ZEICHENERKLÄRUNGEN:

I. Planzeichen nach Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung

SO	Sonstiges Sondergebiet "Zweckbestimmung Freizeit" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Bauweise

- - - -	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

🟨	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentlich	öffentliche Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungsleitungen

–◇—◇–	Versorgungsleitung (unterirdisch) (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

▨	Flächen für Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

○○○	Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
☐	Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
☐	Anpflanzung von sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
p	private Anpflanzung

Sonstige Planzeichen

☐	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
☐☐☐	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
LR1	zu belastende Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der ETW (4 m Schutzstreifen)
LR2	zu belastende Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der inetz (2 m Schutzstreifen)
–●–●–●–	Abgrenzung unterschiedliche Nutzung

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. Traufhöhe (TH)

II. Kartenzeichen

✕	bestehende Flurstücksgrenzen
680/1	Flurstücksnummer
660,00	Höhenlinien mit Höhenanschrieb (nachrichtlich - digitalisiert)

(WMS Höheninformationen Sachsen von Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen -Geosn; Datum 10.02.2020, Erzeugung 28.01.2014, Revision 27.08.2018)

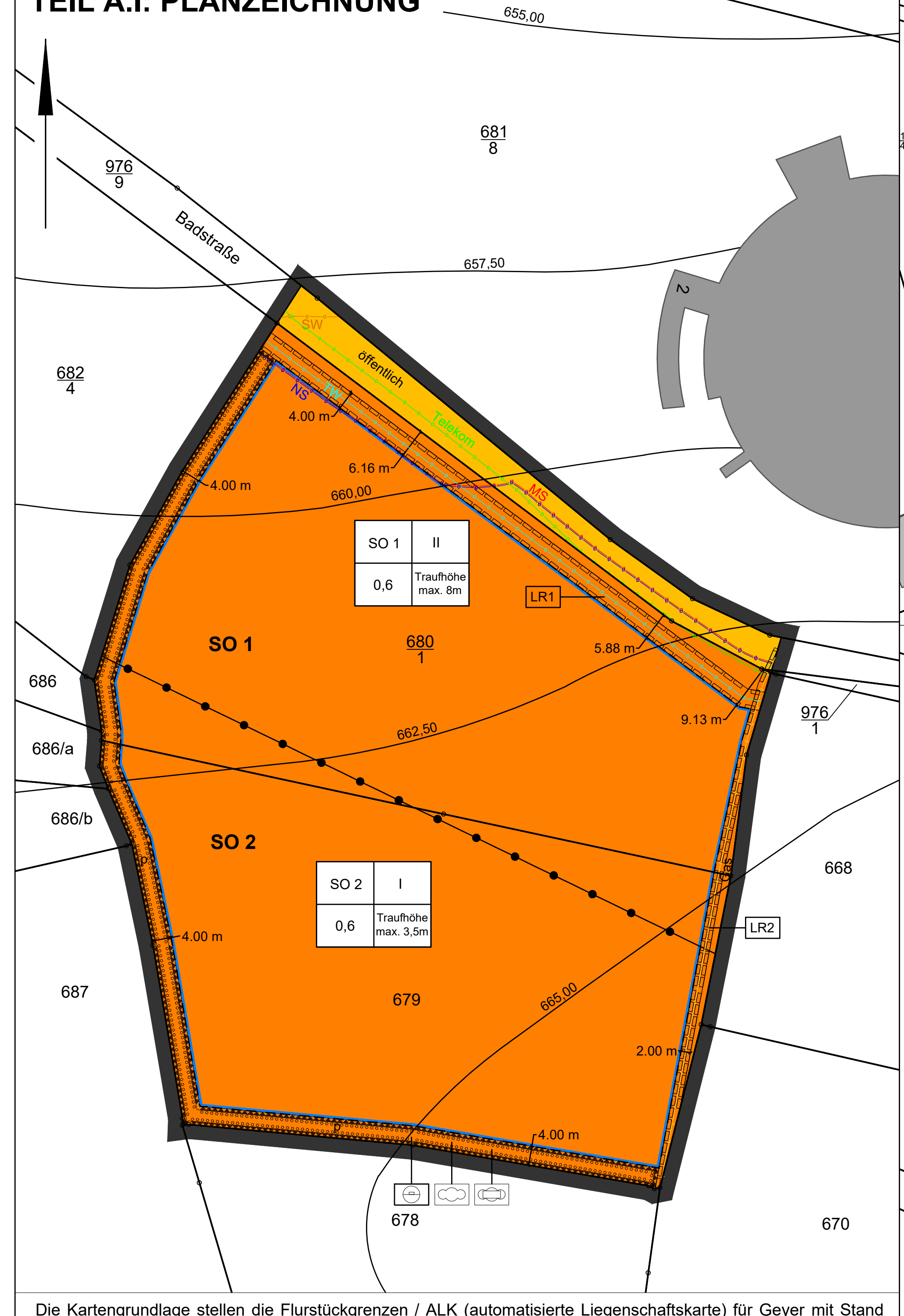
●	Gebäude Bestand

III. Hinweise

3.00 m	Bemaßung / Einmessung (Breite: Straße, Schutzstreifen Abstand: Geltungsbereich zur Baugrenze)
TW	Trinkwasserleitung (Hauptversorgungsleitung 150 PVC)
MS	Stromleitung - Mittelspannung
NS	Stomleitung - Niederspannung
Telekom	Telekom-Leitung
SW	Schmutzwasser-Druckleitung
Gas	Gasleitung - Mitteldruck

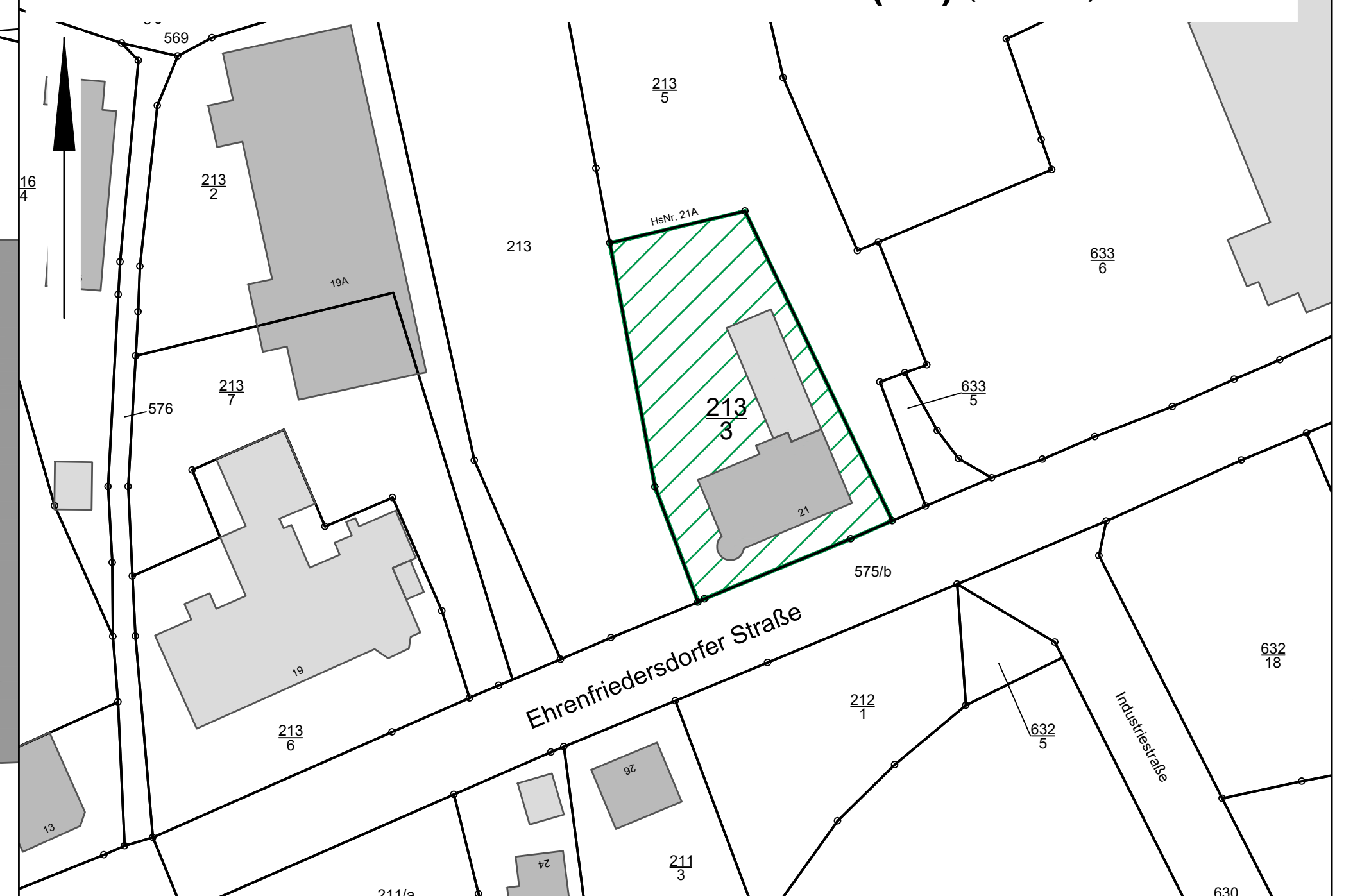
(Leitungsbestand digitalisiert aus übergebenen Bestandsunterlagen der Leitungsträger Stand 03/2021, 05/2021 und 08/2021)

TEIL A.I: PLANZEICHNUNG

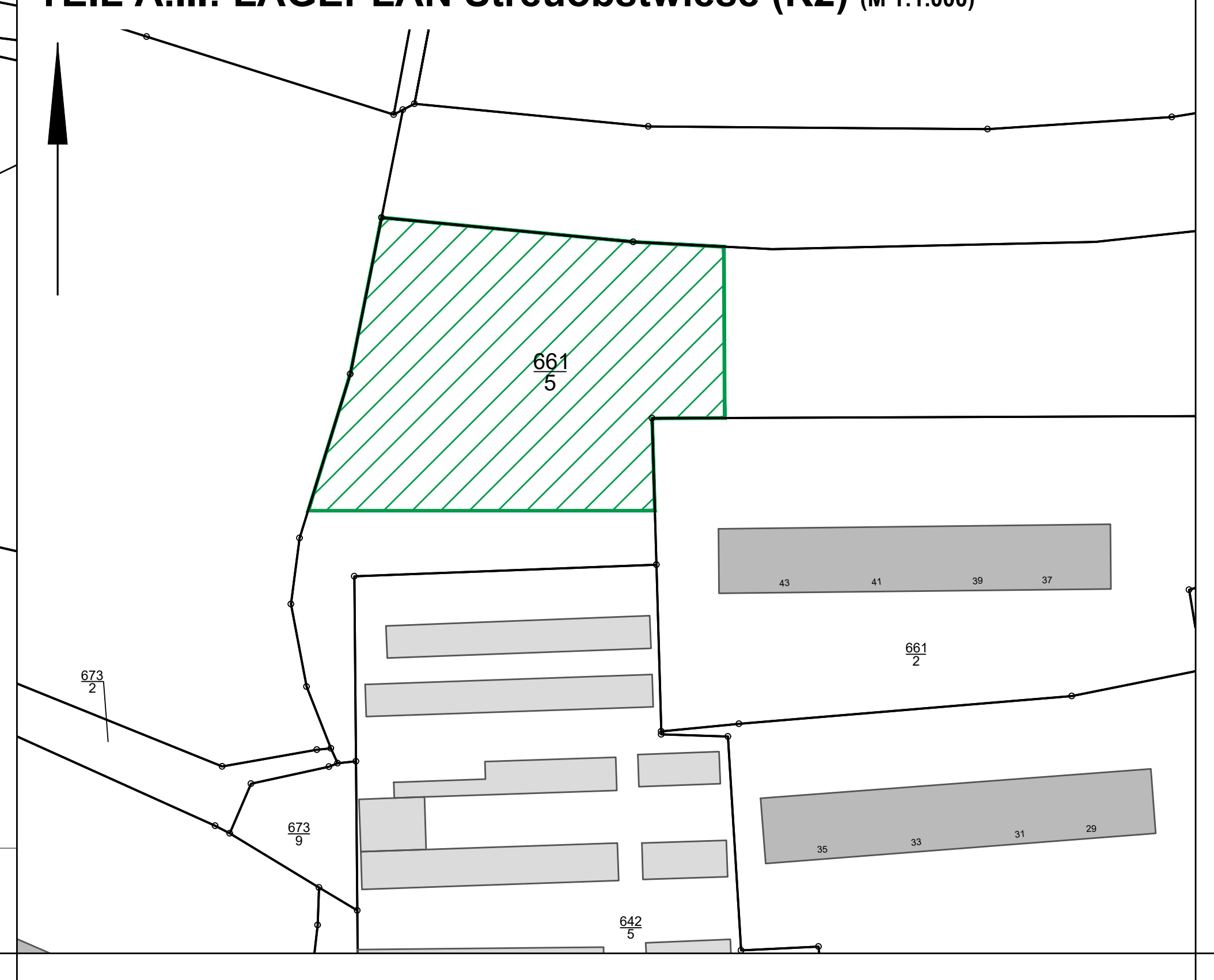


Die Kartengrundlage stellen die Flurstückgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Geyer mit Stand vom 05.10.2020 dargestellt (Quelle Flurstückgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0). Das amtl. Lage- / Höhenbezugssystem ist ETRS UTM33 / DHHN2016.

TEIL A.II: LAGEPLAN ENTSIEGELUNG (A1) (M 1:1.000)



TEIL A.III: LAGEPLAN Streuobstwiese (K2) (M 1:1.000)



TEIL B: TEXTTEIL:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Freizeit" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.2. Das Gebiet dient der Freizeitgestaltung und Beherbergung.

1.3. Es sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Zulässig sind:
- Ferienhäuser / Wohnunterkünfte sowie Zeltlager, die einem wechselnden Personenkreis der Übernachtung dienen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Spielanlagen
- Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Dienstleistungsbetriebe (z.B. Museum, Souvenirverkauf, Bekleidung „zum Thema Westernstadt")
- Anlagen für die Tierhaltung, Offenstallung, Koppeln und dergleichen
- Sanitäranlagen

1.4. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist das Dauerwohnen nur ausnahmsweise für 3 Wohnungen für Verwalter und Aufsichtspersonen während der Dauer der Nutzung des Sondergebietes als Westernstadt zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1. Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,6 festgesetzt.

2.2. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im SO 1 auf 2 Vollgeschosse und im SO 2 auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

2.3. Es wird eine maximale Traufhöhe im SO 1 von 8 m und im SO 2 von 3,50 m bezogen auf das jeweilig anstehende Bestandsgelände festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)

3.1. Gemäß § 23 Abs.3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.

3.2. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und alle weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Alle Straßenverkehrsflächen sind in Asphalt auszuführen.

5. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Aufschüttung stellt einen begrünten Erdwall in einer Höhe von 2,0 m und einer Breite von 4,0 m dar.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1. Die Stellflächen und Flächen zw. den baulichen Anlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

6.2. Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.

6.3. Auf dem Flurstück 213/3 der Gemarkung Geyer wird eine Entsiegelungsmaßnahme (A1) durchgeführt. Die Darstellung der Kompensationsflächen erfolgt auf dem Plan Teil A.II: Lageplan Entsiegelung.

6.4. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes werden in Summe 50 Bäume (Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) und 950 m Hecke gepflanzt. (K1) Die Hecke weist eine mittlere Breite von 2,5 m auf.

6.5. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 661/5 der Gemarkung Geyer erfolgt die Entwicklung / Weiterentwicklung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 1.300 m² (K2). Die Darstellung der Kompensationsflächen erfolgt auf dem Plan Teil A.III: Lageplan Streuobstwiese.

6.6. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

II. Hinweise:

1. Die im Geltungsbereich befindlichen Vermessungs- und Grenzpunkte, die entsprechend der §§ 6 u. 27 Sächsisches Vermessungs- u. Katastergesetz (SächsVermKatG) vom 29.01.2008, rechtsbereinigt mit Stand vom 05.06.2010 besonders geschützt sind, müssen erhalten werden.

   Es ist jederzeit möglich, dass neue Grenz- u. Vermessungspunkte im Plangebiet o. in dessen Nähe geschaffen werden. Daher ist es notwendig, rechtzeitig vor Beginn von Tief- oder sonstigen Bauarbeiten die Sicherung bzw. Versetzung der gefährdeten Punkte durch die zuständige Vermessungsbehörde oder durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen (siehe auch § 6 Abs. 2 SächsVermKatG).

   § 6 SächsVermKatG: Wer Vermessungs- o. Grenzmarken verändert, beschädigt o. entfernt o. solches veranlasst, hat die Kosten für die Wiederherstellung einschließlich der erforderlichen Vermessungsarbeiten zu tragen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerenetzes der Landesvermessung besteht, hat deren Sicherung o. Versetzung bei der oberen Vermessungsbehörde zu veranlassen. Der Freistaat trägt die Kosten für die Versetzung u. Sicherung dieser Vermessungsmarken. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf eigene Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

   Die Eigentümer, Besitzer und die mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen sind auf die Pflichten nach § 6 und § 27 SächsVermKatG hinzuweisen.

2. Ergebnisse der artenschutzrechtliche Vorbetrachtung zum Gebiet:

   Fledermäuse:
   - angrenzendes Offenland steht weiterhin als Nahrungsquelle zur Verfügung
   - ausreichend Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten
   - bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 u. 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten

   Vögel:
   - Eulen, Falken, Greif- und Spechtvögel bevorzugen einen dichten bis halboffenen mit Gehölzen bis hin zu Wäldern geprägten Lebensraum. Das Offenland nutzen sie größtenteils zum Jagen / zur Nahrungssuche sowie als Rastplatz.
   - unmittelbar vor Baubeginn ist die Fläche auf potenzielle Brutstätten (Brutzeit zw. März - August) zu untersuchen -> eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten (Feldlerche, Goldammer, Kiebitz, Rotkehlchen, Wachtel und Zaunkönig)

   Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind entweder die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten zu verschieben oder es ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen, die die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten bodenbrütender Vogelarten untersucht, diese Untersuchung dokumentiert und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderl. artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der uNB festlegt.

3. empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: Artenliste A - Bäume und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Strauchnuss
Corylus colurna	Baumhasel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Juglans regia	Walnuß	Prunus spinosa	Schlehe
Malus sylvestris	Holzapfel	Rosa corymbifera	Heckenrose
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pyrus pyraster	Wild-Birne	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Quercus robur	Stieleiche	Spiraea in Arten	Spierstrauch
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ulmus glabra	Bergulme		

   empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: Artenliste B - Obstbäume

   Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche inklusive weiterer heimischer, regionaltypische Obstsorten

   Die Bäume sollten eine Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, STU 12-14, 3xv und die Sträucher von mind. Strauch, Höhe 60-80 [Kleinstrauch] / 100-125 [Großstrauch], 2xv haben.

4. Durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ergeben sich folgende Hinweise zu Baugrunduntersuchungen:

   Für Neubaumaßnahmen wird zu einer sicheren Planung standortkonkrete u. auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen n. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Für eine wirtschaftlich u. bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung u. Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren u. zu Baugrundkennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen u. zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

   Hinweise zu Neuregelung Geologiedatengesetz (GeolDG):

   Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung wird darauf hingewiesen, dass am 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeolDG) in Kraft u. das Lagerstättengesetz (LagerstG) außer Kraft traten. Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind nach GeolDG spätestens 2 Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das OnlinePortal des LfULG „ELBA.SAX" empfohlen. Spät. 3 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile u. Laboranalysen und spät. 6 Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

   Übergabe von Ergebnisberichten:

   Wurden o. werden im Auftrag der Stadt o. anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., bitten wir die planungsverantwortliche Stelle um Zusendung der Ergebnisse und verweisen auf § 15 des SächsKrWBodSchG.

   Natürliche Radioaktivität:

   Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen und Hinweise zum Radonschutz zu beachten.

   Anforderungen zum Radonschutz:
   - Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und novellierte Strahlenschutzverordn. (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.
   - Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen errichtet, hat geeign. Maßn. zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern o. erhebl. zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn d. nach den allgemein anerkannten Regeln d. Technik erforderl. Maßn. zum Feuchteschutz eingehalten werden.
   - Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
   - Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen o. Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.
   - Da das zu überplanende Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:
     1. Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
     2. gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem u. Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
     3. Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
     4. Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
     5. Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen

   Hinweise zum Radonschutz am Arbeitsplatz:
   - Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12- monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich d. Arbeitsplätze in einem Keller o. Erdgeschoss v. Gebäuden in Radonvorsorgebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller o. Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.
   - Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßn. zur Reduzier. der Radonwerte zu ergreifen u. durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntwerden d. Referenzwertüberschreitung erfolgen.
   - Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie (LfULG), Referat 54 anzumelden.
   - weiterführende Informationen sind nachzulesen unter:
     www.radon.sachsen.de bzw.
     https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innenraeumen-30730.html
     Faltblatt informiert Arbeitsplatzverantwortl. über Pflichten zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen in Innenräumen u. welches Vorgehen dabei zu beachten ist (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105).
   - Bei Fragen zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)
   - Referat 54: Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz; Söbrigener Straße 3a, 01326 Dresden Pillnitz
     Telefon: (0351) 2612-5414; Telefax: (0351) 2612-5399E-Mail: jeanette.honolka@smul.sachsen.de Internet: www.lfulg.sachsen.de

5. Durch das Sächsische Oberbergamt wurden nachfolgende Sachverhalte mitgeteilt:

   Bergbauberechtigungen und Betrieb: Das Vorhaben befindet sich innerhalb der nachfolg. genannten Erlaubnisfelder zur Aufsuchung von Erzen. Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten:
   - Erlaubnisfeld „Erzgebirge" - Feldnr. 1680 - Rechtsinhaber: Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg
   - Erlaubnisfeld „Geyer" - Feldnr. 1693 - Rechtsinhaber: Saxony Minerals & Exploration - SME AG, Gewerbepark „Schwarze Kiefern" in 09633 Halsbrücke
   - Erlaubnisfeld „Geyerscher Wald II" - Feldnr. 1695 - Rechtsinhaber: Helmholtz-Zentrum Dresden Rossendorf e.V., Bautzner Landstraße 400 in 01328 Dresden

   Altbergbau, Hohlraumgebiete:

   Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem über Jhd. bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

   Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Abhängig vom Ergebnis können unter Umständen weitere Erkundungs- u. kostenintensive Verwahrungsarbeiten bzw. bautechnische Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.

   Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit u. Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden u. Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20.02.2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

6. Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

   Sollen Anlagen errichtet werden, die der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) unterliegen (z. B. Festmistlagerstätte), so sind diese entsprechend zu planen und zu errichten (siehe insbesondere Anlage 7 AwSV). Aus Stallanlagen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe ins Gewässer gelangen. Das heißt u. a., der Stallboden muss medienbeständig und medienundurchlässig sein.

7. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine Bedenken.

8. Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbes. der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) u. der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze u. Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprech. § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 Abs. 2 KrWG).

   Abfallrechtliche Hinweise: Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gebietes, in dem großflächig geogen-bergbaubedingt erhöhte Arsen- u. Schwermetallbelastungen auftreten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für baubedingt anfallende Überschussmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen.

9. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in welchem in den Böden sowie in dem unterlagernden Ausgangsgestein mit geogen, bezgl. des Bodens auch großflächig anthropogen erhöhten Hintergrundgehalten (insbes. Arsen) zu rechnen ist. Derzeit wird eine Rechtsverordn. zur Ausweisung eines Bodenplanungsgebietes n. § 14 SächsKrWBodSchG i. V. m. § 12 Abs. 10 BBodSchV erarbeitet. Es ist hier zu gewährleisten, dass die bei künftigen Baumaßnahmen anfallenden Aushubmaterialien grundsätzlich nur in Gebieten gleicher bzw. höherer Belastungsintensität verwertet werden. Eine Verschlechterung der Boden- und Standortverhältnisse am Verwertungs- bzw. Einbauort muss ausgeschlossen werden. Dies kann unseres Erachtens nur in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Erzgebirge sichergestellt werden.

   Diesbezügl. Fragen im Hinblick auf die Planung können an die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Chemnitz, Referat 43 gerichtet werden.

10. Aufnahme von bodenschutzrechtlichen Anforderungen im B-Plan „Sondergebiet Westernstadt Geyer":
    - Für die geplante **Nutzung als Freizeitanlage** sind im Hinblick auf die Gestaltung d. Außenanlagen / Freiflächen im B-Plan keine bodenschutzrechtl. Anforderungen zur Durchführung v. Maßnahmen zur Unterbrechung des Wirkungspfades Boden - Mensch erforderlich (Grundlage: gebietsbezogene Bewertung im Kartenwerk).
    - Bei einer **Nutzung von Grünflächen als Weidefläche oder zur Futtermittelgewinnung** (einschließlich Flächen im Bestand) sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung einer Gesundheitsgefährdung für den Menschen über d. Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze (- Nutztier) umzusetzen. Dies kann z. B. durch Herstellen der Mutterbodenschicht aus unbelastetem Bodenmaterial (= natürliches Boden- material ohne mineralische Fremdbestandteile und Störstoffe), Einhaltung der Vorsorgewerte im Anhang 2, Punkt 4. der BBodSchV sowie Einhaltung eines Arsenwertes < 50 mg/kg) erfolgen (vorzugsweise durch Bodenauftrag / Abdeckung, alternativ Bodenaustausch; Mindestmächtigkeit 30 cm).
    - **Anforderungen für Spielanlagen**: Für im B-Plan ausgewiesene Nutzungen v. Grünflächen als Spielanlage sind geeignete Maßnahmen zur Unterbrech. eines möglichen Kontaktes mit belastetem Bodenmaterial auszuführen (Unterbrechung des Wirkungspfades Boden - Mensch). Folgende grundsätzliche Maßnahmen sind hierfür als geeignet einzuschätzen:
      - -> Bereich Spielgeräte/ -anlagen:
        Herstellung der Bodenabdeckung in Verbindung mit dem erforderlichen Fallschutz (z. B. Fallschutzkies, Rindenmulch, Fallschutzmatten sowie Einbau eines Trennelementes als Grabschutz)
      - -> Rasen-/ Grünflächen: Spielplatz-/ Rasenflächen mit hoher Spielintensität/ häufigem Aufenthalt:
        Herstellen der obersten Bodenschicht mit unbelastetem Bodenmaterial * durch Auftrag o. Bodenaustausch, Mindestmächtigkeit von 35 cm bzw. Einbau einer Sperrschicht als Grabschutz bei geringeren Bodenmächtigkeiten
      - -> Rasen-/ Grünflächen: Sonstige Grünflächen (Randflächen, Böschungsbereiche):
        Herstellung einer geschlossenen, langlebigen Vegetationsdecke (z.B. Bodendecker, dichte Grasnarbe), keine offenen Bodenflächen (Rabatten)
        * Anforderungen an das Bodenmaterial: natürl. Bodenmaterial (ohne mineralische Fremdbestandteile und Störstoffe), Einhaltung der Vorsorgewerte im Anhang 2, Punkt 4 der BBodSchV sowie Einhaltung eines Arsenwertes < 25 mg/kg; bei einer Verwendung von Bodenmaterial aus dem Raum Ehrenfriedersdorf / Geyer / Thum / Annaberg-Buchholz ist die Eignung mit dem LRA Erzgebirgskreis abzustimmen (E-Mail: abfall-boden@kreis-erz.de), mit der Anfrage sind die Angaben zum Herkunfts- ort und zur Schicht-/ Materialbeschreibung mitzuteilen
      - -> Herstellung v. Wegen mit einer Kies-/ Schotterabdeckung (Mindestmächtigkeit 10 cm) bzw. Befestigung in Plattenbauweise oder Bodenversiegelung

    Bezugnehmend auf die vorgenannte Thematik wird auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes der unteren Bodenschutzbehörde weiterhin auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:
    - Innerhalb d. Gebietes mit Anhaltspunkten o. Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränder. aufgrund von großflächigen geogen-bergbaubedingten Bodenbelastungen ist beabsichtigt, ein Bodenplanungsgebiet auf der Grundlage von § 14 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- u. Bodenschutzgesetz in Verbindung mit Regelungen nach § 12 Abs. 10 der BBodSchV auszuweisen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der potentiellen Gebietsabgrenzung für das betreffende Bodenplanungsgebiet „Raum Annaberg".
    - Zuständige Behörde für die Festlegung von Bodenplanungsgebieten in Sachsen u. die Durchführung d. Rechtsetzungsverfahrens für die Verordn. zum Bodenplanungsgebiet ist die Landesdirektion Sachsen als obere Bodenschutzbehörde.

11. Nach § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt o. den Umständen ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinweisen.

SATZUNG der Stadt Geyer über den Bebauungsplan „Sondergebiet Westernstadt Geyer":

Auf Grund des **§ 10 Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist sowie nach **§ 89 der Sächsischen Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch das Gesetz vom 01.06.2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist, in Verbindung mit **§ 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Geyer am 04.10.2022 die Satzung über den Bebauungsplan "Sondergebiet Westernstadt Geyer" in der Fassung vom September 2022 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Geyer, 10.03.2023 .... Siegel
Harald Wendler
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss
   Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 01.12.2020 (Beschlussnummer 113/2020/SR) beschlossen und durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Geyer" und im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg u. Umgebung" (amtliche Verkündungsblätter) vom 15.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

   Geyer, 11.03.2021 .... Siegel
   Harald Wendler
   Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 02.03.2021 (Beschlussnummer 015/2021/SR) den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Geyer, 11.03.2021 .... Siegel
   Harald Wendler
   Bürgermeister

3. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)
   Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

   Geyer, 26.04.2021 .... Siegel
   Harald Wendler
   Bürgermeister

4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)
   Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021 öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Geyer" und im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" (amtliche Verkündungsblätter) vom 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

   Geyer, 26.04.2021 .... Siegel
   Harald Wendler
   Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat am 29.06.2021 (Beschlussnummer 050/2021/SR) den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Geyer, 14.07.2021 .... Siegel
   Harald Wendler
   Bürgermeister

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB)
   Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

   Geyer, 06.09.2021 .... Siegel
   Harald Wendler
   Bürgermeister

7. Öffentliche Auslegung Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)
   Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, hat in der Zeit vom 26.07.2021 bis einschließlich 03.09.2021 öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Geyer" und im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" (amtliche Verkündungsblätter) vom 16.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

   Geyer, 06.09.2021 .... Siegel
   Harald Wendler
   Bürgermeister

8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Entwurfes (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)
   Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.07.2021 zur Abgabe einer ergänzenden Stellungnahme aufgefordert wurden.

   Geyer, 06.09.2021 .... Siegel
   Harald Wendler
   Bürgermeister

9. Abwägung Entwurf
   Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 05.10.2021 (Beschlussnummer 084/2021/SR) abgewogen.

   Geyer, 11.10.2021 .... Siegel
   Harald Wendler
   Bürgermeister

10. Satzungsbeschluss
    Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am 04.10.2022 (Beschlussnummer 061/2022/SR) vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 04.10.2022 (Beschlussnummer 061/2022/SR) gebilligt.

    Geyer, 14.10.2022 .... Siegel
    Harald Wendler
    Bürgermeister

11. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs Ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom 17.10.2022 bestätigt.
    Lagegenauigkeiten der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

    Landratsamt
    Erzgebirgskreis
    Annaberg-Buchholz, 18.10.2022 .... Siegel
    Referatsleiter/ in

12. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 14.02.2023 (Aktenzeichen 03407-2022-34) erteilt.

    Geyer, 01.03.2023 .... Siegel
    Harald Wendler
    Bürgermeister

13. Ausfertigungsvermerk
    Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichung (Teil A) und Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Geyer, 10.03.2023 .... Siegel
    Harald Wendler
    Bürgermeister

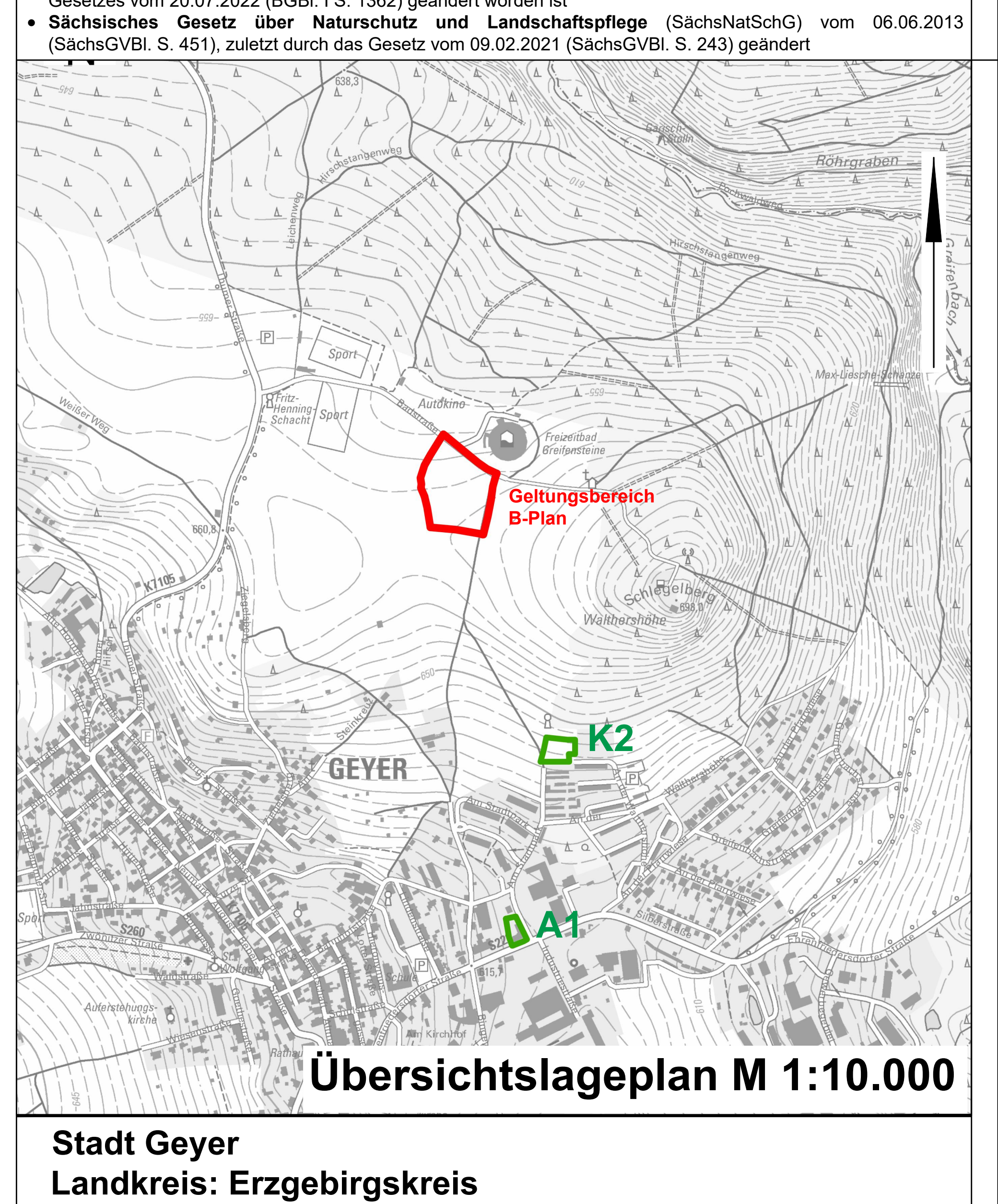
14. Bekanntmachung Genehmigung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
    Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zuerteilen ist, sind am 19.05.2023 im "Amtsblatt der Stadt Geyer" und am 19.05.2023 im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" ortsüblich bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen der Verfahrensvorschriften und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach §44 Bau GB hingewiesen worden.
    Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.
    Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
    Die Satzung wurde dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

    Geyer, 23.05.2023 .... Siegel
    Harald Wendler
    Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch das Gesetz vom 01.06.2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz** (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) v. 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31.08.2013
- **Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge** i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschließlich 1. Teilfortschreibung Regionale Versorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert



Übersichtslageplan M 1:10.000

Stadt Geyer
Landkreis: Erzgebirgskreis

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN
„Sondergebiet Westernstadt Geyer"

September 2022 M 1:1.000

Bestandteile:
TEIL A.I: Planzeichnung
TEIL A.II: Lageplan Entsiegelung
TEIL A.III: Lageplan Streuobstwiese
TEIL B: Textteil

N1 Ingenieurgesellschaft mbH
Industriestraße 1 D 08280 Aue
Tel: 03771/3402048 Fax: 03771/3402040