen sind nicht zulässig. Zulässig sind allerdings Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

6.3.3 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.

6.3.4 Errichtung baulicher Anlagen an Staatsstraßen (§ 24 SächsStrG)

Wie in Kapitel 5.1 bereits beschrieben, befinden sich Teile des Bebauungsplanes außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der S 178. Diesbezüglich wurde die Lage des Baufeldes mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr vorabgestimmt und entsprechend vermaßt. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für die Bebauung im WA 2 ist dieses zu beteiligen.

6.4 Hinweise der Fachplanungen

Auf dem Rechtsplan werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise der Fachplanungen gegeben, die Bauherren und die interessierte Öffentlichkeit über die zu beachtenden Sachverhalte informieren sollen. Diese betreffen:

- Artenschutz
- Archäologie - Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden
- Bergbauberechtigungen
- Altbergbau / Hohlraumgebiete
- Altlasten / Bodenschutz
- Vorbeugender Radonschutz
- Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken
- Eisenbahnbetriebsanlagen
- Freihaltung von Sichtfeldern
- Leitungsbestand
- Einsehbarkeit der Planung zugrundeliegender DIN-Normen

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)
- Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH (2022): Baugrundgutachten (Geotechnisches Gutachten) Neubau von Gebäuden, Bebauungsplan 'Am Roten Wasser, Geising' in Geising
- Schirmer GmbH - Beratende Ingenieure (2022): Schalltechnisches Gutachten Stadt Altenberg OT Geising Bebauungsplan 'Am Roten Wasser', Wohnbebauung
- Schulz Umweltplanung (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan 'Am Roten Wasser, Geising', Stadt Altenberg, Entwurf
- Schulz Umweltplanung (2022): Grünordnungsplan Bebauungsplan 'Am Roten Wasser, Geising', Stadt Altenberg, Entwurf
- 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