

STADT ALTENBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UM-WELT-ZENTRUM BÄRENFELS

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Plangebiet	2
2.2	Übergeordnete Planungen	5
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Planungsrechtliche Situation	5
3	Beschreibung des Vorhabens	6
4	Verkehrerschließung	7
5	Ver- und Entsorgung	8
6	Durchführungsvertrag	8
7	Begründung der planerischen Festsetzungen	9
7.1	Geltungsbereich	9
7.2	Art der baulichen Nutzung	9
7.3	Maß der baulichen Nutzung	10
7.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	10
7.5	Verkehrsflächen	10
7.6	Grünordnerische Festsetzungen	11
8	Voraussichtliche Auswirkungen	12
9	Umweltbericht	14

1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis

Das Erholungsheim „Haus Waldesruh“ in der Stadt Altenberg im Ortsteil Bärenfels steht seit 2018 leer.

Um das brach liegende Areal vor dem Verfall zu retten und wieder nutzbar zu machen, soll am Standort unter Nutzung und Ergänzung des Gebäudebestandes das „Um-Welt-Zentrum für Nachhaltigkeit“ als Herberge und Begegnungsstätte entstehen. Ermöglicht werden sollen Umweltbildungsprojekte insbesondere für Schulklassen.

Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist aufgrund des Vorhabenumfanges und der Lage im städtebaulichen Außenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Da das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabenträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Stadt Altenberg hat im Mai 2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Um–Welt-Zentrum Bärenfels“ gefasst.

Vorhabenträger ist die Evangelische Behindertenhilfe Dresden und Umland gGmbH.

Für die Belange des Umweltschutzes wird die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird Leerstand wieder nutzbar gemacht und gleichzeitig die Natur- und Kulturlandschaft erhalten und aufgewertet sowie die Erholungsfunktion verbessert.

Das Vorhaben stellt eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden touristischen Infrastruktur dar: Die Tourismusregion Osterzgebirge wird um eine qualitative Unterkunft im Segment des Natur- und Aktiv-tourismus bereichert.

Außerdem entstehen 5 Dauerarbeitsplätze sowie weitere saisonale Arbeitsplätze.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Plangebiet

Der Standort befindet sich in der Stadt Altenberg im Ortsteil Kurort Bärenfels am südlichen Ortsrand in der Böhmisches Straße 45.



Abb.: Luftbild Plangebiet (Quelle: Geoportal Sachsen)

Auf dem Grundstück wurde 1913 das Schwesternerholungsheim „Haus Waldesruh“ errichtet, das bis 2011 durch Diakonissenschwestern und Mitarbeiter der Diakonissenanstalt Dresden für Erholungszwecke genutzt wurde.

Das Grundstück ist mit drei Gebäuden bebaut, wovon zwei zu Erholungszwecken genutzt wurden (Großes und Kleines Haus).

Das dritte, weit kleinere Haus, diente vorerst als Hühnerstall und wurde zu einem späteren Zeitpunkt als Werkstatt und Lager genutzt.

Noch bis 2017 wurde das „Haus Waldesruh“ als Pension genutzt (ca. 90 Betten). Danach stand es leer.



Abb.: Schwesternerholungsheim „Haus Waldesruh“ Bärenfels – Großes und Kleines Haus (1920)

Seit der Nutzungsaufgabe im Jahr 2018 verfallen die Gebäude und Außenanlagen. Gehölzaufwuchs hat sich eingestellt. Das Plangebiet wird von großem Baumbestand geprägt (vorwiegend Fichten, Ahorn, Esche, Birke, Buche).



Abb.: Zufahrt zum Plangebiet von Böhmischer Straße



Abb.: Zufahrt im Plangebiet



Abb.: Großes Haus



Abb.: Großes Haus



Abb.: Kleines Haus



Abb.: Ehemaliger Hühnerstall

Das Gelände im Plangebiet fällt von ca. 682,5 m ü HN im Süden auf ca. 670 m ü HN im Norden.

Der Standort wird umgeben von Wohnbebauung an der Böhmisches Straße im Westen und an der Alten Poststraße im Norden (Einfamilienhäuser).

Im Nordosten und Südosten grenzen Waldflächen ans Plangebiet an. Somit reicht der gesetzlich vorgeschriebene 30 m – Waldabstand ins Plangebiet hinein. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten. *Ausnahmen können gestattet werden. Die Entscheidung trifft die untere Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde.*



Abb.: Waldbestandsflächen (Quelle: Geoportal Sachsen)

Das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“ (LSG) grenzt im Osten und Süden ans Plangebiet an. Ein kleiner Bereich im südlichen Plangebiet liegt innerhalb des LSG.



Abb.: Landschaftsschutzgebiet „Osterzgebirge“ (Quelle: Geoportal Sachsen)

2.2 Übergeordnete Planungen

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020) weist die Stadt Altenberg als Gemeinde mit besonderer Funktion Fremdenverkehr aus. Das Vorhaben dient der Festigung dieser Funktion.

Östlich und südlich angrenzend ans Plangebiet weist der Regionalplan Vorbehaltsgebiete zum Schutz des Waldes und zum Arten- und Biotopschutz aus. Diese regionalplanerischen Festlegungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Altenberg verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das anhängige Flächennutzungsplanverfahren der Verwaltungsgemeinschaft Altenberg / Hermsdorf/E. soll zeitnah wieder aufgenommen und zu einem Abschluss gebracht werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan kann der Flächennutzungsplan jedoch nicht abgewartet werden, da dringende Gründe für die Planaufstellung vorliegen: Seitens der Stadt Altenberg besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Vermeidung der Entstehung eines städtebaulichen Missstandes am Standort sowie an der Entwicklung der Tourismusregion Osterzgebirge durch die Ergänzung der geplanten qualitativen Unterkünfte verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen. Der Bebauungsplan wird daher als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

2.4 Planungsrechtliche Situation

Für den bis 2017 betriebenen Übernachtungsbetrieb (Pension mit 90 Betten) besteht Bestandsschutz. Für den Umbau des Großen Hauses und des ehemaligen Hühnerstalls (als Projekthaus) liegen Baugenehmigungen vor.

Die Fläche des Plangebietes liegt gegenwärtig im städtebaulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Das geplante Vorhaben kann nicht als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden. Somit besteht Planungserfordernis.

Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB.

3 Beschreibung des Vorhabens

Ziel ist es, das seit 2018 brach liegende Areal „Haus Waldesruh“ wieder nutzbar zu machen als „Um-Welt-Zentrum für Nachhaltigkeit“. Ermöglicht werden sollen insbesondere Umweltbildungsprojekte für Schulklassen, die wochentags abgehalten werden.

Dazu sind entsprechende Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen. Die wirtschaftlich kritische Größe bei Anbietern von Klassenfahrten liegt bei einer Anzahl von mindestens 80 Betten.



Abb.: Vorhabenplan „UM-WELT-Zentrum für Nachhaltigkeit“ (Verfasser: Hillebrand + Berlekamp Architekten)

Folgende Anlagen sind am Standort vorgesehen:

- (1) Sanierung und Umbau **Großes Haus** zur **Herberge** mit 60 Betten (untere Etage barrierefrei)
- (2) Sanierung und Umnutzung **Kleines Haus** für **Rezeption und Sanitäranlagen** für Zeltwiese und Caravanstellplatz
- (3) Sanierung und Umnutzung ehemaliger Hühnerstall als **Projekthaus** für Bildung und Forschung (z.B. Pflanzenanzucht, Wasser- und Bodenproben)
- (4) Errichtung von **9 Bungalows** (barrierefrei) mit je 4 Betten (insg. 36 Betten)
- (5) **Caravanstellplatz** für Reisende mit Wohnmobil / Wohnwagen (10 Plätze)
- (6) **Zeltwiese** (vorwiegend für Schulklassen für Outdoor-Projekte)
- (7) **Grünes Klassenzimmer** für Umweltbildung im Freien



Abb.: Visualisierung Sanierung und Umbau Großes Haus (Verfasser: Hillebrand + Berlekamp Architekten)

Für sportliche Aktivitäten im Freien sollen ein Volleyballfeld, eine Spielwiese und Tischtennisplatten zur Verfügung stehen.

Das Gesamtprojekt ist vor allem für Klassenfahrten und Projektstage mit Umweltbildung ausgelegt.

Zusätzlich kann es für Feriencamps und für Übernachtungen von Familien, Wanderern und Fahrrad-Touristen genutzt werden.

Entstehen soll also eine multifunktionale Gruppenunterkunft für Erholungs-, Bildungs- und Freizeitaufenthalte.

Die Übernachtungsangebote sollen nicht alle gleichzeitig vermietet werden, so dass das Areal niemals mit mehr als insgesamt 100 Personen belegt ist.

4 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Vorhabenareals erfolgt wie im Bestand von Westen über eine Zufahrt zur Böhmisches Straße (K9045).

Zur verkehrlichen Erschließung des Vorhabenareals sind folgende Maßnahmen / Anlagen vorgesehen:

- (8) **Aufweitung der Bestandszufahrt** an der Böhmisches Straße, um die Zufahrt für Busse, Feuerwehr und Müllfahrzeug zu gewährleisten.
- (9) Einordnung einer **Wendeanlage** für Busse, Feuerwehr und Müllfahrzeug innerhalb des Plangebietes.
- (10) Einordnung von **27 Gästeparkplätzen** in der Nähe der Zufahrt (um das Gelände so verkehrsfremd wie möglich zu halten) und **4 Mitarbeiterparkplätzen** am Kleinen Haus (Rezeption).

Gemäß Richtzahlentabelle der VwVSächsBO ist mind. 1 Kfz-Stellplatz je 2 – 6 Betten nachzuweisen.

Mit dem ÖPNV erreicht man das Vorhabenareal über die nur ca. 200 m entfernt gelegenen Bushaltestellen „Waldheimat“ und „Felsenburg“ an der Böhmisches Straße (Bus nach Altenberg und Kipsdorf).

5 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie / Gas / Telekommunikation

Die Versorgung mit Elektroenergie, Gas und Telekommunikation erfolgt über die vorhandene Anbindung an den Leitungsbestand in der Böhmischen Straße.

Trinkwasser

Die trinkwasserseitige Erschließung erfolgt über die vorhandene Anbindung an den Leitungsbestand in der Böhmischen Straße.

Löschwasser

Innerhalb des Plangebietes wird eine Löschwasserbevorratung mit einem Speichervolumen von 75 m³ vorgesehen (unterirdischer Löschwasserbehälter). Diese muss den Anforderungen der DIN 14210 entsprechen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Vorhabenareals erfolgt wie im Bestand über den im Plangebiet vorhandenen Abwasserkanal, der nach Nordosten zur Bärenstraße / Altenberger Straße führt.

Niederschlagswasser

Im Bestand erfolgt die Dachentwässerung der Bestandsgebäude Großes Haus und Kleines Haus in den vorhandenen Abwasserkanal.

Durch folgende Maßnahmen wird im Plangebiet das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung minimiert:

- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche
- Dachbegrünung bei Flachdächern
- wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen

Diese Maßnahmen werden in die Festsetzungen des VB-Plan-Entwurfs aufgenommen.

Gemäß § 55 Abs. WHG i. V. m. § 5 WHG ist anfallendes Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern. Gemäß der im Plangebiet durchgeführten Versickerungsuntersuchung (*vgl. Anlage 2*) ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Flurstück 80 aufgrund der anstehenden Böden sowie der fehlenden Grundwassergeschütztheit nicht möglich.

Die Entsorgung des Regenwassers von den überbauten Flächen im Plangebiet ist daher folgendermaßen vorgesehen:

Das auf den überbauten Flächen im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes vollständig zurückgehalten und verwertet (als Brauchwasser) sowie gedrosselt und zeitverzögert in den vorhandenen Abwasserkanal abgegeben. Dabei wird die Einleitmenge in den Abwasserkanal begrenzt auf den Wert, der derzeit im Bestand durch die Dachentwässerung der Bestandsgebäude ungedrosselt in den vorhandenen Abwasserkanal abgeleitet wird.

Abfallentsorgung

Anfallender Müll wird gesammelt und zur Entsorgung bzw. zum Recycling abgeholt. Der Standplatz für die zentralen Abfallsammelbehälter wird im südlichen Vorhabenareal im Bereich der ehemaligen Garagen eingeordnet (im Gebäude oder mit geeignetem Sichtschutz).

6 Durchführungsvertrag

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

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

7 Begründung der planerischen Festsetzungen

7.1 Geltungsbereich

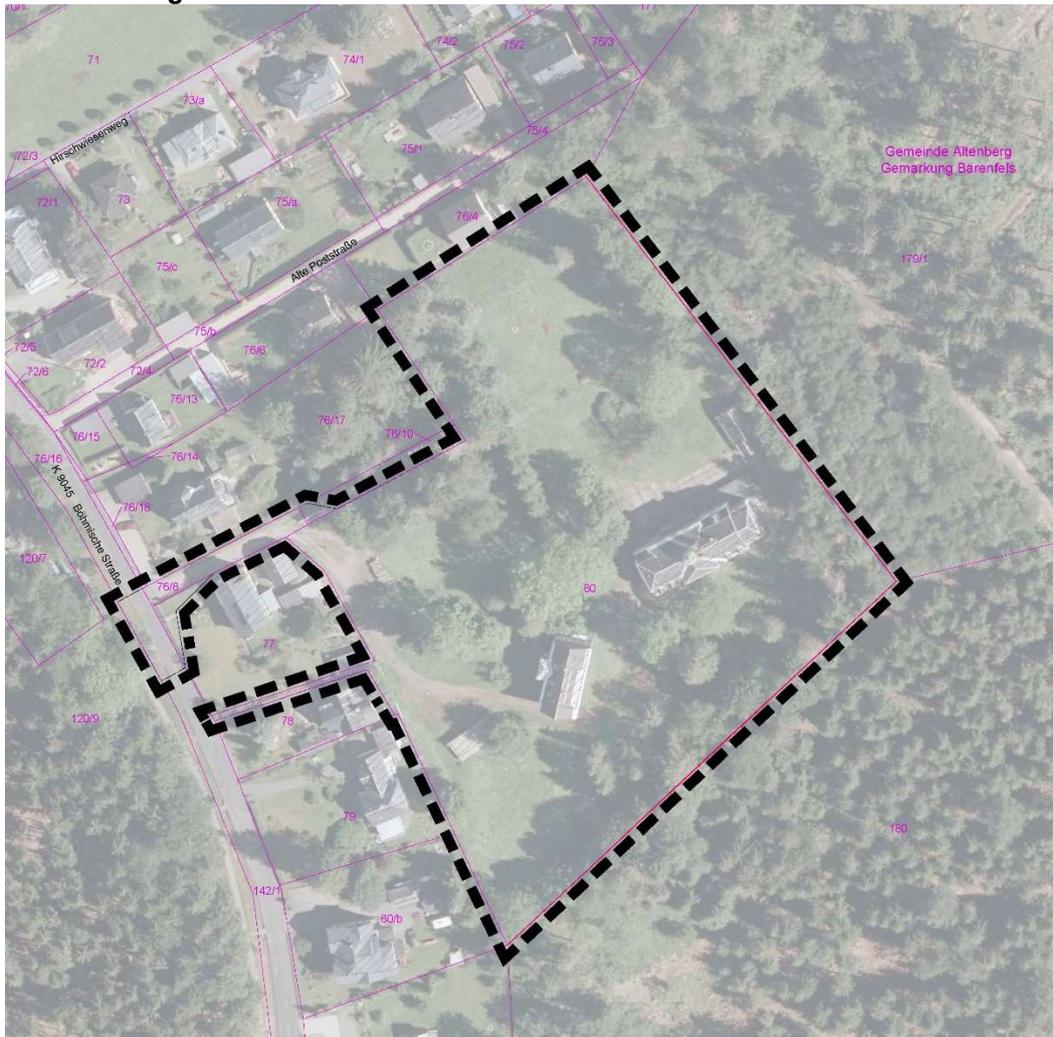


Abb.: Luftbild Geltungsbereich VB-Plan „Um–Welt-Zentrum Bärenfels“ (Quelle: Geoportal Sachsen)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Um–Welt-Zentrum Bärenfels“ der Stadt Altenberg umfasst die Flurstücke 76/20, 76/21, 76/22, 77/2 und 80 sowie Teile der Flurstücke 142/1 und 77/3 der Gemarkung Bärenfels. Die Grenze des ca. 1,5 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. *In den Geltungsbereich wurden Teile der Böhmisches Straße einbezogen, um den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan zu entsprechen (Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche).*

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst nur das Vorhabenareal (Flst. 76/20, 76/21, 77/2 und 80). Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhabenareal dient einem wechselnden Personenkreis zur Umweltbildung und Erholung. Dies entspricht als Art der baulichen Nutzung einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Umweltbildungs- und Erholungszentrum“.

Es sollen insgesamt maximal 100 Personen gleichzeitig beherbergt werden.

Zulässig sind:

- eine Herberge mit max. 60 Betten (im Großen Haus),
- max. 9 Bungalows mit insg. max. 36 Betten
- ein Caravanstellplatz mit max. 10 Standplätzen für Wohnmobile / Wohnwagen
- eine Zeltwiese mit maximal 20 Standplätzen für Zelte
- ein Gebäude mit Rezeption und Sanitäranlagen für Camping (im Kleinen Haus)

- ein Gerätehaus
- ein Projekthaus (im ehem. Hühnerstall)
- ein Grünes Klassenzimmer

Darüber hinaus sind Sport- und Freizeitanlagen sowie gastronomische Einrichtungen für die Nutzer des Gebietes zulässig.

Gemäß § 14 BauNVO sind außerdem untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (KFZ-Stellplätze, zentrale Abfallsammelbehälter, Einfriedung, etc.). Andere Nutzungen sollen auf der Fläche nicht zugelassen werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Zur Gewährleistung einer geringen Bebauungsdichte und zur Begrenzung des Maßes der Bodenversiegelung werden anstelle der Grundflächenzahl (GRZ) für die zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen Grundflächen festgesetzt.

Diese basieren bei vorhandenen Gebäuden auf dem Bestand und bei geplanten Gebäuden / baulichen Anlagen auf dem konkreten Flächenbedarf der geplanten Nutzung.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächen ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Für die Hauptgebäude „Großes Haus“ und „Kleines Haus“ sind 3 Vollgeschosse zulässig (entsprechend dem Bestand).

Für alle übrigen Gebäude und baulichen Anlagen wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss beschränkt.

7.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zum offenen Landschaftsraum soll zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur ausschließlich die offene Bauweise zulässig sein.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Zu benachbarten Wohngrundstücken wird ein Mindestabstand von 5 m gewahrt. Dieser wird im Norden auf 9 m erhöht aufgrund der nahe gelegenen Wohnhäuser auf den Flurstücken 76/4 und 78/6.

Zwischen Bungalows und Caravanstellplätzen wird ein Mindestabstand von 5 m gewahrt als Brandschutzstreifen.

Zu den umgebenden Waldflächen wahren die Baugrenzen den 30 m - Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG. Nur im Bereich der Bestandsbebauungen „Großes Haus“ und „Projekthaus“ (ehem. Hühnerstall) wird der einzuhaltende Waldabstand unterschritten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Umweltbildungs- und Erholungszentrums dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.5 Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Böhmisches Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der vorhandene Einfahrtbereich von der Böhmisches Straße zum Vorhabenareal wird beibehalten und aufgeweitet (um die Zufahrt für Busse, Feuerwehr und Müllfahrzeug zu gewährleisten) und per Planeintrag festgesetzt. Weitere Zufahrten zum Plangebiet sind nicht vorgesehen. Darüber hinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die im südlichen Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Osterzgebirge" liegende Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Inanspruchnahme durch Nebenanlagen des Umweltbildungs- und Erholungszentrums ist unzulässig. Dadurch wird vermieden, dass Bereiche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes überbaut werden.

In den Randbereichen des Plangebietes werden die vorhandenen Gehölzflächen weitestmöglich zum Erhalt festgesetzt und durch die Anlage frei wachsender Hecken ergänzt. Dadurch wird eine wirkungsvolle Eingrünung des Vorhabenareals insbesondere zu den benachbarten Wohngrundstücken gesichert.

Die im Plangebiet vorhandenen Großbäume werden weitestmöglich zum Erhalt festgesetzt. Für dennoch erforderliche Baumfällungen erfolgt der Ausgleich innerhalb des Plangebietes durch die Pflanzung standortheimischer Bäume.

Durch den Gehölzerhalt werden wertvolle Lebensräume gesichert und artenschutzrechtliche Konflikte vermieden.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens wird die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie die extensive Begrünung von Flachdächern festgesetzt.

Zur Wiederherstellung des Wasserversickerungs- und Wasserspeichervermögens wird der Rückbau von Bestandsgebäuden und Versiegelungsflächen festgesetzt.

Durch die Einhaltung der gesetzlichen Fällzeitenregelung (§ 39 BNatSchG etc.) bei der Baufeldfreimachung wird die Tötung/ Verletzung von Brutvögeln und Fledermäusen sowie die Zerstörung von Gelegen im Zuge von erforderlichen Gehölzbeseitigungen vermieden. Weiterhin wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im späteren VB-Plan-Entwurf das Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen an Altbäumen festgesetzt.

Die geplante Nutzung stellt gegenüber dem Bestand eine Biotopwertminderung dar. Für diesen Biotopwertverlust werden im späteren VB-Plan-Entwurf Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich des Bilanzierungsdefizits festgesetzt.

8 Voraussichtliche Auswirkungen

Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Das FFH-Gebiet „Pöbelbachtal und Hofehübel“ (Landesinterne Nr.: 175) befindet sich als nächstgelegenes Schutzgebiet ca. 500 m nördlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zwischen Plangebiet und Schutzgebiet bestehen keine Sachzusammenhänge aufgrund:

- der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet sowie dem dazwischenliegenden Siedlungsgebiet
- keiner Ableitung von Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet ins Schutzgebiet
- Überplanung von baulich vorgeprägten Flächen

Somit ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann daher ausgeschlossen werden.

Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“ (LSG) umgibt die gesamte Ortslage von Bärenfels. Es grenzt im Osten und Süden unmittelbar an das Plangebiet an und reicht laut der Darstellung im Geoportal Sachsen im Süden ins Plangebiet hinein (*F1st. 80, ca. 1.200 qm*).

Gemäß der Schutzgebietsverordnung für das LSG vom 5. Dezember 2001 ist das LSG für den Schutz bedrohter Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensstätten, den Biotopverbund sowie für die Erholung überregional bedeutsam.

Die im vorliegenden Bebauungsplan für die Nutzung als Umweltbildungs- und Erholungszentrum festgesetzten Flächen liegen außerhalb des LSG. Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des LSG und wird daher als Grünfläche festgesetzt. Da das Landschaftsschutzgebiet somit nicht durch Bauflächen überplant wird, wird der Schutzgebietsverordnung nicht widersprochen.

Vom Vorhaben gehen positive Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet aus, da durch die Wiedernutzbarmachung des Areals das Entstehen eines städtebaulichen Missstandes im Plangebiet vermieden wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten den Erhalt der landschaftsbildprägenden Gehölzbestände sowie eine landschaftsangepasste aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil. Dadurch wird der besonderen Bedeutung des LSG für die Erholung und den Tourismus Rechnung getragen.

Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebietes "Oberes Osterzgebirge" durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen Landschaftsbild

Der Standort liegt im rückwärtigen Bereich und ist von der Böhmischem Straße nicht unmittelbar einsehbar. Im Nordosten und Südosten umgeben Waldflächen das Plangebiet. Die Wahrnehmbarkeit aus dem LSG wird durch die sichtverschattende Wirkung des Waldes eingeschränkt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten einen hohen Grünanteil und den Erhalt landschaftsbildprägender Gehölzbestände. Durch die Begrenzung von Umfang und Höhe baulicher Anlagen wird eine angepasste Maßstäblichkeit und Einfügung der baulichen Anlagen in das umgebende Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Durch die Wiedernutzbarmachung des Areals wird das Entstehen eines städtebaulichen Missstandes am Standort verhindert.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die vorliegende Bebauungsplanung sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen Wald

Im Nordosten und Südosten grenzen Waldflächen ans Plangebiet an. Im VB-Plan wird der zu diesen Waldflächen einzuhaltende Waldabstand von 30 m (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG) durch die geplanten Gebäude gewahrt. Gegenüber dem Ist-Zustand können durch die vorliegende Bebauungsplanung somit Beeinträchtigungen von Waldflächen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch die frühere Nutzung als Erholungsheim anthropogen übergeprägt und liegt seit der Nutzungsaufgabe im Jahr 2018 brach. In dieser Zeit hat sich Gehölzaufwuchs eingestellt. Das Plangebiet wird von großem Baumbestand geprägt (vorwiegend Fichten, Ahorn, Esche, Birke, Buche).

Durch die vorliegende Bebauungsplanung werden die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude saniert und das Areal wieder einer Erholungsnutzung zugeführt. Die Nebenanlagen (einschließlich Zufahrten und Stellplätze) sowie die Außenanlagen werden erneuert und neu geordnet. Die am Standort vorhandenen Bäume und Gehölze werden weitestmöglich erhalten.

In Teilen der bisherigen Freiflächen des Erholungsheims werden Bungalows (max. 9) und Caravanstellplätze (max. 10) sowie die zugehörigen Erschließungsanlagen ergänzt. Dadurch kommt es in diesen Bereichen zu einer Biotopwertminderung gegenüber dem Bestand.

Für diesen Verlust werden im späteren VB-Plan-Entwurf Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich des Bilanzierungsdefizits festgesetzt.

Die Aufstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht zum VB-Plan-Entwurf.

Auswirkungen Artenschutz

Für das Plangebiet wird eingeschätzt, dass dieses aufgrund der vorkommenden Biotoptypen Bedeutung als Lebensraum für folgende Arten aufweist:

- Brutvögel (Höhlen- und Gebüschbrüter)
- Fledermäuse

Die am Standort vorhandenen alten Bäume können potentiell Höhlen aufweisen. Um den Verlust von Lebensräumen von Tierarten zu verhindern, werden die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Gehölze weitestmöglich zum Erhalt festgesetzt.

Dennoch kann es im Zuge der Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetationsbestand, Fällung von Bäumen, Abriss von Gebäuden) potentiell zur Tötung/ Verletzung von Brutvögeln und Fledermäusen sowie zur Zerstörung von Gelegen kommen. Dies kann durch folgende konfliktvermeidenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen vermieden werden: Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung, Kontrolle der zu fällenden Bäume, Kontrolle der Gebäude vor dem Abriss. Weiterhin werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Ersatzquartiere an Altbäumen angebracht (künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen). Die Maßnahmen werden in den späteren VB-Plan-Entwurf als Regelungen aufgenommen.

Auswirkungen Boden bzw. Fläche

Das Vorhabenareal ist bereits mit Gebäuden, Nebenanlagen und Versiegelungsflächen des Erholungsheims bebaut. Das Vorhaben dient also der Wiedernutzbarmachung von bisher bebauten Flächen. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird somit entsprochen.

Die Festsetzungen des VB-Plans begrenzen die vorhabenbezogene Neuversiegelung im Plangebiet durch die Begrenzung der überbaubaren Gebäudegrundflächen und die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen. Das Maß der Bodenversiegelung im Plangebiet wird dadurch deutlich begrenzt.

Die Planung ist mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von ca. 630 m² verbunden:

vorhandene Versiegelung		geplante Versiegelung in m ²	
Gebäude	766 m ²	Gebäude	685 m ²
Gebäude mit Dachbegrünung	0 m ²	Gebäude mit Dachbegrünung (angerechnet werden 50% Versiegelung: 560 m ² x 0,5)	280 m ²
Zufahrten, Wege und Plätze, vollversiegelt	346 m ²	Zufahrten, Wege und Plätze, vollversiegelt	0 m ²
Zufahrten, Weg, Plätze und Stellplätze, teilversiegelt (angerechnet werden 50% Versiegelung: 1.200 m ² x 0,5)	600 m ²	Zufahrten, Weg, Plätze und Stellplätze, teilversiegelt (angerechnet werden 50% Versiegelung: 2.760 m ² x 0,5)	1.380 m ²
Summe Bestand	1.712 m²	Summe Planung	2.345 m²
Neuversiegelung = Differenz Planung - Bestand: 633 m²			

Die Bodenfunktionen gehen auf den zu versiegelnden Flächen vollständig verloren.

Als Ausgleich für die vorhabenbezogene Neuversiegelung erfolgt innerhalb des Plangebietes der Rückbau von Gebäuden / baulichen Anlagen und versiegelten Flächen (*vgl. Planzeichnung*).

Auswirkungen Wasser

Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Somit kann ausgeschlossen werden, dass Schmutzwasser in das Grund- oder Oberflächengewässer gelangt.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Gebäudegrundflächen sowie die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert. Das anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und verwertet (als Brauchwasser) sowie gedrosselt und zeitverzögert in den vorhandenen Abwasserkanal abgegeben. Dabei wird die Einleitmenge in den Abwasserkanal insgesamt auf den im Bestand vorhandenen Abfluss begrenzt. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen kann daher ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Auswirkungen Mensch

Im Zuge des Vorhabens wird das Erholungsheim „Haus Waldesruh“ wieder für Erholung nutzbar gemacht. Die Erholungsfunktion der Fläche wird somit wiederhergestellt.

Gleichzeitig führt die Nutzung der Herberge zu Lärm- und Lichtemissionen sowie zu Besucherverkehr am Standort.

Als nächst gelegene schutzbedürftige Nutzungen befinden sich in unmittelbarer Nähe nördlich und westlich des Plangebietes Wohnbebauungen an der Böhmisches Straße und an der Alten Poststraße.

Um Belästigungen zu vermeiden, werden Bungalows, Caravanstellplatz, Zeltwiese und Sport- und Spielanlagen in ausreichendem Abstand zu benachbarten Wohngrundstücken angeordnet. Zusätzlich werden entlang dieser Grundstücksgrenzen sichtverschattende Gehölzflächen erhalten oder erforderlichenfalls neu angepflanzt.

Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Gäste kann es potentiell zu Störungen benachbarter Wohnnutzungen kommen. Um im Nachtzeitraum Lärmemissionen durch Fahrverkehr zu vermeiden, wird eine Schranke installiert, die ab 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr geschlossen ist. Die Regelung dazu erfolgt im Durchführungsvertrag zum VB-Plan.

Eine weitere potentiell konfliktverursachende Nutzung ist die zentrale Müllsammelstelle. Diese wird im Bereich der ehemaligen Garagen mit geeignetem Sichtschutz eingeordnet in einem Abstand von mindestens 8 m zum benachbarten Wohngrundstück.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch das Vorhaben sind somit nicht zu erwarten.

9 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.