

Bekanntmachung der Stadt Altenberg

Öffentliche Auslegung

2. Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhäuser Am Vorwerk, Geising"

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhäuser Am Vorwerk, Geising" in der Fassung vom 12.12.2019 hat in der Zeit vom 13. Mai 2020 bis einschließlich 13. Juni 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Planentwurf beteiligt.

Zur Berücksichtigung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Einwendungen wurde der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhäuser Am Vorwerk, Geising" in der Fassung vom 13.01.2022 erarbeitet.

Es liegen folgende umweltbezogenen Informationen vor:

- **Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan** „Ferienhäuser Am Vorwerk, Geising" i.d.F. vom 13.01.2022

Dem Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans können Informationen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter entnommen werden.

Im Mittelpunkt des vorliegenden Umweltberichtes steht die Prüfung potenzieller, erheblicher Umweltauswirkungen der planerischen Neuausweisungen.

Wesentliche Ergebnisse der Umweltprüfung sind:

1. Die Fläche des VB-Plans ist durch das ehemalige Ferienlager Am Vorwerk anthropogen vorgegenutzt. Am Standort sind Gebäuderuinen und versiegelte Flächen (Zufahrt) vorhanden. Auf den Freiflächen haben sich Ruderalvegetation mit Gehölzaufwuchs (Buche, Berg-Ahorn, Birke, Lärche) sowie Vorwaldstadien aus gemischten Laubbaumarten (Berg-Ahorn, Birke, Robinie) entwickelt. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens erfolgt der Rückbau der Gebäuderuinen und Flächenversiegelungen. Der bestehende städtebauliche Missstand am Standort wird somit beseitigt. Die Neubebauung mit bis zu 4 Ferienhäusern erfolgt in einer geringeren baulichen Dichte. Der Standort erfährt insgesamt eine Aufwertung, was sich in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in einem Punkteüberschuss widerspiegelt. Es entsteht somit kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.
2. Die durch den VB-Plan vorbereitete Neubebauung betrifft überwiegend Flächen, die bebaut bzw. versiegelt sind. Dementsprechend werden ausschließlich Böden anthropogener Sedimente überbaut. Durch Verringerung der baulichen Dichte der Fläche, geplante Entseidelungen und die Einbeziehung baulich genutzter Flächen in das Begrünungskonzept des Bebauungsplanes erfährt der Standort insgesamt eine Aufwertung. In der Versiegelungsbilanz steht einer Neuversiegelung von 1.594 m² eine Entseidelung von 2.460 m² gegenüber
3. Erhebliche bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.
4. Das Maßnahmenkonzept sieht folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt vor:
 - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der zu entsiegelnden Zufahrt
 - Erhalt von Bäumen
 - Gebäuderückbau und Flächenentsiegelung
 - Begrenzung der Bodenversiegelung
 - durchlässige Zaunanlagen
 - dezentrale Schmutzwasserentsorgung über vollbiologische Kleinkläranlage
 - Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung sowie
 - Schutz des Bodens durch Auflagen während der Bauphase, Flächenrekultivierung

5. Bei Durchführung der im Umweltbericht genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG.

6. Bezüglich im Plangebiet vorkommender europarechtlich geschützter Tierarten wurde ermittelt, dass dieses aufgrund der vorliegenden Standortverhältnisse und Biotopstrukturen potentielle Habitatflächen für artenschutzrechtlich relevante Arten bereitstellt:

- Die vorhandenen Gehölze bieten potenzielle Niststrukturen bzw. Nahrungshabitate für europäische Vogelarten. Der vorhandene Gebäudebestand bietet geeignete Nistplätze für gebäudebewohnende Vogelarten sowie Halbhöhlenbrüter.
- Der Altbaubestand im Randbereich des Plangebietes und die vorhandenen Gebäude bieten potenzielle Lebensräume für Fledermäuse (Spaltenquartiere). Außerdem ist von einer Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat für Fledermäuse auszugehen.

Im Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Berücksichtigung der festgelegten konfliktvermeidenden Maßnahmen (Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung, Kontrolle der zu fällenden Bäume, Kontrolle der Gebäude vor dem Abriss) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen) ausgeschlossen werden kann. Damit liegen die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens vor.

7. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in mindestens 650 m Entfernung zum Plangebiet (SPA-Gebiet „Fürstenau“). Die Betroffenheit des Schutzgebietes durch das geplante Vorhaben wurde geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung des Natura-2000-Gebietes durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist, da das Plangebiet außerhalb des SPA-Gebietes liegt, durch das Vorhaben keine Zerschneidung maßgeblicher Bestandteile des SPA-Gebietes erfolgt und sich in größerer Nähe des SPA-Gebietes bereits Wohnbebauung befindet sowie das Plangebiet in der Vergangenheit bereits baulich genutzt wurde.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete Nr. 044E „Fürstenauer Heide- und Grenzwiesen Fürstenau“ und Nr. 176 „Bergwiesen um Schellerhau und Altenberg“ befinden sich in mindestens 850 m Entfernung und damit in ausreichendem Abstand zum Plangebiet, sodass Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete durch das Plangebiet ausgeschlossen werden können. Es wurde daher von einer Verträglichkeitsprüfung abgesehen.

8. An das Plangebiet grenzt von allen Seiten das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Osterzgebirge“ (LSG) an. Das Plangebiet selbst wurde per Verordnung des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 29.05.2020 aus dem LSG ausgegliedert.

- **umweltbezogene Stellungnahmen** aus den Beteiligungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhäuser Am Vorwerk, Geising“ mit folgenden inhaltlichen Schwerpunkten:

LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Stellungnahmen vom 25.01.2018 und 06.04.2020:

- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes
- Gewässerschutz: Versickerung von Niederschlagswasser und gereinigtem Abwasser; Lage im Hochwasserentstehungsgebiet; Grundwasserentnahme zur Trinkwasserversorgung
- Abfall und Bodenschutz: Beachtung Schutzgut Boden; Hinweise zu Gebäudeabbruch
- Forst: Waldabstand
- Denkmalschutz: UNESCO-Welterbestätte „Montanregion Erzgebirge“, Aschergraben (Einzeldenkmal und Sachgesamtheitsbestandteil)

Landesdirektion Dresden, Stellungnahmen vom 16.01.2018 und 20.03.2020

- Lage innerhalb Hochwasserentstehungsgebiet
- Lage innerhalb Erlaubnisfeld zum Aufsuchen von Rohstoffen

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge, Stellungnahmen vom 12.01.2018 und 31.03.2020

- Plangebiet umgeben von Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz (jedoch nicht Bestandteil des Vorranggebietes)

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Stellungnahmen vom 16.01.2018 und 03.04.2020:

- Hinweise zu natürlicher Radioaktivität, Geologie, Versickerung

Sächsisches Oberbergamt, Stellungnahme vom 10.01.2018

- Lage innerhalb Erlaubnisfelder "Erzgebirge" und "Osterzgebirge" zum Aufsuchen von Erzen

Grüne Liga, Stellungnahmen vom 19.01.2019 und 02.04.2020

- Berücksichtigung Artenschutz; Artenschutzrechtliche Maßnahmen

NABU Sachsen, Stellungnahmen vom 16.01.2018 und 19.01.2018

- Beachtung Artenschutz bei Gebäudeabriss und ggf. erforderlichen Baumfällungen
- Hinweise zu CEF-Maßnahmen

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Stellungnahme vom 19.01.2018

- Beachtung Artenschutz bei Gebäudeabriss und ggf. erforderlichen Baumfällungen
- Hinweise zu CEF-Maßnahmen

Sächsischer Heimatschutz, Stellungnahmen vom 15.01.2018 und 30.03.2020

- Hinweise zu CEF-Maßnahmen für Fledermäuse

Naturschutzverband Sachsen, Stellungnahme vom 02.04.2020

- Walderhalt

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB wird der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferienhäuser Am Vorwerk, Geising" in der Fassung vom 13.01.2022, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil C) zusammen mit den nach Einschätzung der Kommune wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, und zwar

vom 16. Mai 2022 bis einschließlich 20. Juni 2022

zu den Dienstzeiten

Montag: 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag: 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch: geschlossen
Donnerstag: 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag: 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

im Bauamt der Stadtverwaltung Altenberg (Zimmer 85), Platz des Bergmanns 2, 01773 Altenberg.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Altenberg vorgebracht werden.

Zusätzlich sind die Planunterlagen zur Information in der Internetpräsentation der Stadt Altenberg unter www.rathaus-altenberg.de/bekanntmachungen-aus-dem-bauamt und im Landesportal Bauleitplanung unter www.buergerbeteiligung.sachsen.de einsehbar.

Nicht fristgemäß vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung zum Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Hinweis:

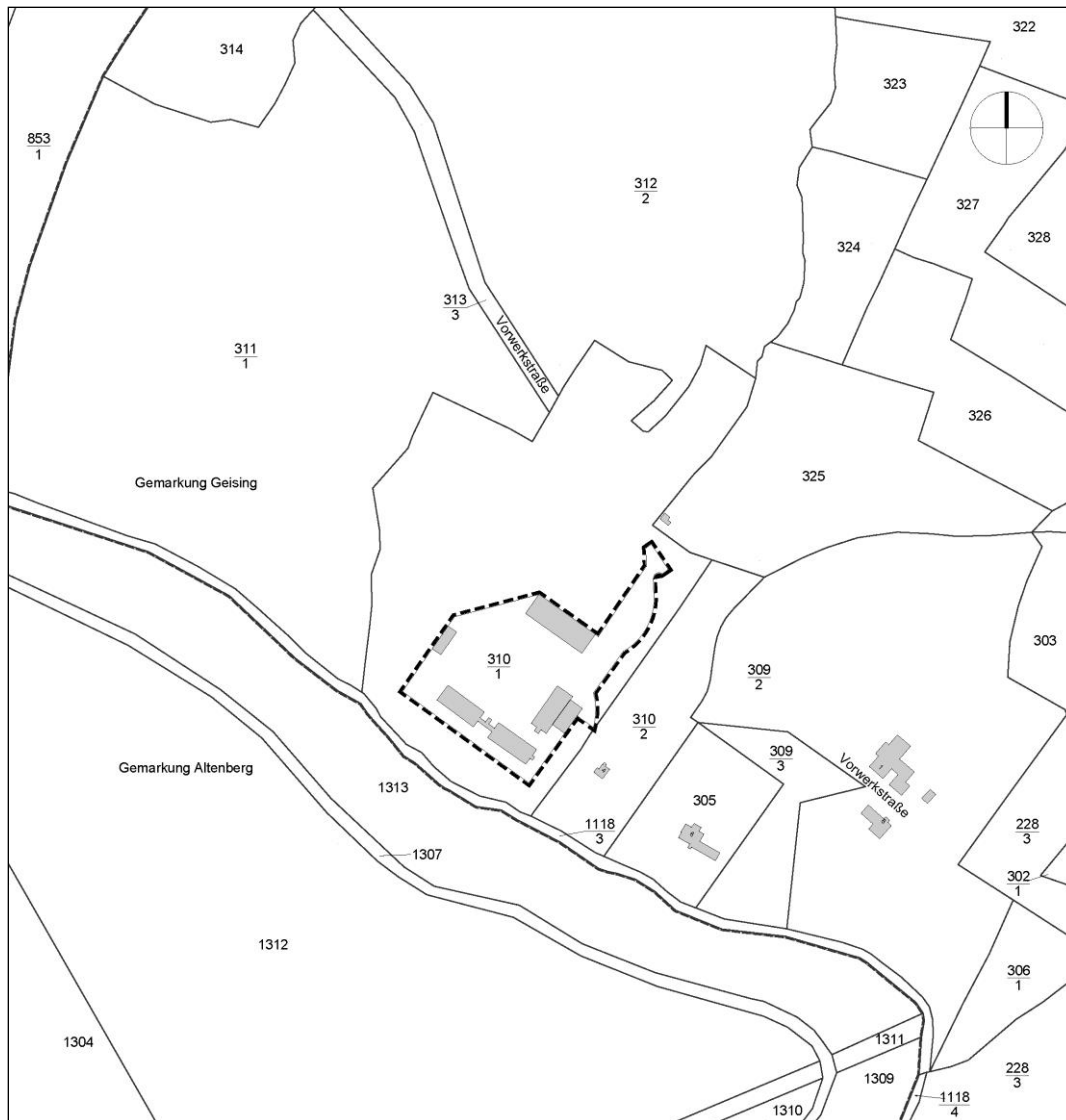
Muss die Stadtverwaltung während der Offenlage aufgrund der Corona-Pandemie für den Besucher-verkehr geschlossen bleiben, gilt gemäß des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG), folgende Regelung:

Die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen ist nach vorheriger Terminvereinbarung unter der Tel.-Nr. 035056-33330 oder per E-Mail an bauamt@altenberg.de möglich.

Für Erklärungen zur Niederschrift ist eine vorherige telefonische Terminvereinbarung unter der Tel.-Nr. 035056-33330 erforderlich. Die Stellungnahmen können auch in elektronischer Form unter der E-

Mail-Adresse bauamt@altenberg.de abgegeben werden. Name, Vorname und Anschrift der Einwenderin bzw. des Einwenders müssen lesbar enthalten sein.

Thomas Kirsten
Bürgermeister



Übersichtsplan

Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienhäuser Am Vorwerk, Geising“