

STADT ALTENBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UM-WELT-ZENTRUM BÄRENFELS

SATZUNG

Teil C-1 BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Plangebiet	2
2.2	Übergeordnete Planungen	6
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Planungsrechtliche Situation	6
3	Beschreibung des Vorhabens	7
4	Verkehrerschließung	8
5	Ver- und Entsorgung	9
6	Durchführungsvertrag	9
7	Begründung der planerischen Festsetzungen	10
7.1	Geltungsbereich	10
7.2	Art der baulichen Nutzung	10
7.3	Maß der baulichen Nutzung	11
7.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	11
7.5	Verkehrsflächen	12
7.6	Grünordnerische Festsetzungen	12
7.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
7.9	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	13
8	Nachrichtliche Übernahmen	14
9	Hinweise	14
10	Flächenbilanz	14
11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	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 für Kinder, Jugendliche und Familien.

Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist aufgrund des Vorhabenumfangs 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 Implus Dresden 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.

Mit der Revitalisierung des Standortes wird dem Ziel 2.2.1.7 des LEP 2013 Rechnung getragen, wonach vorrangig brachliegende und brachfallende Bauflächen zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind. Dies trägt zur Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke im Sinne von Grundsatz 2.2.1.1 des LEP 2013 bei.

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

Nach 2011 wurde das „Haus Waldesruh“ als Pension weitergenutzt. Seit einigen Jahren steht es leer.



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



Abb.: Ansicht Großes Haus von Süden (Historische Postkarte)

Seit der Nutzungsaufgabe verfallen die Gebäude und Außenanlagen. Gehölzaufwuchs hat sich eingestellt. Das Plangebiet wird von großem Baumbestand geprägt (vorwiegend Fichten, Ahorn, Esche, Birke, Buche). Das Große Haus hat einen starken Befall durch Hausschwamm.



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 Böhmischer 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)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hochwasserentstehungsgebietes „Obere Müglitz/Weißeritz“.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, für das bergbaurechtliche Erlaubnisse zur Aufsuchung von sonstigen Rohstoffen erteilt worden sind: Erlaubnisfeld "Altenberg DL" zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH und Erlaubnisfeld „Schmiedeberg 2" zur Aufsuchung von Erzen der Tri-Star Pty Ltd. Auswirkungen auf das Vorhaben sind laut dem Sächsischen Oberbergamt nicht zu erwarten.

2.2 Übergeordnete Planungen

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020) weist die Stadt Altenberg als Gemeinde mit besonderer Funktion Tourismus aus. Das Vorhaben dient der Festigung dieser Funktion und entspricht somit dem Ziel der Regionalplanung zur Stärkung des Tourismus.

Nordöstlich, östlich und südöstlich angrenzend ans Plangebiet weist der Regionalplan (Raumnutzungskarte) Vorbehaltsgebiete zum Schutz des vorhandenen Waldes sowie zum Arten- und Biotopschutz aus. Diese regionalplanerischen Festlegungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen, da eine Bebauung dieser Vorbehaltsgebiete nicht vorgesehen ist.

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 (bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist). Der Bebauungsplan ist daher genehmigungspflichtig gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.

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 Umbau des Großen Hauses und des ehemaligen Hühnerstalls (als Projekthaus) sowie für die Errichtung eines Gewächshauses und eines Sitzstufenbereiches mit Sonnensegel-Überdachung (im Grünen Klassenzimmer) 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 Aufenthalte und Umweltbildungsprojekte für Kinder, Jugendliche und Familien.

Dazu sind entsprechende Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen.



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

Folgende Anlagen sind am Standort vorgesehen:

- (1) **Abriss Großes Haus** (aufgrund Hausschwamm) >> Anlage von Freiflächen (Wiese etc.)
- (2) Sanierung und Umnutzung **Kleines Haus** für **Rezeption, Gemeinschaftsraum mit Küche** und **Ferienwohnungen** mit insg. 30 Betten
- (3) Sanierung und Umnutzung ehemaliger Hühnerstall als **Projekthaus** für Bildung und Forschung (z.B. Pflanzenanzucht, Wasser- und Bodenproben)
- (4) Errichtung von **5 Bungalows** (barrierefrei) mit insg. 30 Betten
- (5) **Caravanstellplatz** für Reisende mit Wohnmobil / Wohnwagen / Zelte (10 Plätze)
- (6) **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 Projektstage mit Umweltbildung für Schulklassen, Kitagruppen und Vereine 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:

- (7) **Aufweitung der Bestandszufahrt** an der Böhmisches Straße, um die Zufahrt für Busse, Feuerwehr und Müllfahrzeug zu gewährleisten.
- (8) Einordnung einer **Wendeanlage** für Busse, Feuerwehr und Müllfahrzeug innerhalb des Plangebietes.
- (9) Einordnung von **27 Gästeparkplätzen** in der Nähe der Zufahrt (um das Gelände so verkehrsarm 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 Böhmisches Straße.

Trinkwasser

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

Löschwasser

Innerhalb des Plangebietes wird eine Löschwasserbevorratung mit einem Speichervolumen von 75 m³ durch den Vorhabenträger errichtet (unterirdischer Löschwasserbehälter). Diese muss den Anforderungen der DIN 14230 entsprechen. *Die Ausbildung der für den Feuerwehreinsatz notwendigen Feuerwehrezufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen sind in Umsetzung der DIN 14090 und der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr sicherzustellen.*

Schmutzwasser

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

Für die ordnungsgemäße Entsorgung von Campingtoiletten wird im Plangebiet eine separate Einschüttstelle für Campingtoiletten vorgesehen.

Niederschlagswasser

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

In Bärenfels existiert keine öffentliche Regenwasserkanalisation. Gemäß § 55 Abs. WHG i. V. m. § 5 WHG ist anfallendes Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern. Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll daher der Versickerung zugeführt werden.

Gemäß der im Plangebiet durchgeführten Versickerungsuntersuchung (*vgl. Anlage 2*) ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Flurstück 80 aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser aufgestellt (*vgl. Anlage 3*). Dieses sieht vor, das auf den überbauten Flächen im Plangebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf den angrenzenden Waldflächen auf dem Flurstück 179/1 über Versickerungsmulden zu versickern. Ergänzend ist das Vorschalten von Regenwasserzisternen im Plangebiet zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers sinnvoll. *Eigentümer des Flst. 179/1 ist der Staatsbetrieb Sachsenforst (Forstbezirk Bärenfels). Die dauerhafte Sicherung der Versickerung erfolgt über den Eintrag der Versickerungsnutzung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch.*

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

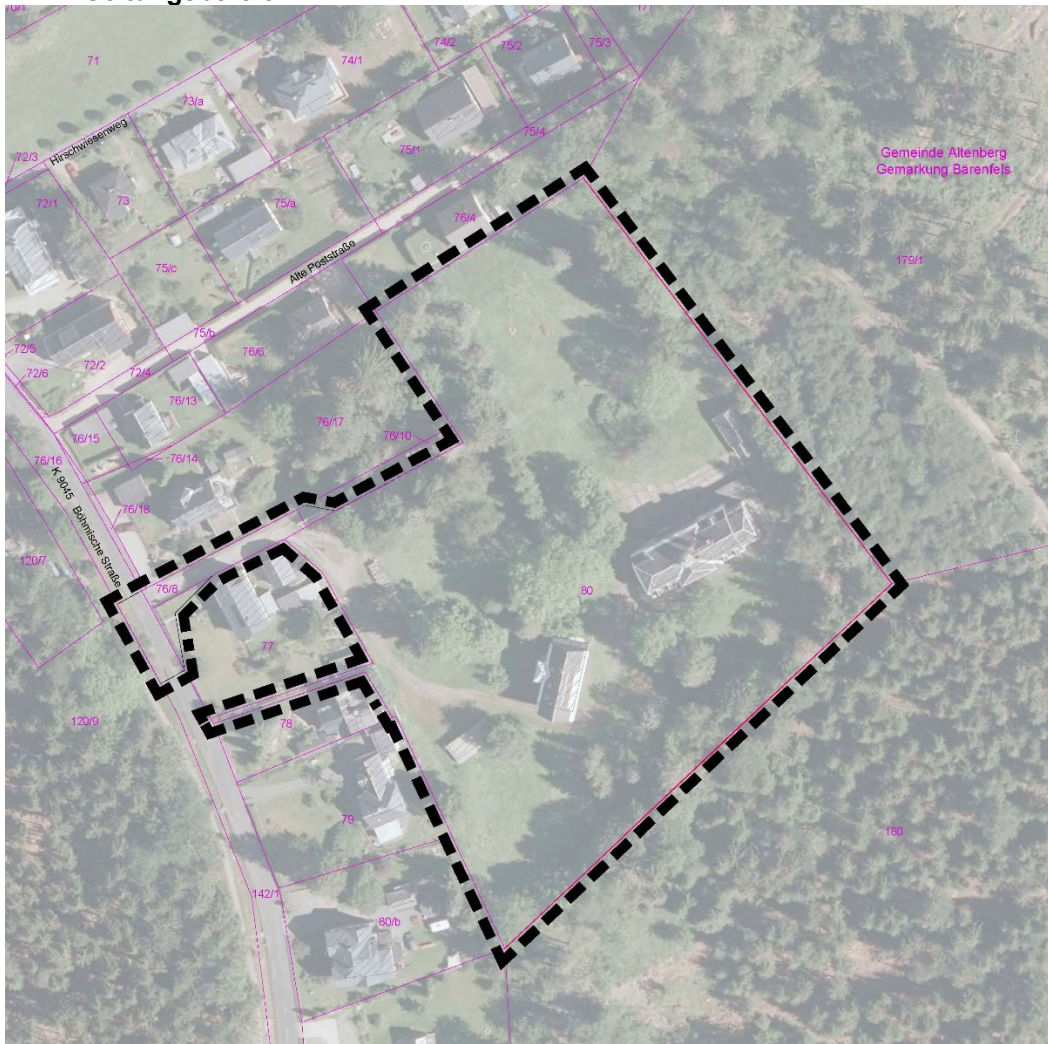


Abb.: Luftbild Geltungsbereich VB-Plan „Um–Welt-Zentrum Bärenfels“ (Quelle: Geoportal Sachsen)

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

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB setzt der Bebauungsplan für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die bauliche Nutzung entsprechend dem Planungsziel als "Umweltbildungs- und Erholungszentrum" fest.

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:

- Ferienwohnungen mit max. 30 Betten (im Kleinen Haus),
- max. 5 Bungalows mit insg. max. 30 Betten
- ein Caravanstellplatz mit max. 10 Standplätzen für Wohnmobile / Wohnwagen
- Rezeption und Gemeinschaftsraum mit Küche (im Kleinen Haus)
- Sanitäranlagen für Camping und Gerätehaus (im Bereich ehemalige Garage)
- ein Projekthaus (im ehem. Hühnerstall)

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 (zentrale Abfallsammelbehälter, Einfriedung, etc.). Dabei sind KFZ-Stellplätze nur in SO1 zulässig.

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 das Hauptgebäude „Kleines Haus“ (SO1.1) sind entsprechend dem Bestand 3 Vollgeschosse zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der baulichen Anlagen gewährleistet werden.

In SO1.1 – SO1.2 und in SO2 werden die zulässigen Gebäudehöhen gemäß dem Bestand begrenzt. Dadurch sollen bauliche Erweiterungen, Aufbauten etc. verhindert werden. Die Ergänzung von Dämmung bzw. Dachbegrünung wird jedoch ermöglicht.

Die in SO3 festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für die geplanten Bungalows als ausreichend angesehen.

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 33 m erhöht aufgrund der nahe gelegenen Wohnhäuser auf den Flurstücken 76/4 und 76/6.

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 Bestandsbebauung „Projekthaus“ (ehem. Hühnerstall) wird der einzuhaltende Waldabstand unterschritten. *Da diese Situation Bestandsschutz genießt, ist aus Sicht der Forstbehörde eine Änderung des vorhandenen Gefährdungspotentials nicht gegeben und das*

Benehmen somit herstellbar. Zum Projekthaus liegt die Baugenehmigung vom 03.05.2022 vor (AZ00020-22-219) sowie der Brandschutznachweis vom 08.02.2022.

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (die dem Nutzungszweck des Umweltbildungs- und Erholungszentrums dienen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. *Hinweis: Stellplätze sind nur in SO1 zulässig (vgl. Kap. 7.2).*

7.5 Verkehrsflächen

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

Der vorhandene Einfahrtsbereich 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 hinaus gehende Regelungen sind nicht erforderlich.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen / Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen

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.

Die nicht durch die Sondergebietsflächen überplanten Bereiche werden als private Grünfläche festgesetzt. Das Grüne Klassenzimmer im südöstlichen Plangebiet wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünes Klassenzimmer festgesetzt.

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 den noch erforderliche Baumfällungen erfolgt der Ausgleich innerhalb des Plangebietes durch die Pflanzung 15 standortheimischen Laubbäumen.

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

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Zur Wiederherstellung des Wasserversickerungs- und Wasserspeichervermögens wird der Rückbau von Versiegelungsflächen innerhalb der Maßnahmenfläche M1 festgesetzt.

Im nördlichen Plangebiet gibt es Vorkommen von Schlüsselblume. Zum Erhalt dieser Wiesenbereiche mit Schlüsselblume wird die Maßnahmenfläche M2 festgesetzt. Durch die Einordnung der Bungalows werden jedoch Vorkommen von Schlüsselblume überplant. Dieser Verlust wird ausgeglichen durch die Maßnahme M3 zur Entwicklung von Wiesenbereichen mit Schlüsselblume im südlichen Plangebiet.

Zur Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in den VB-Plan als Festsetzungen und Hinweise aufgenommen:

- Gehölzerhalt
- Schaffung von Hecken- und Gehölzstrukturen
- Anbringen von Nisthilfen und künstlichen Fledermausquartieren
- insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung
- Gebäudekontrolle vor Baubeginn
- Fällzeitenregelung
- Kontrolle der zu fällenden Bäume

Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Für die vollständige Kompensation der durch das Vorhaben verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dafür stehen innerhalb des Plangebietes keine Flächen zur Verfügung. Der Eingriff soll daher auf geeigneten Flächen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden:

- Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (ca. 6 km westlich des Vorhabens): Ökomaßnahme "Abriss und Entsiegelung ehemaliges Wohnhaus mit Stall in Hartmannsdorf-Reichenau" auf dem Flurstück 121/12 in der Gemarkung Reichenau. Die Maßnahme beinhaltet die Entsiegelungen einer ehemaligen landwirtschaftlicher Hofstelle mit Stallanlagen und dient somit der Flächenentsiegelung und der Aufwertung des Landschaftsbildes. Aus der Maßnahme werden insgesamt 25.200 Ökopunkte erworben.

Die detaillierte Begründung der grünordnerischen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, um die schädlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, welche durch das Vorhaben durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Dazu liegt der entsprechende Bericht Nr. 24-5053/02 von cdf Schallschutz vor (vgl. Anlage 4).

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Immissionsorten Alte Poststraße 2 und 4 im Nachtzeitraum um ca. 2 dB überschritten. Maßgeblich pegelbestimmend sind hier die Kommunikationsgeräusche von Bungalows und Caravanstellplatz. Im Nachtzeitraum ist zudem das Maximalpegelkriterium an 3 Immissionsorten (Alte Poststraße 2, 4 und Böhmisches Straße 46) verletzt. Ursache sind kurzzeitige Geräuschspitzen ausgehend vom Caravanstellplatz, die z.B. beim Türeinzuschlagen auftreten und im Nachtzeitraum nicht verhindert werden können.

Daher sind beim Betrieb des Um-Welt-Zentrums Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Durch das Gutachten wird der Nachweis erbracht, dass die Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum als auch das Maximalpegelkriterium an allen Immissionsorten eingehalten werden, wenn folgende Maßnahmen realisiert werden:

- An- und Abreise von 22 bis 7 Uhr unzulässig
- Anordnung der Bungalowterrassen auf der von der Alten Poststraße abgewandten Fassade und Überdachung sowie seitliche, akustisch wirksame Abschirmung
- Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand an der nördlichen und westlichen Begrenzung des Caravanplatzes

Diese Vorgaben werden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Außerdem gilt die Polizeiverordnung der Stadt Altenberg. Danach sind die nächtlichen Ruhezeiten Montag bis Donnerstag 22 bis 6 Uhr des nächsten Tages sowie Freitag und Sonnabend 22 bis 7 Uhr des nächsten Tages einzuhalten.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im VB-Plan wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachgestaltung, Fassadenausbildung) und zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet SO2 liegen innerhalb der 30 m - Waldabstandszone gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG. Innerhalb dieser Fläche sind bei der Errichtung eines Ersatzneubaus geeignete bautechnische Schutzmaßnahmen gegen umstürzende Bäume bzw. herabfallende Baumteile zu ergreifen.

8 Nachrichtliche Übernahmen

Das Landschaftsschutzgebiet "Oberes Osterzgebirge" (LSG) reicht im Süden ins Plangebiet hinein. Die LSG-Abgrenzung wurde daher in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des nach § 76 Abs. 1 SächsWG gesetzlich festgesetzten Hochwasser-entstehungsgebietes "Obere Müglitz/Weißeritz".

9 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

10 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	15.310 m²
davon:	
Sondergebiet Umweltbildungs- und Erholungszentrum	6.700 m ²
davon: SO1	3.790 m ²
SO2	160 m ²
SO3	1.370 m ²
SO4	1.380 m ²
Private Grünfläche, davon:	8.450 m ²
davon: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Grünes Klassenzimmer	890 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	160 m ²

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt (Teil C-2). Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.