

STADT ALTENBERG



Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
zum Satzungsexemplar
Fassung vom 20.12.2022,
redaktionell geändert 14.07.2023

Stadtverwaltung Altenberg
Bauverwaltung Hochbau
Platz des Bergmanns 2
01773 Altenberg

1 ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Am Roten Wasser, Geising‘ wurde am 28.02.2022 vom Stadtrat der Stadt Altenberg beschlossen. Mit dem Bebauungsplan werden im Flächennutzungsplan von Geising als Wohnbauflächen dargestellte Flächen planungsrechtlich gesichert. Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, weshalb für die Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist.

Im Einzelnen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- 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, Immissionschutz sowie Natur- und Artenschutz

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert, der als Teil II der Begründung Bestandteil des Planwerkes ist.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden im Rahmen der Planaufstellung folgende Fachplanungen bzw. -gutachten erarbeitet:

- Grünordnungsplan
(Bestandsanalyse, erhaltenswerte Gehölze, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Planung grünordnerischer Vermeidungs- und externer Ausgleichsmaßnahmen)
- Artenschutzfachbeitrag
(Erfassung geschützter Arten und Habitatstrukturen, Planung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen)
- Baugrunduntersuchung
(Untersuchung des Baugrunds und Ermittlung der Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser)
- Schalltechnische Untersuchung
(Ermittlung der Immissionsbelastung insbesondere durch angrenzenden Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm und Festlegung von Schallschutzmaßnahmen)

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Wahrung der Umweltbelange getroffen:

- Begrenzung der überbau- bzw. versiegelbaren Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten auf die Grundflächenzahl 0,3 und die Überschreitung bis 0,45
- Wasserdurchlässige Ausführung von Zufahrten, Stellplätzen und Wege
- Regelungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf der Grundlage eines Gutachtens und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (Rückhaltung, Versickerung bzw. gedrosselte Einleitung in das ‚Rote Wasser‘)
- dauerhafte Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzflächen, ggf. Ersatzpflanzungen
- extensive Dachbegrünung von Garagen und Carports
- extensive Gartengestaltung für Teilflächen (M 2)
- Artenschutzmaßnahmen (u.a. Ersatznistkästen, Hecken- und Strauchpflanzungen)
- Lüftungseinrichtungen für Räume mit besonders sensiblen Nutzungen
- Zuordnung einer externen Ökokontomaßnahme (in Verbindung mit einer vertraglichen Sicherung vor Satzungsbeschluss)
- bedingte Festsetzung zu vorgezogenen Artenschutzfachlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (Zeitpunkt Baufeldfreimachung, Beräumung von Holzlagern, ökologische Baubegleitung u.a.)

Darüber hinaus sind in dem Bebauungsplan nachrichtliche Übernahmen zu folgenden umweltrelevanten Themen enthalten:

- Lage innerhalb der UNESCO-Welterbestätte Montanregion Erzgebirge/Krušnohoří
- Lage innerhalb des Hochwasserentstehungsgebietes ‚Geising-Altenberg‘
- Gewässer Rotes Wasser und Gewässerrandstreifen

- angrenzendes Landschaftsschutzgebiet

Ergänzend enthält der Bebauungsplan Hinweise zu folgenden umweltrelevanten Themen:

- Artenschutz (Bauzeitenregelung, Insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung, Schutz der nordwestlich angrenzenden Bergwiese, Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen)
- Archäologie (Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden)
- Altbergbau / Hohlraumgebiete
- Altlasten / Baugrund / Bodenschutz
- Vorbeugender Radonschutz

3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung vom 12.09.2022 bis einschließlich 14.10.2022. Parallel dazu wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise, unter anderem eine Stellungnahme der Öffentlichkeit, wurden im gebotenen Umfang bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht und den vorliegenden Fachgutachten sowie umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 11.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand parallel statt.

In Auswertung der in den zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen vorgetragenen Anregungen und Hinweisen, unter anderem eine Stellungnahme der Öffentlichkeit, wurden lediglich redaktionelle Ergänzungen erforderlich. Eine Planänderung und erneute Offenlage waren demnach nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wurde gegenüber der offen gelegten Fassung in den folgenden Punkten redaktionell geändert und ergänzt:

- Ergänzung der Artenschutzmaßnahmen zur ökologischen Baubegleitung, Ergänzung einer Nachrichtlichen Übernahme zur Lage innerhalb der UNESCO-Welterbestätte
 - Ergänzung von Hinweisen
 - redaktionelle Anpassung der Begründung zum Bebauungsplan im Ergebnis der Abwägung
- Hierdurch sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Aus der Erstellung der Satzungsfassung ergaben sich redaktionelle Korrekturen des Umweltberichtes. Für die Ergebnisse der Umweltprüfung resultierten daraus keine Konsequenzen.

Die während der Entwurfs-Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat der Stadtrat der Stadt Altenberg am 16.10.2023 geprüft und über sie beschlossen. Das Ergebnis wurde den Einwendenden mit Schreiben vom 27.10.2023 mitgeteilt.

Der Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser Geising‘ in der Fassung vom 20.12.2022, redaktionell geändert 14.07.2023, wurde am 16.10.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt. Da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, bedarf er keiner Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde, sondern tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4 PLANUNGSALTERNATIVEN

Mit dem Bebauungsplan ‚Am Roten Wasser, Geising‘ werden Brachflächen überplant, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die Abwägung zur Entwicklung einer Wohnbaufläche fand bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung statt. Alternative Planungsansätze für diese Flächen wurden daher nicht untersucht. Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes wurden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde die Brachfläche in teilweise erschlossener

Lage im Siedlungsgebiet bestehen bleiben. Flächen zur Schaffung von Baugrundstücken entsprechend des nachgewiesenen Bedarfes im Flächennutzungsplan würde dann eventuell an anderer Stelle entwickelt, wo ein größerer Erschließungsaufwand notwendig werden würde.