

STADT ALTENBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „UM-WELT-ZENTRUM BÄRENFELS“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Planungsträger:

Stadt Altenberg
Platz des Bergmanns 2
01773 Altenberg
Tel.: 035056 3330
www.altenberg.de



Vorhabenträger:

Implus Dresden gGmbH
Holzhofgasse 8
01099 Dresden



Bearbeitung:

Planungsbüro Schubert GmbH
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
www.pb-schubert.de



STADT ALTENBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „UM-WELT-ZENTRUM BÄRENFELS“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10a ABS. 1 BAUGB

1 Planungsziel

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Etablierung des „Um-Welt-Zentrums Bärenfels“ als Herberge und Begegnungsstätte. Ermöglicht werden sollen Umweltbildungsprojekte für Kinder, Jugendliche und Familien.

Dazu soll das brach liegende Areal des Erholungsheims „Haus Waldesruh“ im Ortsteil Bärenfels vor dem Verfall gerettet und wieder nutzbar gemacht werden. Unter Nutzung und Ergänzung des Gebäudebestandes soll am Standort das „Um-Welt-Zentrum für Nachhaltigkeit“ entstehen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Datengrundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung haben sich die TÖB zur Erforderlichkeit und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Dies erfolgte im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen.

Zum Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung zur Erkundung der Baugrundverhältnisse durchgeführt.

Um die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet zu prüfen, wurde eine Versickerungsuntersuchung durchgeführt. Danach ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der anstehenden Böden nicht möglich. Das auf den überbauten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher auf den angrenzenden Waldflächen (Flst. 179/1) über Versickerungsmulden versickert werden. Dazu wurde die Unterlage zur Dimensionierung von Versickerungsmulden erarbeitet.

Zum Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Nutzung auf benachbarte Wohnnutzungen zu untersuchen. Die Berechnungen haben ergeben, dass durch das geplante Vorhaben in der schutzbedürftigen Umgebung keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, wenn die im Gutachten vorgegebenen schallschutztechnischen Maßnahmen umgesetzt werden: Einschränkung der Zeiten für An- und Abreise, Anordnung & akustische Abschirmung Bungalowterrassen, Lärmschutzwand an Caravanplatz. Diese wurden als immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Zur artenschutzrechtlichen Prüfung auf gebäudebewohnende Arten wurden im Plangebiet Arterfassungen durchgeführt. Die darin getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden in den Bebauungsplan übernommen. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen dargestellt.

2.2 Vermeidung / Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Dem Vermeidungs-/Minimierungsgebot entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen im Umweltbericht dargestellt und in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen worden. Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen
- Niederschlagswasserrückhaltung und –versickerung
- Rückbau und Entsiegelung von baulichen Anlagen und Versiegelungsflächen (M1)
- Erhalt Wiesenbereich mit Schlüsselblume (M2)
- Entwicklung Wiesenbereich mit Schlüsselblume (M3)
- insektenschonende und fledermausgerechte Außenbeleuchtung
- Gehölzerhalt
- Anpflanzen von Bäumen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Vorhabens
- Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen
- Dachbegrünung
- Fällzeitenregelung / Einschränkung der Zeiten für den Gebäudeabriss
- Artenschutzrechtliche Kontrolle vor Fäll- und Abrissarbeiten
- Bereitstellen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen

2.3 Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Als Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe des Bebauungsplans in den Naturhaushalt werden folgende externen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Abriss und Entsiegelung ehemaliges Wohnhaus mit Stall in der Gemarkung Reichenau (Flst. 121/12)

2.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß den Bewertungen verbleiben bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Daher obliegt es der Kommune, vorrangig bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Einhaltung der Festsetzungen zu Grünordnung und umweltrelevanten Hinweisen (einschließlich Artenschutzrecht) zu kontrollieren.

Ergänzend sind die Fachbehörden des Landratsamtes bei der Umsetzung des Vorhabens zu beteiligen:

- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Wasserbehörde
 - Beantragung wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG für die Niederschlagswasser-versickerung (einschl. Sicherung Grunddienstbarkeit für Versickerungsflächen)
 - wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SachsWG für Regenrückhalteanlagen
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Naturschutzbehörde (UNB)
 - bei Befunden der Besiedlung durch geschützte Arten (bei Gebäudekontrolle vor Baubeginn / Gebäudeabriss): Anzeige und Abstimmung zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen
 - bei Gehölzfällungen zwischen 1. März und 30. September Nachweis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt sind
 - Abstimmung Art, Anzahl und Montagestandorte Fledermausersatzquartiere und künstliche Nisthilfen
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten
 - Mitteilung schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Denkmalschutzbehörde
 - Genehmigung der Denkmalschutzbehörde nach § 14 SächsDSchG für Erdarbeiten und Erschließungsarbeiten
 - Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich vom 06.11.2023 bis 08.12.2023 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans unterrichtet und aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

3.2 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind zum überwiegenden Teil in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Um-Welt-Zentrum Bärenfels“, Planstand 10.06.2024 mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den Sondergutachten (Baugrunduntersuchung, Versickerungsuntersuchung, Dimensionierung Versickerungsmulden, Schallgutachten, Arterfassungen) sowie den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 10.10.2024 bis 11.11.2024 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.09.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3.4 Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung vom 10.06.2024 wurden redaktionelle Ergänzungen vorgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden durch redaktionelle Ergänzungen berücksichtigt bzw. waren bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte zur Einordnung des Um-Welt-Zentrums stehen in Altenberg und seinen Ortsteilen nicht zur Verfügung, da weite Teile des Gemeindegebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Oberes Osterzgebirge" liegen und somit nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Der Standort befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und steht somit für das geplante Vorhaben unmittelbar zur Verfügung.

Das aktuell brach liegende und anthropogen überprägte Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung als Erholungsheim und der innerörtlichen Lage prädestiniert für die geplante Einordnung des „Um-Welt-Zentrums Bärenfels“ als Herberge und Begegnungsstätte.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird Leerstand wieder nutzbar gemacht und gleichzeitig die Natur- und Kulturlandschaft erhalten und aufgewertet sowie die Erholungsfunktion verbessert. Die Entstehung eines städtebaulichen Missstandes am Standort innerhalb der Ortslage von Bärenfels wird verhindert. Die Vorhabenrealisierung stellt eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung des brach liegenden Areals dar.

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.

Mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Standort und der vorhandene Gebäudebestand optimal ausgenutzt. Eine optimale Ausnutzung trägt dazu bei, den Flächenbedarf zu minimieren (Grundsatz sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind am Standort nicht gegeben, wenn eine optimale Ausnutzung des Standortes erfolgen soll.