

STADT: **GEYER**  
LANDKREIS: ERZGEBIRGSKREIS  
LAND: SACHSEN

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„SONDERGEBIET WESTERNSTADT GEYER“**

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG NACH § 10A ABS.1 BAUGB**

PLANTRÄGER: STADTVERWALTUNG GEYER  
ALTMARKT 1  
09468 GEYER  
TELEFON: 037346 105-27  
FAX: 037346 105-62  
E-MAIL: ANGELA.GROSCHOPP@STADT-GEYER.COM

PLANVERFASSER: N1 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
INDUSTRIESTRAÙE 1  
08280 AUE  
TELEFON: 03771/ 3402048  
FAX: 03771/ 3402040  
E-MAIL: NADINE.FLEISCHER@N1-INGENIEURE.DE

AUE, MAI 2023

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>ANLASS UND ZIELSTELLUNG DER ZUSAMMENFASSENDEN ERKLÄRUNG</b>	<b>3</b>
<b>1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>3</b>
<b>2. VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>5</b>
<b>3. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</b>	<b>6</b>
3.1 Einleitung	6
3.2 Grundlagen	6
3.3 Berücksichtigung der Umweltbelange	8
<b>4. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>9</b>
4.1 frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	9
4.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf	12
4.3 Abwägungsvorgang	13
<b>5. PLANUNGALTERNATIVEN</b>	<b>13</b>

## **ANLASS UND ZIELSTELLUNG DER ZUSAMMENFASSENDE 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

### **1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum einen die städtebauliche Ordnung und zum anderen die Entwicklung im Bereich der Fläche an der Badstraße für die Etablierung eines Gebietes für Freizeitgestaltung und Beherbergung. Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung der Freizeitangebote mit Erweiterung der bestehenden Tourismus- und Erholungsangebote in diesem Bereich der Ortslage mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Es soll eine Westernstadt im Erzgebirge errichtet und betrieben werden. Dabei soll es sich um eine Nachempfindung einer Minenstadt der Frühbesiedlung Montanas handeln. Geplant sind u.a. rustikale Holzhäuser, darunter Stallungen, ein Saloon und eine Kirche. Das Ganze ist als Themenpark für Familien, Reisegruppen, Urlauber und Abenteurer geplant.

Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entfaltung und Entwicklung von weiteren Freizeitangeboten und damit der Nachfrage nach zeitgemäßem Urlaubs- und Ausflugsangeboten in der Region um die Greifensteine nachzukommen.

*Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird (vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB).<sup>1</sup>*

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes u.a. aufgrund nachfolgender Tatsachen nicht entgegen:

- nachfrageorientierte Entwicklung der Fläche südlich der Badstraße
- Schaffung von ergänzendem Freizeitangebot
- gegenüberliegende Fläche (nördlich der Badstraße) bereits im Bestand mit gleichartiger Nutzung seit 1995 belegt
- Fläche grundsätzlich an eine bestehende Verkehrsfläche (Badstraße) angeschlossen

---

<sup>1</sup> BauGB - Auszug §8 Abs.4 BauGB

Auf dem Flurstück 680/1 und 679 sowie Teilflächen des Flurstückes 976/9 der Gemarkung Geyer wird auf einer Fläche von 18.191 m<sup>2</sup> (Größe Geltungsbereich) ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeit" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Badstraße.

Das Gebiet dient der Freizeitgestaltung und Beherbergung. Es sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen u. Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke allgemein zulässig. 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.

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstückflächen werden in Form von Baugrenzen, der Grundflächenzahl von 0,6 und mit der zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen im SO 1 und 1 Vollgeschoss im SO 2 festgesetzt. Es wird weiterhin eine max. Traufhöhe von 8 m im SO 1 und 3,5 m im SO 2 bezogen auf das jeweilig anstehende Bestandsgelände festgesetzt.

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Alle Straßenverkehrsflächen sind in Asphalt auszuführen. Es handelt sich hierbei um die bestehende Badstraße.

Es werden Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt. Die Aufschüttung stellt einen begrüneten Erdwall in einer Höhe von 2,0 m u. einer Breite v. 4,0 m dar.

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Es werden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Trinkwasserversorgung (ETW) (LR1) belegt. Es handelt sich um eine Hauptversorgungsleitung DN 150 PVC im Bestand mit einem Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 4,0 m (2,0 m beidseitig zur Leitungstrasse).

Es werden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gasversorgung (inetz) (LR1) belegt. Es handelt sich um eine Mitteldruck- Versorgungsleitung im Bestand mit einem Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 2,0 m (1,0 m beidseitig zur Leitungstrasse).

Die Stellflächen und die Flächen zw. den baulichen Anlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und die nichtüberbaubaren Flächen sind zu begrünen.

Es werden private Flächen für die Anpflanzung von Sträuchern / sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Auf dem Flurstück 213/3 der Gemark. Geyer wird eine Entsiegelungsmaßnahme (A1) durchgeführt. 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. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 661/5 der Gemarkung Geyer erfolgt die Entwicklung / Weiterentwicklung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 1.300 m<sup>2</sup> (K2). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

## 2. VERFAHRENSABLAUF

Das Verfahren wurde nach BauGB im zweistufigen Verfahren durchgeführt.

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

Der Vorentwurf wurde durch den Stadtrat am 02.03.2021 (Beschlussnummer 015/2021/SR) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadt Geyer hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informiert, was durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Geyer" u. im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" (amtliche Verkündungsblätter) vom 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange u. der Öffentlichkeit wurden ergänzend in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung u. Umweltbericht eingearbeitet. Der Entwurf wurde durch den Stadtrat am 29.06.2021 (Beschlussnummer 050/2021/SR) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 15.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nur die Betroffenen) mit Schreiben vom 29.07.2021 zur Abgabe einer ergänzenden Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes im Zeitraum vom 26.07.2021 bis 03.09.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde 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. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Der Stadtrat hat am 05.10.2021 (Beschlussnummer 084/2021/SR) gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat am 04.10.2022 (Beschlussnummer 061/2022/SR) als Satzung beschlossen.

Für die Stadt Geyer liegt kein Flächennutzungsplan vor. Die Satzung des Bebauungsplanes wurde beim Landratsamt Erzgebirgskreis zur Genehmigung einreicht, diese wurde mit Schreiben vom 14.02.2023 (AZ: 03407-2022-34) erteilt.

### **3. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

#### **3.1 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 des 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 Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeits- u. 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.

#### **3.2 GRUNDLAGEN**

Zur Erstellung des Umweltberichtes lagen nachfolgende Unterlagen vor:

- [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)
- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>
- <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/46037.htm>
- <http://www.bergbau.sachsen.de/8159.html>

- <https://www.artensteckbrief.de/>
- Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen
- Genehmigungsplanung zum Antrag auf wasserrechtl. Genehmigung Stand 25.07.2022
- Protokoll zwischen LRA und technischem Planer zum Termin am 09.06.2022
- E-Mail LRA SG Brandschutz an Bauträger / Planer vom 22.08.2022 zum Löschwasser
- E-Mail LRA SG Siedlungswasserwirtschaft an Bauträger / Planer vom 30.08.2022 zur Niederschlagsentwässerung (zum AZ: 71898-2022-528)
- <https://www.stadt-geyer.de/urlaub-in-geyer/aktiv-erleben/kinder-familien>
- Datenbereitstellung durch Stadt Geyer:  
Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo)  
Teilfortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)  
Unterlagen zur Entsiegelungsmaßnahme u. Fläche zur Entwicklung / Weiterentwicklung einer Streuobstwiese

Weitere Quellen waren:

- [http://www.pv-rc.de/cms/regionalplan\\_ce\\_f\\_regionalplan.php](http://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_ce_f_regionalplan.php)
- [https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan\\_rc\\_93\\_beteiligung.php](https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_93_beteiligung.php)
- <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/12896-Landesentwicklungsplan-2013>
- Stellungnahmen (STN) der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (u. zum Entwurf)
  - > STN Planungsverband Region Chemnitz vom 18.03.2021
  - > STN Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft u. Geologie v. 14.04.2021
  - > STN Landesdirektion Sachsen vom 12.04.2021
  - > STN Sächsisches Oberbergamt vom 22.03.2021
  - > STN Landesamt für Archäologie Sachsen vom 25.03.2021
  - > STN Abwasserzweckverband (AZV) „Wilischthal“ vom 22.04.2021
  - > STN LRA ERZ, SG Naturschutz vom 13.04.2021
  - > STN LRA ERZ, SG Forst vom 13.04.2021
  - > STN LRA ERZ, SG Immissionsschutz vom 13.04.2021
  - > STN LRA ERZ, SG Siedlungswasserwirtschaft vom 13.04.2021
  - > STN LRA ERZ, SG Wasserbau vom 13.04.2021
  - > STN LRA ERZ, SG Landwirtschaft vom 13.04.2021 -> STN LRA ERZ, SG Denkmalschutz vom 13.04.2021
  - > STN LRA ERZ, SG Abfallrecht/Altlasten/Bodenschutz vom 13.04.2021 u. Ergänzung / Fortschreibung mit E-Mail vom 10.06.2021

### 3.3 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 (Altablagerungen / Bergbau), Natürlicher Radioaktivität und Bodenschutzrechtliche Anforderungen
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit Arten, Biotope und Schutzgebiete
- Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Klima und Luft
- Mensch
- Landschaft und Landschaftsbild mit Denkmalschutz / Archäologie

Darauf aufbauend wurde durchgeführt:

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

Bei Nichtinanspruchnahme der Fläche wird die Fläche in ihrem jetzigen Zustand weiterhin Bestand haben und als Wiesenflächen (Herstellung von Futtermittel aus Gras) weiter genutzt werden. Der Entfaltung und Entwicklung von weiteren Freizeitangeboten und damit der Nachfrage nach zeitgemäßem Urlaubs- und Ausflugsangeboten in der Region um die Greifensteine 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 aus dem Artenschutzrechtlichen Fazit
- Einhaltung der Anforderungen zum Radonschutz
- Beachtung Hinweise zum Radonschutz am Arbeitsplatz
- Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen bei der Nutzung von Grünflächen als Weidefläche oder zur Futtermittelgewinnung
- Beachtung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen bei der Nutzung für Spielanlagen
- Beachtung der Hinweise zur Ausweisung eines Bodenplanungsgebietes



- 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, Schutz u. Kompensation

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

#### **4. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

##### **4.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Der Vorentwurf wurde durch den Stadtrat am 02.03.2021 (Beschlussnummer 015/2021/SR) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadt Geyer hat die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen informiert, was durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Geyer" u. im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" (amtliche Verkündungsblätter) vom 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

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

##### Landesdirektion Sachsen:

- Erfordernisse Raumordnung stehen nicht entgegen
- Vorhaben entspricht Zielen des Regionalplanes (RP) Chemnitz-Erzgebirge und des Entwurfes des Regionalplanes Region Chemnitz
- Beachtung Hinweise zum Baurecht – Zersiedlungseffekte
- Zuweisung von bestimmten Nutzungen in den beiden Sondergebietsteilen
- Hinweis zur Erarbeitung einer Rechtsverordnung zur Ausweisung eines Bodenplanungsgebietes, Hinweis zur Abstimmung mit unterer Abfall- und Bodenschutzbehörde

##### Planungsverband Region Chemnitz:

- keine Bedenken
- Planung entspricht im RP Chemnitz-Erzgebirge u. im Entwurf des RP's Region Chemnitz festgelegter besonderer Gemeindefunktion Fremdenverkehr
- bauliche Nutzung bestimmten Bereichen zuordnen

Landratsamt Erzgebirgskreis:

- Baurecht: keine Einwände; Festsetzung von konkreter Anzahl der Wohnungen
- Denkmalschutz: keine Einwände
- Flurneuordnung: keine Einwände
- Vermessung: keine Einwände; Ergänzung von Flurstücknummer 976/1
- Immissionsschutz:
  - keine Bedenken
  - ausreichend weit von nächster Wohnbebauung entfernt; Hinweis zur Einordnung der Gebäude für Übernachtung
- Abfallrecht / Altlasten / Bodenschutz:
  - Hinweise zum Bodenschutz; Altlasten: keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen
  - Hinweis zu großflächig schädlich stofflichen Bodenveränderungen aufgrund von geogen-bergbaubedingten Bodenbelastungen durch Arsen- und Schwermetalle mit Ausführungen zur Aufnahme von bodenschutzrechtl. Anforderungen an den B-Plan
  - Hinweis zur Festlegung von Bodenplanungsgebieten in Sachsen
  - Hinweise zur Prüfung / Aufstellung möglicher Kompensationsmaßnahmen zur Entsiegelung von Flächen in Verbindung mit einer Rekultivierung u. Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
  - Hinweis zur Auswertung der Daten zur natürlichen Bodenfunktion
  - Bewertung der Auswirkung auf das Schutzgut Boden ergänzen
  - Hinweise zum Umgang mit anfallenden Abfällen bei der Baumaßnahme, Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung
- Forst: forstrechtliche Belange werden nicht berührt; kein Wald betroffen
- Naturschutz:
  - keine Schutzgebiete betroffen
  - Flächen im Außenbereich, Eingriff in Natur und Landschaft liegt vor
  - Ermittlung von Flächen zur Entsiegelung als Ausgleichsflächen
  - Anpassung Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
  - Artenliste Bäume und Sträucher ergänzen
  - Ausführungen zum Artenschutz wird sich angeschlossen;
  - Hinweise zur Verschiebung der Bauzeit außerhalb Brutzeit oder Vorsehen einer ökologischen Baubegleitung
- Landwirtschaft:
  - Eingriffe in Betriebs- und Wirtschaftsstruktur von landwirtschaftlichen Betrieben
  - agrarstrukturelle Betroffenheit durch dauerhaften Flächenentzug
  - Flurstücke verpachtet
- Siedlungswasserwirtschaft:
  - kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet
  - keine standortbezogenen Bedenken
  - Nachweis der abwassertechnischen Erschließung für Schmutz- und Regenwasser mit Abwasserzweckverband abstimmen (Drosselmenge, Regenrückhaltung)
  - Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
  - Stallboden medienbeständig und medienundurchlässig sein

- Wasserbau: keine Einwände
- Brandschutz:
  - Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h als ausreichend festgelegt; Bestätigung erforderlich
- Straßenverkehr: keine Einwände
- Straßenverwaltung / Kreisstraßen: keine Einwände

Landesamt für Denkmalpflege:

- es bestehen keine Einwände

Landesamt für Archäologie Sachsen:

- archäologische Relevanz belegen archäologische Denkmale im Umfeld, die nach § 2 Sächs Denkmalschutzgesetz (SächsDschG) Gegenstand des Denkmalschutzes sind
- Hinweise zu Bodenfunden gemäß § 20 SächsDschG

Sächsisches Oberbergamt (STN zur Vorabbeteiligung und E-Mail vom 18.08./17.12.2020)

- Hinweise zu Bergbauberechtigungen - Vorhaben innerhalb Erlaubnisfeld „Erzgebirge“, „Geyer“ und „Geyerscher Wald II“
- Hinweise zu Altbergbau, Hohlraumgebiete - im unmittelbaren Bereich keine stillgelegten bergbaul. Anlagen, die Bergschäden o. andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen
- Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen - Empfehlung Baugruben untersuchen zu lassen

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:

- keine Bedenken aus Sicht der natürlichen Radioaktivität
- Anforderungen und allgemeine Hinweise zum Radonschutz sowie Hinweise zum Radonschutz am Arbeitsplatz beachten
- keine Bedenken aus Sicht der Geologie
- Hinweise zu allgemeinen geologisch-hydrogeologischen Verhältnissen, zur Erstellung Umweltbericht, zu Baugrunduntersuchungen, zur Neuregelung Geologiedatengesetz, zur Übergabe von Ergebnisdaten
- Hinweise zu allgemeinen geologisch-hydrogeologischen Verhältnissen und zum Versickerungsvorhaben sind zu beachten

Staatsbetrieb Sachsenforst:

- keine forstrechtlichen Belange betroffen
- Planung berücksichtigt die notwendigen Grenzabstände zum Wald

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange u. der Öffentlichkeit wurden ergänzend in den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung u. Umweltbericht eingearbeitet.

## 4.2 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG ZUM ENTWURF

Der Entwurf wurde durch den Stadt-rat am 29.06.2021 (Beschlussnummer 050/2021/SR) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Anschließend erfolgte die Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 15.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nur die Betroffenen) mit Schreiben vom 29.07.2021 zur Abgabe einer ergänzenden Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes im Zeitraum vom 26.07.2021 bis 03.09.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde 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. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich ins Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich 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:

- es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben
- bauliche Nutzung bestimmten Bereichen zuordnen
- keine detaillierten Planungsvorstellungen spiegelt B-Plan wider
- Zulässigkeit von Verkauf von Bekleidung – genauere Beschreibung erforderlich

### Landratsamt Erzgebirgskreis – Kreisplanung – Kreisentwicklung:

- Verweis auf Stellungnahme zum Vorentwurf; z.T. ergänzende Hinweise
- Denkmalschutz: Meldepflicht von Bodenfunden in Planzeichnung aufnehmen
- Landwirtschaft: Hinweise zum Flächenentzug, Ausschluss Beeinträchtigung anliegende landwirtschaftliche Flächen, Flächentausch prüfen
- Tierseuchenbekämpfung / Tierschutz: Beginn Tierhaltung ist anzumelden beim Lebensmittelüberwachungs- u. Veterinäramt des Erzgebirgskreises u. bei der Tierseuchenkasse Sachsen; entsprechende Erlaubnis beantragen

### Landesamt für Denkmalpflege:

- Meldepflicht von Bodenfunden in Planzeichnung aufnehmen
- Hinweis zum Erfordernis der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

Die Stellungnahmen der Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die Satzung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht eingearbeitet.

### 4.3 ABWÄGUNGSVORGANG

Der Stadtrat hat am 05.10.2021 (Beschlussnummer 084/2021/SR) gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Im Zuge der Abwägung wurden nachfolgende Sachverhalte geklärt und redaktionell in die Satzung eingearbeitet:

- Fortschreibung / Aktualisierung / Ergänzung zu Beurteilungsgrundlagen Regionalplan
- Aufnahme Sachverhalt „Bekleidung zum Thema Westernstadt“
- Aufnahme Meldepflicht von Bodenfunden in Planzeichnung unter Hinweisen
- Aufnahme Hinweis zum Erfordernis der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde in Planzeichnung unter Hinweisen
- Änderungen zum Thema Löschwassersituation (Leistungsmessung Hydranten und Abschluss Löschwasservertrag)
- Wegfall begrünter Wall entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze und Verschieben Baugrenze aufgrund Lage Gasleitung inklusive Schutzstreifen

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

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.

### 5. PLANUNGSALTERNATIVEN

Es handelt sich hierbei um die nachfrageorientierte Entwicklung der Fläche südlich der Badstraße. Die Fläche dient damit grundsätzlich der Nachverdichtung der Freizeitangebote mit Erweiterung der bestehenden Tourismus- und Erholungsangebote in diesem Bereich der Ortslage mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Es fanden im Vorfeld Beratungstermine (18.02.2020 und 19.11.2020) mit den zuständigen Behörden (Landesdirektion Sachsen und Landratsamt Erzgebirgskreis) statt. Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit und in vorheriger Abstimmung wurde sich für diesen Standort entschieden.

Von Seiten der Behörden wurden folgende Alternativen zur Prüfung vorgeschlagen und zur Diskussion gestellt:<sup>2</sup>

- *Um Zersiedlungseffekte zu vermeiden, sollte versucht werden, die zur Vorhabenrealisierung notwendige „feste“ Bebauung (Gastronomie, Service...) möglichst nahe an den baulichen Bestand des Freizeitbades heranzurücken oder sogar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Freizeithallenbad an der Silberstraße“ unterzubringen, wo bspw. (bei Einhaltung des Waldabstandes) die noch unbebauten Flächen östlich des Freizeitbades genutzt werden könnten.*
- *Auch könnte für die laut unseren Erkenntnissen in Leichtbauweise geplanten „Westernhäuser“ eine zeitlich begrenzte Zulassung ins Auge gefasst und hierfür eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB eingesetzt werden, was dem „Zersiedlungsdruck“ ebenfalls entgegenwirken würde.*

Ein weiteres Heranrücken der notwendigen „festen“ Bebauung an den baulichen Bestand des Freizeitbades ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit und des geplanten Gestaltungskonzeptes „Westernstadt“ nicht möglich. Es werden den Sondergebietsteilen SO 1 und SO 2 keine bestimmten Nutzungen zugewiesen, da es sich um ein Gesamtkonzept handelt und die Nutzungen größtenteils in beiden zulässig sind. Die notwendige Bestimmtheit sowie Planklarheit drücken sich grundlegend in der Höhe der baulichen Anlagen aus. Somit befindet sich der Großteil der gebietstypischen höheren Gebäude (z. B. Saloon, Verwaltungsgebäude, Kirche, Tierhaltung / Stallungen, „Stadtgebäude“) im SO 1. Im SO 2 konzentrieren sich die gebietstypischen niedrigen Gebäude (z. B. Großteil Ferienhäuser / Wohnunterkünfte, Zeltlager, Dienstleistungen).

Zur Überwachung der Anlage sowie aller zur Tierhaltung erforderlichen Arbeitsgänge werden ausnahmsweise während der Dauer der Nutzung des Sondergebietes als Westernstadt 3 Wohnungen für Verwalter u. Aufsichtspersonal untergebracht (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB).

**bestätigt:**

Geyer, den 19.05.2023

Harald Wendler  
Bürgermeister

Siegel

<sup>2</sup> Stellungnahme Landesdirektion Sachsen vom 12.04.2021 (GZ: C34-2417/413/7)