

BEKANNTMACHUNG

Über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan der Gemeinde Arzberg – „Wohnen in Heidehäuser“ in 04886 Arzberg OT Heidehäuser

Der Gemeinderat der Gemeinde Arzberg hat mit Beschluss-Nr. DS 13/10/2024 in seiner öffentlichen Sitzung am 08.10.2024 der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs der Gemeinde Arzberg – „Wohnen in Heidehäuser“ in 04886 Arzberg, gem. § 2 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt eines Gebäudes zu sichern und zwei neue Wohnhäuser zu ermöglichen, um die notwendigen Erschließungsanlagen besser auszunutzen. Es werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt, um die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Integration des Plangebietes in die Landschaft, das Anlegen von Waldersatzflächen und die grünordnerischen Maßnahmen zur Kompensation zu gewährleisten.

Mit Veröffentlichung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, Planungsstand 06.06.2025, im Zeitraum vom 25.06. bis 31.07.2025, erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Die daraus eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden im Entwurf, Planungsstand: 20.01.2026, aufgenommen und berücksichtigt.

Diesen Entwurf hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 10.02.2026 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen von den berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Das zu überplanende Gelände liegt nördlich der Ortslage von Arzberg, im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Heidehäuser im Außenbereich und wird auf den nachfolgenden Abbildungen nachrichtlich (unmaßstäblich) wiedergegeben. Das Plangebiet ist ca. 19.240 m² groß.

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 35/12 (Teilfläche), 36, 37 (Teilfläche), 38 und 191 (Teilfläche) der Flur 2 in der Gemarkung Arzberg.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung zum Entwurf vom 20.01.2026, werden die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan der Gemeinde Arzberg – „Wohnen in Heidehäuser“ in 04886 Arzberg bestehend aus der Planzeichnung und dazugehöriger Begründung vom 20.01.2026, den Anlagen Umweltbericht und Grünordnungsplan jeweils vom 20.01.2026 im Zeitraum vom:

26.02.2026 bis 07.04.2026

entsprechend § 4a Abs. 4 BauGB im Internet veröffentlicht und sind während des Auslegungszeitraumes wie folgt abrufbar:

- auf der Internetpräsenz der Gemeinde Arzberg unter:
<https://www.gemeinde-arzberg.de> unter „Aktuell“
- im Zentralen Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen unter:
<https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite>

Zusätzlich können die Unterlagen während des Auslegungszeitraumes von jedermann eingesehen und Stellungnahmen, Hinweise sowie Anregungen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Dies kann in der Gemeindeverwaltung Arzberg, Platz der Einheit 1, in 04886 Arzberg oder im Bauamt der Gemeindeverwaltung Beilrode, Bahnhofstraße 21, in 04886 Beilrode, während der angegebenen Sprech- / Dienstzeiten erfolgen.

Sprechzeiten Gemeindeverwaltung Arzberg:

Montag: geschlossen
Dienstag: 09:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
Mittwoch: 08:30 – 12:00 Uhr (nur nach vorheriger Absprache)
Donnerstag: 07:30 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:30 Uhr
Freitag: 07:30 – 12:00 Uhr (nur nach vorheriger Absprache)

Sprechzeiten Gemeindeverwaltung Beilrode:

Montag: 09.00 – 12.00 Uhr
Dienstag: 09.00 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch: keine Sprechzeiten
Donnerstag: 09.00 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag: 09.00 – 12.00 Uhr

Die amtliche Bekanntmachung über die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Wohnen in Heidehäuser“ in 04886 Arzberg resultiert aus den gesetzlichen Vorgaben des § 4a Abs. 4 BauGB.

Entsprechend § 4 Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Dies gilt für in der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebene Stellungnahmen nur, wenn darauf in der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 zur Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen worden ist.

Es sind folgende umweltbezogene Informationen auf der Grundlage des Umweltberichts, Gutachten und der Stellungnahmen, abgegeben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verfügbar und werden Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

Information / Stellungnahme	Umweltbezogene Themen / Kernpunkte der Bearbeitung
ausgelegte Unterlagen	
Lücking & Härtel GmbH (20.01.2026): Grünordnungsplan	<p>Darlegung der auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes:</p> <p><u>Umweltbelang Tiere und Pflanzen:</u> Bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme in Bezug auf Lebensräume von Tieren und Pflanzen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregulierung.</p> <p><u>Umweltbelang Fläche und Boden:</u> Anlagebedingte Flächeninanspruchnahme für Bodenversiegelung und damit verbundene Eingriffe sowie deren Ausgleich.</p> <p><u>Umweltbelang Wasser:</u> Oberflächenentwässerung.</p> <p><u>Umweltbelang Luft und Klima:</u> Anlagebedingte Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse.</p> <p><u>Umweltbelang Landschaft:</u> Auswirkungen auf das Landschaftserleben/Einbindung in die freie Landschaft.</p> <p><u>Umweltbelang Mensch:</u> keine Beeinträchtigung und Auswirkungen aufgrund der festzusetzenden Nutzung; keine Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das Plangebiet von außen</p> <p><u>Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter:</u> Umgang mit baubedingten Bodenfunden.</p> <p><u>Wechselwirkungen:</u> Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Umweltbelange.</p> <p><u>Umweltbelangübergreifend:</u> Betrachtung von Planalternativen, Darlegung der Berücksichtigung der für die Planung zutreffenden Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Plänen.</p>
abgegebene umweltrelevante Stellungnahmen	
Landratsamt Nordsachsen, Schreiben vom 21.07.2026	<p><u>Umweltbelang Tiere und Pflanzen:</u> Eingriffsregelung – Anpassung Kompensationsmaßnahmen, Hinweise zu Artenschutz geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufnehmen, Schutzabstand Wald und Waldersatzmaßnahmen</p> <p><u>Umweltbelang Boden:</u> Hinweis besondere Standorteigenschaften die zu bilanzieren sind, hinsichtlich wasserdurchlässiger Beläge</p> <p><u>Umweltbelang Wasser:</u> Hinweis hinsichtlich wasserdurchlässiger Beläge, Schutz des Grundwassers, Niederschlagswasserentsorgung, Hinweise zu Geothermieanlagen</p> <p><u>Umweltbelang Mensch:</u> Hinweise zu Schallschutz, Baulicher Brandschutz und Sicherstellung Löschwasser</p> <p><u>Umweltbelang Kultur und Sachgüter:</u> Hinweis auf Meldepflicht bei Bodenfunden</p>
Landesdirektion Sachsen, Schreiben vom 31.07.2026 und Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen vom 29.07.2025	<p><u>Umweltbelang Wasser:</u> Lage im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (Risikobereich)</p>
Landesamt für Archäologie, Schreiben vom 19.06.2025	<p><u>Umweltbelang Kultur- und Sachgüter:</u> Hinweis auf Meldepflicht bei Bodenfunden</p>

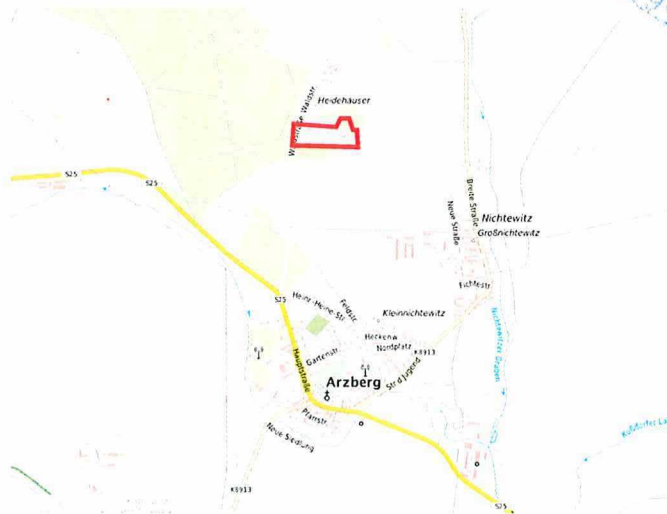
Information / Stellungnahme	Umweltbezogene Themen / Kernpunkte der Bearbeitung
Landesamt für Umwelt, Geologie und Landwirtschaft, Schreiben 29.07.2025	<u>Umweltbelang Boden:</u> Empfohlene Baugrunduntersuchungen, Bohrteufenbegrenzung für Geothermiebohrungen <u>Umweltbelang Wasser:</u> hydrologische Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung <u>Umweltbelang Mensch:</u> Keine radioaktive Verdachtsfläche, Lage außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes
Zweckverband Beilrode-Arzberg, Schreiben vom 11.07.2025	<u>Umweltbelang Wasser:</u> Ableitung häuslicher Abwässer über vollbiologischer Kleinkläranlagen, Hinweis zur Niederschlagswasserentsorgung

Arzberg, 25.02.2026

Holger Reinboth
Bürgermeister



Abb. Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich):



Quelle: Geoportal Landkreis Nordsachsen

Abb. Lageplan - Auszug aus B-Plan (unmaßstäblich)

