



Beschlussvorlage

Vorlage: BA/020/2024	Referenz:
Fachbereich: Bauamt	Datum: 02.04.2024
Bearbeiter: Thoralf Ludewig	Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	23.04.2024	öffentlich

Betreff:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans "Niederer Halsbach"
(Aufstellungsbeschluss i. S. v. § 2 Abs. 1 BauGB)

Sach- und Rechtslage:

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf dem Territorium der Stadt Zwönitz am Westrand des „Unteren Mittelerzgebirges“, nördlich von Niederzwönitz und westlich von Dorfchemnitz. Er erstreckt sich über eine Fläche von ca. 164 ha vom Bereich des Niederen Halsbachs nach Westen über die Staatsstraße S258 bis an den Streitwald und vom Eisenweg im Norden bis zur Dorfchemnitzer Straße (S257) im Süden.

Der geplante Geltungsbereich ist in dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan im Maßstab 1:12.500 mit einer schwarz gestrichelten Linie umrandet. Dabei gilt die Mittelachse der Umrandung als Grenze des Geltungsbereichs. Die vom Geltungsbereich erfassten Flurstücke sind in der als Anlage 1 beigefügten Tabelle aufgelistet.

2. Ausgangslage, Planungsanlass und Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergibt sich dazu ergänzend die grundsätzliche Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

Die Stadt Zwönitz kommt ihrer Aufgabe der Bauleitplanung nach und beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan, die Grundsätze der Bauleitplanung sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung in ihrer Flächenentwicklung umzusetzen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

In den vergangenen Monaten wurden in einem ca. 750 ha großen Gebiet (im Folgenden: Untersuchungsgebiet) westlich der Ortslagen Niederzwönitz und Dorfchemnitz Voruntersuchungen bezüglich der ökologischen Wertigkeit, dessen Schutzwürdigkeit und geeigneter Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt. Der geplante Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb dieses Untersuchungsgebiets; das Untersuchungsgebiet geht jedoch über den geplanten Geltungsbereich hinaus. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchung sowie erste Planungsansätze wurden dem Stadtrat in seiner Sitzung am 18.03.2024 vorgestellt (vgl. Anlage 3), woraufhin der Stadtrat die Verwaltung mit der Vorbereitung dieses Aufstellungsbeschlusses beauftragte.

Die Voruntersuchung hat gezeigt, dass für die ökologisch sensiblen Bereiche entlang des Niederen Halsbaches ein hohes Schutzpotential besteht und somit eine städtebauliche Erforderlichkeit zur Sicherung und Entwicklung des festgestellten Bestands mittels Bauleitplanung abgeleitet werden kann. Innerhalb der rechtsverbindlich festgesetzten Flächennaturdenkmäler „Niederer Halsbach“ und „Staubecken Niederer Halsbach“ konnten hohe Wertigkeiten hinsichtlich der Biotopausstattung dokumentiert werden. Der Niedere Halsbach sowie die vorhandenen Standgewässer innerhalb des geplanten Geltungsbereiches stellen die Kernzone des angestrebten Biotopverbundes dar, die es dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu entwickeln gilt.

Der Erhalt und der wirksame Schutz dieser Bereiche sowie – darauf aufbauend - die Entwicklung dieser Kernzone zu einem wirksamen Biotopverbund sind die essenziellen Planungsziele. Diese Ziele sollen einerseits durch die Vermeidung beeinträchtigender Flächennutzungen und andererseits durch die Renaturierung der begradigten und verrohrten Gewässerabschnitte erreicht werden. Dabei stehen Natur-, Landschafts-, Boden-, Gewässer- und Klimaschutz im Vordergrund. Konkret sollen mit den angestrebten Renaturierungsmaßnahmen die Durchgängigkeit des gesamten Fließgewässerregimes wiederhergestellt und eine Vernetzung der Biotope im Zwönitztal und im Verlauf des Niederen Halsbachs mit denen der nordwestlich gelegenen Wälder ermöglicht werden. Durch die geplante Verbesserung der Biotopausstattung kann zudem die biologische Vielfalt innerhalb des geplanten Geltungsbereichs und darüber hinaus verbessert und langfristig gefördert werden. Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen soll in diesem östlichen Teil des Bebauungsplans nahezu vollständig ausgeschlossen werden.

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes existieren aufgrund der gebietsprägenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der lärm- und schadstoffemittierenden Staatsstraße der angrenzenden S258 ausgeprägte Überlagerungen von Konflikten, die sensible Nutzungen in diesem Bereich grundsätzlich ausschließen. Da diese Konfliktkonzentration, langfristig nicht beseitigt werden kann, erscheint es planerisch sinnvoll, hier gezielt emissionsresistente Nutzungen zuzulassen, die ihrerseits das Emissionspotential nicht wesentlich erhöhen. Insoweit eignet sich der Bereich zwischen der S 258 und dem Streitwald nach derzeitigem Kenntnisstand besonders für ergänzende landwirtschaftliche Bebauung, aber auch als Standort für Windenergieanlagen (WEA). Deshalb sollen in diesem westlichen Teil des Geltungsbereichs gezielt geeignete Bauflächen für derartige bauliche Nutzungen festgesetzt werden. Dieses Planungsziel korrespondiert mit den vorläufigen Ergebnissen des aktuellen Entwurfs des Raumordnungsplans Wind (ROPW) der Region Chemnitz. Demnach ist die Fläche zwischen S 258 und Streitwald Bestandteil des vom Regionalen Planungsverband planerisch ermittelten Suchraums. Insoweit entsprechen die Planungsziele der Stadt Zwönitz den zwar noch nicht rechtsverbindlichen, aber bereits erkennbaren Zielen der Raumordnung.

4. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan soll insbesondere folgende Inhalte festsetzen:

- Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB)
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. a BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), insbesondere Renaturierungsmaßnahmen für den Niederen Halsbach, z. B.
 - Freilegen des nördlichen Bachabschnittes bis zum Quellgebiet,
 - Rückbau begradigter und eingefasster Bereiche, Umwandlung angrenzender sensibler Pufferzonen in extensives Dauergrünland
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a und b BauGB)
 - insbesondere Waldmehrpungsplanung nach den Vorgaben der Sächsischen Forstverwaltung als Teil der forstlichen Rahmenplanung
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - z. B. entlang des Niederen Halsbaches
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)
- Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - z. B. Windenergieanlagen (WEA)

Anhand der als Anlage 4 beigefügten ersten groben Planzeichnung soll kenntlich gemacht werden, an welchem Standort oder auf welchen Flächen die unterschiedlichen Nutzungen in dem Plangebiet jeweils erfolgen sollen.

5. Verfahren, weiteres Vorgehen

Im Anschluss an die Beschlussfassung erfolgt die Erarbeitung der textlichen und zeichnerischen Planinhalte. Bereits zu Beginn der Bearbeitung erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Da gegen die geplanten, umfangreichen Renaturierungsmaßnahmen Widerstände der betroffenen Grundstückseigentümer und -pächter erwartet werden, wird in Vorbereitung des Planentwurfes besonderes Gewicht auf den weitest möglichen Ausgleich der Interessen der Landwirtschaft einschließlich der Landwirtschaftsförderung und der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gelegt. Sobald in der folgenden Phase der Planentwurf erarbeitet ist, erfolgt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB). Nach der planerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Anschließend richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 30 BauGB.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Zwönitz beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Niederer Halsbach“ der Stadt Zwönitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die in der beiliegenden Tabelle „Liste der Flurstücke“ (Anlage 1) aufgelisteten Flurstücke. Die Tabelle „Liste der Flurstücke“ ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im beiliegenden Lageplan (Anlage 2) durch schwarz gestichelte Linie dargestellt. Es gilt die Mittelachse der Umrandung als Grenze des Geltungsbereichs. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten für die Aufstellung des Bebauungsplans setzen sich zusammen aus den Honoraren für die Leistungen

- der „Voruntersuchung zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ – (VU-Phase 1: Analyse)
- der „Voruntersuchung zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ – (VU-Phase 2-4: Entwicklungskonzeption, Maßnahmenplan und Vorbereitung KomKaZ)
- Bebauungsplan „Niederer Halsbach“ und Honorar für die juristische Begleitung des Verfahrens

Leistung	Grundlage	Betrag
VU-Phase 1: Analyse	Re. BfStB v. 00.00.2024	11.345,46 EUR (bezahlt)
VU-Phase 2-4: Konzept	Ang. BfStB, 01.03.2024	64.036,88 EUR
B-Plan „Niederer Halsbach“	unverhandeltes Ang. BfStB, 04.04.2024 (tel.)	85.000,00 EUR
Fortschreibung/Anpassung Flächennutzungsplan	unverhandeltes Ang. BfStB, 04.04.2024 (tel.)	15.000,00 EUR
juristische Begleitung (bis zum Aufstellungsbeschluss)	Schätzung RA Dr. Vetter v. 09.01.2024	max. 7.140 EUR (davon bezahlt 867,80 EUR)
Gesamtsumme (gerundet)		182.500 EUR

Für die VU-Phasen 2-4 wird ein LEADER-Zuschuss i. H. v. **50.000 EUR** erwartet.

Demnach wird sich der **städtische Eigenanteil** voraussichtlich auf ca. **132.500,00 EUR** belaufen. Davon sind

- 12.213,26 EUR bereits bezahlt,
- ca. 65.000,00 EUR im Haushalt 2024 verfügbar und
- ca. 55.300,00 EUR sind in den Haushaltplan 2025/2026 einzustellen.

Anlagen:

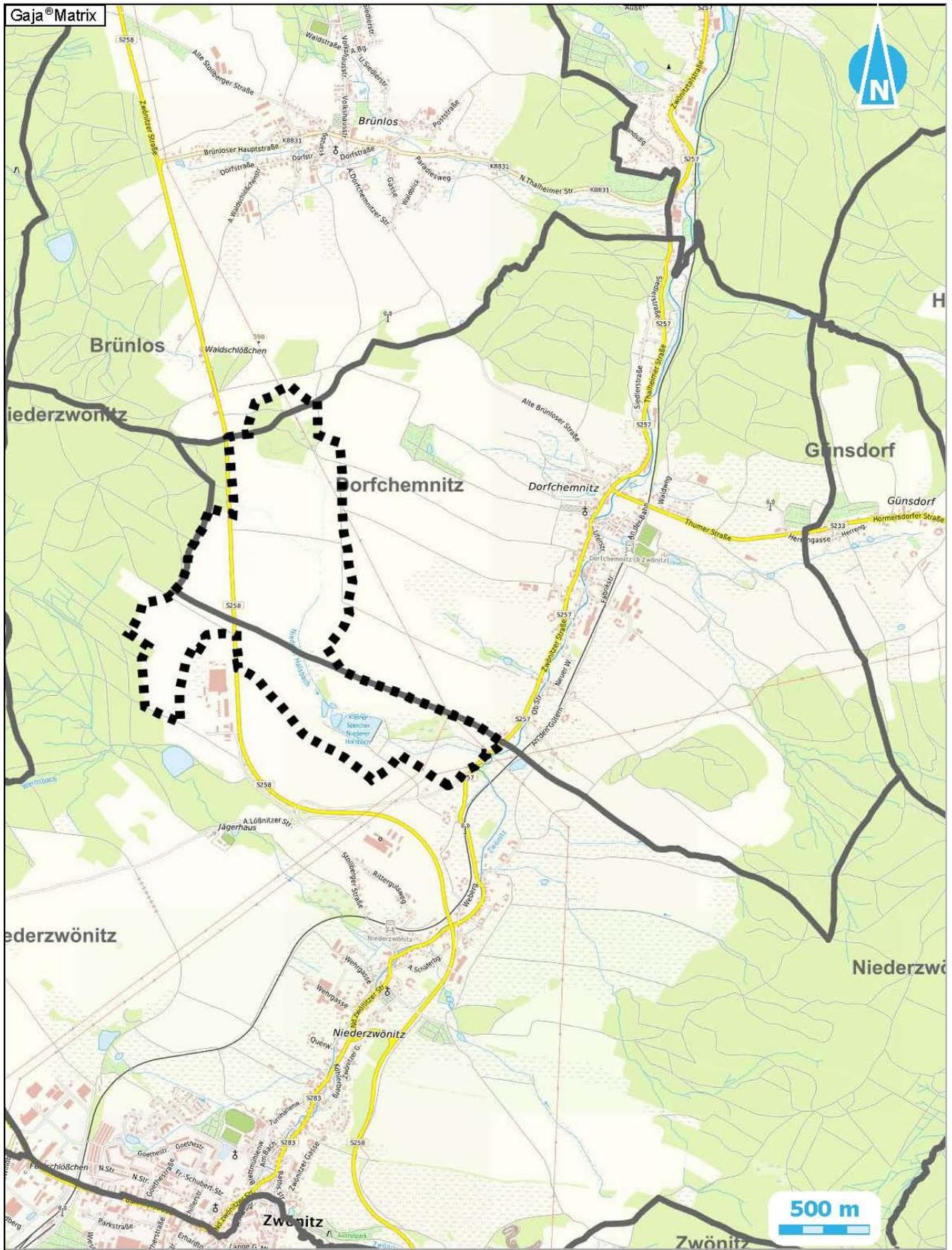
- Anlage 1 – Tabelle „Liste der Flurstücke“ (Blätter 1 bis 6)
- Anlage 2 – Lageplan Geltungsbereich (Maßstab 1:12.500)
- Anlage 3 – Ergebnisse der Voruntersuchung (Büro für Städtebau GmbH Chemnitz)
- Anlage 4 – Maßnahmenplan zur VU Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft (Büro für Städtebau GmbH Chemnitz)

Hinweise

Die in dem Beschluss bezeichnete Anlage 2, die den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans zeichnerisch darstellt, wird gemäß § 8 der Kommunalbekanntmachungsverordnung (KomBekVO) vom 17. Dezember 2015 i. V. m. § 3 der Bekanntmachungssatzung der Stadt Zwönitz vom 6. Dezember 2019, zuletzt geändert am 15. Juli 2021, im Wege der Ersatzbekanntmachung öffentlich bekannt gemacht.

Der Lageplan wird im Rathaus der Stadt Zwönitz, Markt 6, 08297 Zwönitz zur kostenlosen Einsicht durch jedermann während der Sprechzeiten, mindestens aber wöchentlich 20 Stunden, für die Dauer von zwei Wochen niedergelegt.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist im nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan nur nachrichtlich wiedergegeben. Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs in der Anlage 2 zum Beschluss im Maßstab 1:12.500.



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich