

GEMEINDE: **BOCKAU**
LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS
LAND: SACHSEN

BEBAUUNGSPLAN
„WOHNGEBIET WIESENWEG“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10A ABS. 1 BAUGB

PLANTRÄGER: GEMEINDE BOCKAU
SCHNEEBERGER STRAÙE 49
08324 BOCKAU
TELEFON: 03771/43010-0
FAX: 03771/43010-210
E-MAIL: INFO@BOCKAU-ERZGEBIRGE.DE

PLANVERFASSER: N1 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
INDUSTRIESTRAÙE 1
08280 AUE-BAD SCHLEMA
TELEFON: 03771/ 340200
FAX: 03771/ 3402040
E-MAIL: NADINE.FLEISCHER@N1-INGENIEURE.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND ZIELSTELLUNG DER ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG	3
2.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
3.	VERFAHRENSABLAUF	4
4.	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	6
4.1	Einleitung	6
4.2	Grundlagen	6
4.3	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
5.	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	10
5.1	frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	10
5.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf	12
5.3	Abwägungsvorgang	13
6.	PLANUNGSAALTERNATIVEN	15

1. ANLASS UND ZIELSTELLUNG DER ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, welche Auskunft über die Art und Weise der Berücksichtigung von Nachfolgendem gibt:

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen

2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum einen die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Bereich südlich vom Wiesenweg und zum anderen das Vorhalten von Baugrundstücken. Die Gemeinde kann die Nachfrage für Grundstücke zur Errichtung von Häusern zurzeit nicht abdecken, ist aber angehalten entsprechende Grundstücke vorzuhalten. Bestehende Baugebiete sind weitestgehend ausgelastet.

Die Fläche befindet sich in erschlossener und städtebaulich geeigneter Lage, um einen direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungs-/ Innenbereich am Wiesenweg vorzunehmen. Mit dem Bebauungsplan soll der Gemeinde Bockau die Möglichkeit zur Ausweisung von 12-14 Baufeldern ermöglicht werden, welche mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Es werden damit Flächenangebote für Wohnbauzwecke im Sinne einer maßvollen Ergänzung der Ortslage geschaffen.

Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entfaltung und Entwicklung von privatem Wohnraum zu schaffen und damit der Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum verbunden mit dem Wunsch nach Bildung von Wohneigentum nachzukommen. Es wird beabsichtigt vor allem junge Familien im Ort zu halten und rückkehrwillige Familien zu unterstützen, die Abwanderung zu minimieren und einer Überalterung entgegenzuwirken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstück 339 der Gemarkung Bockau und umfasst eine Fläche von 16.264 m². Eine Verkehrsanbindung der Fläche ist bereits im Bestand gegeben. Sie kann über den Wiesenweg erfolgen.

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude und gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Es wird eine maximale Traufhöhe von 8,50 m, bezogen auf den Mittelpunkt je geplanter Grundstücksgrenze unmittelbar an der neu geplanten Straße, festgesetzt.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 BauNVO in offener Bauweise zulässig. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und alle weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Es werden Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche ist in gebundener Bauweise auszuführen.

Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine Begrünung von Wegen, Stellflächen sowie Zufahrten ist anzustreben. Nichtüberbaubare und nicht überbaute Flächen sind zu begrünen. Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig. Es sind keine reinen Schottergärten / Steingärten (lose Material- und Steinschüttungen) zulässig. Gärten sind als Grünflächen anzulegen.

Es werden privaten Grünflächen festgesetzt. Im südlichen Bereich des Flurstückes erfolgt auf einer Fläche von ~ 3.800 m² die Erhaltung / Entwicklung einer Bergwiese.

Der Kompensationsbedarf wird über einen Vertrag nach § 11 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zwischen dem Landratsamt Erzgebirgskreis und der Gemeinde Bockau geregelt.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer sowie die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mit einer Dachneigung $\leq 15^\circ$ sind verbindlich zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Aufnahme von technischen Anlagen oder der Ausbildung von Dachdurchbrüchen mit Lichtkuppeln dienen.

Es werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Es werden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gas- und Trinkwasserversorgung (LR1) belegt. Da die beiden Schutzstreifen sich überlagern, weist er in Summe eine Gesamtbreite von 10,90 m im Allgemeinen Wohngebiet aus.

Um auch weiterhin eine Zugänglichkeit zu den südlich angrenzenden Flurstücken / Hinterlieger zu gewährleisten, wird entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein Geh- und Fahrrecht (GFR 1) in einer Breite von 4,0 m vorgesehen / eingeplant.

Es wird der vorhandene Übergangsbereich von Flurstück 339 zu den Flurstücken 139/1 und 139/2 die als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich in d. Planzeichnung übernommen.

3. VERFAHRENSABLAUF

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nur Hauptträger und Leitungsträger) wurden im Rahmen der Vorabeteiligung mit Schreiben vom 21.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Vorabeteiligung wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Es war ursprünglich geplant ein Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung ist seit 07/2023 ein Verfahren nach § 13b BauGB mit Unionsrecht nicht mehr vereinbar. Der bereits in der Sitzung des Gemeinderates am 30.11.2022 (Beschluss Nr. B059/2022) gefasste Aufstellungsbeschluss nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 29.11.2023 aufgehoben und die Aufstellung des Bebauungsplanes nach BauGB im **zweistufigen Verfahren** beschlossen (Beschluss Nr. B041/2023). Dieser Beschluss wurde durch Veröffentlichung in den Bockauer Nachrichten (amtliches Verkündungsblatt) vom 13.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der **Vorentwurf** wurde durch den Gemeinderat am 28.02.2024 (Beschluss Nr. B011/2024) gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Veröffentlichung der Unterlagen zum Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) im Zeitraum vom 15.03.2024 bis 19.04.2024 erfolgte auf der Internetseite der Gemeinde, über ein zentrales Internetportal des Landes sowie durch eine öffentliche Auslegung in der Gemeinde. Diese Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurden auf der Internetseite u. durch Veröffentlichung in den Bockauer Nachrichten (amtliches Verkündungsblatt) am 13.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden in den **Entwurf** des Bebauungsplanes eingearbeitet. Der Entwurf wurde durch d. Gemeinderat am 26.06.2024 (Beschluss Nr. B031/2024) gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2024 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Veröffentlichung der Unterlagen zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) im Zeitraum vom 15.07.2024 bis 23.08.2024 erfolgte auf der Internetseite der Gemeinde, über ein zentrales Internetportal des Landes sowie durch eine öffentliche Auslegung in der Gemeinde. Diese Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurden auf der Internetseite und durch Veröffentlichung in den Bockauer Nachrichten (amtliches Verkündungsblatt) am 10.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Gemeinderat am 10.12.2024 (Beschluss Nr. B 067/2024) abgewogen. Das **Abwägungsergebnis** wurde mitgeteilt.

Der B-Plan wurde durch den Gemeinderat am 10.12.2024 (Beschluss Nr. B 068/2024) als **Satzung** beschlossen. Für die Gemeinde liegt kein Flächennutzungsplan vor. Die Satzung des Bebauungsplanes wurde beim Landratsamt Erzgebirgskreis zur Genehmigung einreicht, diese wurde mit Schreiben vom 03.03.2025 (AZ: 00337-2025-60) erteilt.

4. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

4.1 EINLEITUNG

Für das Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts war die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Die Erarbeitung d. Umweltberichts orientierte sich an den Grundelementen des planerischen Vorgehens (Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung und Alternativenprüfung).

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten, selbstständigen Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB) dar, dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Er unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Der Umweltbericht, die im Rahmen der Vorabbeteiligung (Haupt- und Leitungsträger) u. der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf) sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf) eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

4.2 GRUNDLAGEN

Zur Erstellung des Umweltberichtes lagen nachfolgende Unterlagen vor:

- Baugesetzbuch
- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>
- <https://geoportal.sachsen.de/>
- <https://lfz-dresden.de/index.php/aktivitaeten/>
- <http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>
- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/> i. V. m. <https://www.natur.sachsen.de/artenzahlkarte-mtb-q-21876.html>
- <https://www.artensteckbrief.de>
- <https://geoportal.sachsen.de/> - 03/13 Natur – Biotoptypen- und Landnutzungskartierung
- Sächs. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2009): Atlas der Säugetiere Sachsens
- Steffens R.; Nachtigall W.; Rau S.; Trapp H. & Ulbricht, J.; 2013: Brutvögel in Sachsen, SMUL, Dresden, 656 S.
- H.-G. Bauer; E. Bezzel; W. Fiedler; 2012: Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, AULA-Verlag, Wiebelsheim
- http://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_sws_gf_regionalplan.php

- https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_93_satzungsbeschluss.php
- <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/12896-Landesentwicklungsplan-2013>
- WMS-Dienste:
 - topographischen Karten (DTK10 / 25)
 - digitale Orthophotos (DOP)
 - Flurstücken und Gemarkungen
 - Höheninformationen / Höhenlinien
 - Schutzgebiete Sachsen
 - geologische Übersichtskarte
 - digitale Bodenkarte
 - Hohlraumkarte
 - geochemische Karten
 - Wasserschutzgebiete
- Stellungnahme Landratsamt Erzgebirgskreis (LRA ERZ) – Biotopkontrolle v. 03.11.2022
- Stellungnahme / E-Mail Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vom 19.04.2024
- E-Mail LRA SG Siedlungswasserwirtschaft – Anwendung DWA-A-102 vom 02.10.2024
E-Mail ZAST zur Bestätigung vom 14.10.2024
E-Mail LRA SG Siedlungswasserwirtschaft – Festsetzungshinweise vom 26./27.11.2024
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Vorabbeteiligung (01-02/2022), zum Vorentwurf (03-04/2024) und zum Entwurf (07-08/2024):
 - > STN Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie vom 02.02.2022 und 17.04.2024
 - > STN Landesdirektion Sachsen - Abteilung Umweltschutz - Abfall/Altlasten/Bodenschutz vom 04.02.2022
 - > STN Sächsisches Oberbergamt vom 24.02.2022 und 20.03.2024
 - > STN LRA ERZ, SG Naturschutz vom 25.02.2022, 18.04.2024 und 16.08.2024
 - > STN LRA ERZ, SG Forst vom 25.02.2022
 - > STN LRA ERZ, SG Landwirtschaft vom 25.02.2022
 - > STN LRA ERZ, SG Immissionsschutz vom 18.04.2024
 - > STN LRA ERZ, SG Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz vom 25.02.2022
 - > STN LRA ERZ, SG Siedlungswasserwirt. – Kommunale Abwasser vom 18.04.2024
 - > STN LRA ERZ, SG Wasserbau vom 25.02.2022
 - > STN LRA ERZ, SG Denkmalschutz vom 25.02.2022
 - > STN Landesamt für Archäologie Sachsen vom 27.01.2022 und 04.04.2024
 - > STN Landesamt für Denkmalpflege Sachsen vom 04.01.2022
- Anlage-1-1 Bodenuntersuchung_AR-23-U9-000497
- Anlage-1-2 2023-03-17_STN-LRA-uBB
- Anlage-1-3 Bodenuntersuchung_AR-23-U9-000497-02
- Anlage-1-4 2023-06-22_STN-LRA-uBB
- Anlage-2-1 2022-11-03_LRA-Biotopkontrolle
- Anlage-2-2 2024-08-01_Bescheid-LRA_Ausnahme
- Antrag auf Ausnahme (AZ: 91116-2023-923)
- <https://www.umweltbundesamt.de/daten/energie/kraft-waerme-kopplung-kwk#kwk-stromerzeugung>

4.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Basierend auf den angegebenen Grundlagen erfolgte eine Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft zu den Schutzgütern:

- Boden / Geologie (und Fläche) mit anthropogener Vorbelastung (Abfall / Bodenschutz, Altablagerungen / Bergbau) und natürlicher Radioaktivität inklusive Bodenuntersuchungen
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit Fauna/Artenschutz, Schutzgebieten und Biotopschutz
- Wasser (Grund- u. Oberflächenwasser)
- Klima und Luft
- Landschaft und Landschaftsbild mit Denkmalschutz / Archäologie
- Mensch mit Immissionsschutz

Im Plangebiet wurden im Rahmen der sächsischen Offenlandbiotopkartierung zwei Biotope erfasst. Da die **Biotop**kartierung bereits im Jahr 1996 erfolgte, ist auf Grund der veralteten Datengrundlage durch die untere Naturschutzbehörde eine Biotopfeststellung zur Überprüfung der Biotopeigenschaften auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Sächs. Staatsministeriums für Umwelt u. Landwirtschaft zum Vollzug des § 26 des Sächsischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege- Schutz bestimmter Biotope (VwV Biotop-schutz) vom 28.11.2008 notwendig. Diese Biotopkontrolle / Biotopfeststellung wurde am 14.06.2022 durch das LRA ERZ durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die östliche Fläche (von Flurstück 339) weiterhin dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt.

Die Gemeinde Bockau hat einen **Antrag auf Ausnahme** nach § 30 Abs. 4 BNatSchG in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BNatSchG, welche d. Durchführung des Vorhabens (Aufstellung eines Bebauungsplanes) bei Wiederherstellung eines gleichartigen Biotops ermöglicht, gestellt. Dieser wurde mit E-Mail vom 13.12.2023 beim LRA ERZ eingereicht (mit Eingangsbestätigung vom 21.12.2023). Die untere Naturschutzbehörde hat mit Bescheid (AZ:91116-2023-923) vom 01.08.2024 die Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG erteilt. (= Anlage 2-2 zur Begründung).

Gemäß der Stellungnahme LRA ERZ zur Vorabeteiligung ist im Geltungsbereich mit großflächig geogen-bergbaubedingt erhöhten Arsen- u. Schwermetallbelastungen zu rechnen. Für die Bewertung der bodenschutzbezogenen Auswirkungen - standortkonkrete Gefährdungsbeurteilung **Wirkungspfad Boden-Mensch** - sind entsprech. **Bodenuntersuchungen** durchzuführen. Diese Bodenuntersuchung wurde durchgeführt (= Anlage 1-1 zur Begründung) und dem LRA ERZ mit E-Mail vom 03.03.2023 zur Bewertung übergeben.

Von Seiten des LRA ERZ gab es zu den Ergebnissen eine entsprechende Bewertung / Stellungnahme vom 17.03.2023 (= Anlage 1-2 zur Begründung) mit dem Ergebnis, dass weiterführende analytische Untersuchungen zur Bestimmung der Resorptionsverfügbarkeit von Arsen durchgeführt wurden (= Anlage 1-3 zur Begründung) und dem LRA ERZ zur

Bewertung am 12.06.2023 übergeben wurden. Hierzu gab es wiederum eine entsprechende Bewertung / Stellungnahme vom LRA ERZ vom 22.06.2023 (= Anlage 1-4 zur Begründung).

Im Ergebnis wurden abschließend folgende bodenschutzfachliche Festlegungen getroffen (hier nur als Auszug):

- keine Gefährdung für den Menschen bei einer Nutzung als Wohngebiet
- aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand für eine Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet i.S.v. Anhang 2, Punkt 1.1, BBodSchV (neu: § 2 Nr. 19 BBodSchV), einschließlich der Errichtung von privaten Kinderspielflächen auf den Wohngrundstücken, keine bodenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden – Mensch erforderlich.
- Somit sind den B-Plan, Teil B (Textteil) keine diesbezüglichen bodenschutzrechtlichen Hinweise aufzunehmen.

Darauf aufbauend wurde durchgeführt:

- Prognose bei Nichtrealisierung der Planung (Status- Quo- Prognose) und
- Prognose bei Durchführung der Planung (Konfliktanalyse)

Bei Nichtinanspruchnahme der Fläche wird der jetzige Zustand weiterhin Bestand haben und die Fläche als eine große zusammenhängende Wiesenfläche weiter genutzt werden. Der nachfrageorientierten Weiterentwicklung / maßvollen Ergänzung der Ortslage, durch Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, würde nicht entsprochen werden können.

Die Konfliktanalyse wurde für die einzelnen Schutzgüter unter Beachtung des zeitlichen Aspektes durchgeführt:

- Baubedingte Auswirkungen:
alle auf die zeitlich befristete Baumaßnahme beschränkten Umweltauswirkungen
- Anlagenbedingte Auswirkungen:
alle durch das Vorhaben dauerhaft verursachten Veränderungen in Natur und Landschaft; sind zeitlich unbegrenzt und greifen in das örtliche Wirkungsgefüge ein
- Betriebsbedingte Auswirkungen:
alle Umweltauswirkungen, die durch Betrieb und Unterhaltung hervorgerufen werden

Es ist bei Einhaltung der nachfolgenden Aspekte mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu rechnen:

- Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Bodenschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zum Radonschutz
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise vom Denkmalschutz / Archäologie

- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise vom Altbergbau, Hohlraumgebiete
- Einhaltung der Vorgaben / Hinweise zur Erschließung / Ver- und Entsorgung
- Es ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung darauf zu achten, dass die gegebenen Hinweise einschließlich Festsetzungen beachtet werden.
- Ausweisung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Schutz

Als Fazit ist festzustellen, dass bei Beachtung der o.g. Aspekte keine dauerhaften Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

5.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nur Hauptträger und Leitungsträger) wurden im Rahmen der Vorabbeteiligung mit Schreiben vom 21.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen der Vorabbeteiligung wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Der **Vorentwurf** wurde durch den Gemeinderat am 28.02.2024 (Beschluss Nr. B011/2024) gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Veröffentlichung der Unterlagen zum Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) im Zeitraum vom 15.03.2024 bis 19.04.2024 erfolgte auf der Internetseite der Gemeinde, über ein zentrales Internetportal des Landes sowie durch eine öffentliche Auslegung in der Gemeinde. Diese Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurden auf der Internetseite u. durch Veröffentlichung in den Bockauer Nachrichten (amtliches Verkündungsblatt) am 13.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zu den umweltbezogenen Belangen gegeben:

Landesdirektion Sachsen:

- es stehen keine Belange der Raumordnung entgegen

Planungsverband Region Chemnitz:

- Es bestehen keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht
- Anpassung Bedarfsnachweis
- Hinweis auf Berücksichtigungsgebot nach Klimaschutzgesetz - Prüfung von nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben auf d. lokale Klima - Hinweise auf Steuerungsfunktion der Kommune bei Neubau v. Gebäuden / Anlagen – ggf. Festsetzungen zum Klimaschutz
- Hinweis zur Regionalplanausweisung - Gebiete mit besond. Bedeutung für Fledermäuse

Landratsamt Erzgebirgskreis:

- Baurecht: keine Einwände
- Denkmalschutz: keine Einwände; Belange ausreichend berücksichtigt
- Vermessung: keine Einwände; Hinweise zum Verfahrensvermerk
- Immissionsschutz:
 - Hinweis zur Abstandsregelung bei Feuerungsanlagen
 - Hinweis zum Einsatz von Luftwärmepumpen unter Beachtung Immissionsrichtwerte
- Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz:
 - keine Einwände
 - Hinweise zu Bodenuntersuchung beachtet
- Forst: keine Berührung forstrechtlicher Belange
- Naturschutz:
 - mit Ergebnissen Umweltbericht besteht Einverständnis
 - Hinweise zur Ausgleichabgabe u. vertraglichen Regelung der Pflege / Bewirtschaftung der Bergwiese
 - Antrag auf Ausnahme in Bearbeitung
- Landwirtschaft: aufgrund Bedarfsnachweis keine Einwände
- Siedlungswasserwirtschaft:
 - kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet
 - gesicherte Abwasserentsorgung ist nachzuweisen
 - Hinweis zur Oberflächenwasserbeseitigung / Schwammstadt
- Wasserbau: keine Einwände
- Öffentlicher Gesundheitsdienst: keine Einwände
- Brandschutz: Löschwasser und Zufahrt gesichert
- Straßenverkehr: Anpassung kommunale Verkehrswege oder Erstellung Verkehrskonzept
- Senioren- u. Behindertenbeauftragte: Hinweis zur Beachtung von gesetzlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit und öffentlichem Verkehrsraum

Landesamt für Archäologie Sachsen:

- Hinweise zur Aufnahme von Hinweisen
- archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale im Umfeld – mittelalterlicher Ortskern und Bergbauspuren unbekannter Zeitstellung
- Verweis auf § 14 SächsDSchG – Erfordernis der Genehmigung d. Denkmalschutzbehörde
- Anzeige des exakten Baubeginns mind. 3 Wochen vorher

Landesamt für Denkmalpflege: keine Einwände

- Abstimmung zu den einzuhaltenden Abständen im weiteren Planungsverlauf auch in Bezug auf Baustelleneinrichtungen, Transporttrassen, ...
- Beachtung Umgebungsschutz

Welterbe Montanregion Erzgebirge: keine Berührung Welterbe und Pufferzonen

Sächsisches Oberbergamt: Rechtsinhaber Erlaubnisfeld „Bockau“ hat sich geändert

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:

- keine Bedenken
- keine Bedenken aus geologischer Sicht; Anforderungen und Hinweise bereits beachtet; Hinweise zur Frostzone
- Hinweise zu geologisch-hydrogeologischen Verhältnissen weiterhin gültig; Hinweise zur Versickerung von Oberflächenwasser

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange u. der Öffentlichkeit (zum Vorentwurf) wurden in den **Entwurf** des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet.

5.2 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG ZUM ENTWURF

Der **Entwurf** wurde durch den Gemeinderat am 26.06.2024 (Beschluss Nr. B031/2024) gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2024 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Veröffentlichung der Unterlagen zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) im Zeitraum vom 15.07.2024 bis 23.08.2024 erfolgte auf der Internetseite der Gemeinde, über ein zentrales Internetportal des Landes sowie durch eine öffentliche Auslegung in der Gemeinde. Diese Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurden auf der Internetseite und durch Veröffentlichung in den Bockauer Nachrichten (amtliches Verkündungsblatt) am 10.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Nachfolgend eine Auflistung der Hauptträger mit Kurzfassung der Stellungnahme bzw. Auszug der wichtigsten Aspekte (wenn abweichend zur frühzeitigen Beteiligung) sowie der erbrachten Hinweise und Anregungen:

Planungsverband Region Chemnitz:

- Bedenken zur Nichtbeachtung Festlegung Karte 13 - Gebiete mit besond. Bedeutung für Fledermäuse; Beachtung Altbaumbestand im südlichen Teil des Geltungsbereiches
- Rückfrage zum Antrag auf Ausnahme in Bezug auf Biotop
- erneute Hinweise auf Berücksichtigungsgebot nach Klimaschutzgesetz

Landratsamt Erzgebirgskreis:

- Verweis auf Stellungnahme zum Vorentwurf; z.T. Bestätigung zu eingearbeiteten Hinweisen / Sachverhalten
- Denkmalschutz: Hinweis auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei Baugeschehen in unmittelbarer Nähe zu den „Reuterstufen“
- Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz: Hinweis auf novellierte Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- Naturschutz: Ausnahmegenehmigung mit Bescheid (AZ:91116-2023-923) v. 01.08.2024 erteilt

- Siedlungswasserwirtschaft: Hinweis / Erfordernis zur Oberflächenwasserbeseitigung / Schwammstadt unter Anwend. der Arbeits- u. Merkblattreihe DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3) -> Festsetzungen / Hinweise im B-Plan erforderlich
- Straßenverkehr: Anpassung kommunale Verkehrswege oder Erstellung Verkehrskonzept

Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Gemeinderat am 10.12.2024 (Beschluss Nr. B 067/2024) abgewogen. Das **Abwägung**sergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stellungnahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die Satzung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet. Die Begründung wurde um die Anlage 2-2 (2024-08-01_Bescheid-LRA_Ausnahme) ergänzt. Die weiteren Anlagen zur Begründung sind identisch geblieben (Anlage 2 wurde in Anlage 2-1 umbenannt).

5.3 ABWÄGUNGSVORGANG

Alle Umwelthinweise wurden im Verfahren abgewogen und entsprechend dem Abwägungsergebnis in der Satzung beachtet.

Im Zuge der Abwägung wurden nachfolgende Sachverhalte geklärt und / oder redaktionell in die Satzung (Planzeichnung und / oder Begründung mit Umweltbericht) eingearbeitet:

- In den vorhandenen Altbestand im Süden des Geltungsbereiches wird nicht eingegriffen auch unter dem Gesichtspunkt, dass sich in diesem Bereich das Denkmalobjekt „Reuterstufen“ befindet. Die Entwicklung erfolgt unter Erhaltung des Baumbestandes. (siehe Punkt 4.4.5 - Natürliche Grundlagen / Schutzgüter - Schutzgut Landschaft u. Landschaftsbild – Denkmalschutz / Archäologie)
- Ausnahmegenehmigung mit Bescheid (AZ:91116-2023-923) vom 01.08.2024 wird der Begründung als Anlage 2-2 beigefügt.
- In der Begründung sind unter dem Punkt 5.10 – Allgemeine Hinweise für energetische Optionen enthalten. Die Anlagen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen oder an Fassaden sowie Begrünung von Fassaden sind bauplanungsrechtlich in Form von Festsetzungen nicht explizit ausgeschlossen und damit grundsätzlich zulässig.
- Erläuterungen zur Entbehrlichkeit eines Verkehrskonzeptes (Bestandsituation ohne Vorliegen von Beschwerden / Anzeigen von Seiten der Feuerwehr, dem Rettungsdienst, der Müllentsorgung sowie von diversen Zulieferern, welche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit belegen; Herstellung einer Wohnstraße mit Wendehammer; erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten / anzunehmen).
- Erläuterungen zum Nichterfordernis von Sammelplätzen zur Müllentsorgung
- Ergänzung, dass Erschließungsstraße eine ortsübliche Straßenbeleuchtung erhält

- Thema Umgang mit Regenwasser / Oberflächenwasserbeseitigung:
 - Vom LRA ERZ Sachgebiet Siedlungswasserwirtschaft (E-Mail vom 02.10.2024) wurde erläutert, dass *„das Vorhaben bereits sehr weit vorrangegeschritten ist. Eine Umplanung, welche alle Anforderungen nach DWA A 102 erfüllt, scheint unmöglich. Einige „blau-grünen“ Ansätze haben wir besprochen, die „besser als nichts“ sind. Es wird der ursprünglichen Lösung in der Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf vom Juni 2024) unter folgender Ergänzung zugestimmt: In die Begründung zum B-Plan sind Forderungen nach begrünten Garagendächern und reduzierten Befestigungsgraden einzuarbeiten. Bitte diese Lösung nochmals mit dem ZAST abstimmen.“*
 - Der ZAST hat dem Vorgang mit E-Mail v. 14.10.2024 zugestimmt: *„Der Drosselabfluss der Grundstücke von 1 l/s + Straßenentwässerung ohne Stauraumkanal wird bestätigt.“*
 - Im Ergebnis der Abstimmung mit dem LRA ERZ Sachgebiet Siedlungswasserwirtschaft (u.a. E-Mail vom 26.11.2024 u. 27.11.2024) wurden abschließend redaktionelle Formulierungen vorgeschlagen zum Thema Gründächer und Befestigungsgraden und unter den Festsetzungen zur Grünordnung u. den entsprechenden Passagen zur Begründung (siehe Punkt 4.5.2 – Ver- und Entsorgung – Entsorgung; Punkt 6.1 – Eingriffsrelevante Inhalte des Bebauungsplanes) - mit Umweltbericht eingearbeitet / ergänzt
 - > Eine Begrünung von Wegen, Stellflächen sowie Zufahrten ist anzustreben.
 - > Nichtüberbaubare und nicht überbaute Flächen sind zu begrünen.
 - > Gärten sind als Grünflächen anzulegen.
 - > Flachdächer o. flach geneigte Dächer sowie die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mit einer Dachneigung $\leq 15^\circ$ sind verbindlich zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Aufnahme von technischen Anlagen oder der Ausbildung von Dachdurchbrüchen mit Lichtkuppeln dienen.
- Fortschreibung Rechtsgrundlagen, Verfahrensschritte / Verfahrensvermerke u. Regionalplan Region Chemnitz
- Fortschreibung in Bezug auf novellierte Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- Fortschreibung Hinweise zur Widmung von Verkehrsflächen
- Aufnahme Hinweis zur Leitungszone und zu den Baumpflanzungen (Telekom)
- Ergänzung Zustimmungen der Träger öffentlicher Belange zu Ausführungen / Sachverhalten in der Begründung

Die im Umweltbericht getroffenen Feststellungen, dass mit der Satzung keine Umweltbelange wesentlich nachteilig betroffen werden, wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht weiter kommentiert.

Mit der Bebauungsplansatzung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen i.S. des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet o. bewirkt. Es haben sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben, die eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

6. PLANUNGALTERNATIVEN

Unter Berücksichtigung der geführten Begründung der Notwendigkeit auf Basis der Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognose, Bedarfsnachweis sowie der Auflistung der Wohnbauflächen in der Gemeinde Bockau, wurde die Nachweisführung für Bedarf und Potenzial sowie das Nichtvorhandensein von alternativen Flächen hinreichend genau dargelegt.

Bei Beachtung der grundlegend vorhandenen planungsrelevanten Faktoren (erschlossene und städtebaulich geeignete Lage mit direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungs-/ Innenbereich, Nachverdichtung / maßvolle Ergänzung der Ortslage; angrenzende im Bestand vorhandene Verkehrsfläche) weist die Fläche eine Vielzahl relevanter Parameter für die Entwicklung / Weiterentwicklung zu Wohnzwecken aus.

Es wurden aufgrund des Vorgenannten keine alternativen Standorte übergeprüft.

bestätigt:

Bockau, den 11.06.2025

Franziska Meier
Bürgermeisterin

Siegel