



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Planungsbüro Schubert
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg

Datum: 29.04.2019
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: Frau Menzer
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3237
Telefax: 03501 515 83237
Aktenzeichen: 0004-621.4-010.010-09.0
E-Mail: Gesine.Menzer@landratsamt-
pirna.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Anhörung als Behörde / Träger öffentlicher Belange beteiligten Sie das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zur Prüfung öffentlich-rechtlicher Interessen. Zur Beurteilung lagen die Planunterlagen in der Fassung vom 08.02.2019 vor. Im Ergebnis der Prüfung aller Belange ergibt sich folgende Stellungnahme.

Votum

Es bestehen Bedenken.

Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt und ist somit genehmigungspflichtig. (Auch aus diesem Grund wird begrüßt, dass, wie aus der Begründung zu entnehmen, das Verfahren zur Aufstellung des FNP zeitnah wieder aufgenommen werden soll.)

Der Bebauungsplan steht im Widerspruch zu § 1a Abs. 2 BauGB, wonach als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Diese Notwendigkeit wird hier nicht gesehen.

Mit der vorliegenden Planung wird sich der Weg zwischen P+R-Platz und Bahnhof verlängern. Die Nutzung wird so erschwert. Entsprechende Wegerechte fehlen bislang im Bebauungsplan.

Die Planung enthält unterschiedliche Flächenangaben, was zu korrigieren wäre.

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Allgemeine Öffnungszeiten:
Montag 08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:
Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Telefax: +493501 515-1199

Mittwoch Schließtag
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Internet: www.landratsamt-pirna.de

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920



Regionalentwicklung

In Bezug auf die Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als oberer Raumordnungsbehörde verwiesen.

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht ausreichend berücksichtigt.

Der geplante Standort des Bebauungsplans überschneidet sich bezüglich des Flurstücks 363/36 der Gemarkung Altenberg mit der Fläche der unter Denkmalschutz gestellten Sachgesamtheit „Müglitztalbahn, Bahnhof Altenberg“ bzw. befindet sich im Übrigen in der Umgebung dieser Sachgesamtheit und zugehöriger Einzeldenkmale.

Die denkmalgeschützte Sachgesamtheit der „Müglitztalbahn, Bahnhof Altenberg“ ist mit ihren Einzeldenkmalen Bestandteil der Kulturdenkmalliste der Stadt Altenberg und wie folgt erfasst:

„Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Müglitztalbahn, Teilabschnitt Altenberg, OT Altenberg: ehemaliges Empfangsgebäude und Wirtschaftsgebäude (Wagenkasten), Empfangsgebäude mit Güterschuppen und Wartehalle, zwei Fernmeldehäuschen, Lokschuppen und Wasserstationsgebäude, Wasserkran und Stellwerk des Altenberger Bahnhofs (siehe auch Sachgesamtheitsliste, OT Altenberg - Obj. 09302512); Endbahnhof der Eisenbahnstrecke Müglitztalbahn mit Zeugnissen der Schmalspurbahn und Anlagen der Regelspurbahn in der zeitgenössischer Heimatstil-Architektur; eisenbahngeschichtlich, ortsgeschichtlich und verkehrsgeschichtlich von Bedeutung“

Die geplanten Baumaßnahmen bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 1 und 2 SächsDSchG bzw. der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung gemäß § 12 Abs. 3 SächsDSchG.

Weiterhin grenzt der Standort des Bebauungsplans an den archäologischen Relevanzbereich 27010-D-01. Daher unterliegen Erdarbeiten und Erschließungsarbeiten nach § 14 SächsDSchG ebenfalls der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmale nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Es erfolgte im vorliegenden Bebauungsplan jedoch keine nachrichtliche Übernahme der in der Denkmalliste des Freistaates Sachsen eingetragenen Kulturdenkmale innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan sind keine Aussagen zum konkreten Umgang mit den Denkmalen enthalten. Außerhalb des Geltungsbereiches liegende Kulturdenkmale sollten aus Gründen der Eindeutigkeit ebenfalls als Denkmale gekennzeichnet werden. Daher ist die in der Denkmalliste eingetragene Sachgesamtheit mit ihren Einzeldenkmalen, welche als Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG erfasst sind und im Planbereich bzw. in der Umgebung dessen liegen, in die Planzeichnung zu übernehmen. Die Genehmigungsvorbehalte sind im textlichen Teil der Begründung festzuschreiben.

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und das Landesamt für Archäologie Sachsen sind als Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.



Gewässerschutz

Zum derzeitigen Planungsstand bestehen aus gewässerfachlicher und -rechtlicher Sicht auf Grund der geplanten Waldumwandlung und der umfangreichen Neuversiegelung erhebliche Bedenken.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des gesetzlich festgesetzten Hochwasserentstehungsgebietes (HWEG) „Geising-Altenberg“ nach § 76 Abs. 1 SächsWG. Das Vorhaben steht damit dem Grundsatz nach § 76 Abs. 2 SächsWG entgegen, wonach in HWEG das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen zu erhalten und zu verbessern ist. Böden sollten soweit wie möglich entsiegelt und geeignete Gebiete aufgeforstet werden. In HWEG ist die Ausweisung neuer Baugebiete nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt oder die Beeinträchtigung im Zuge des Vorhabens durch Maßnahmen, wie das Anlegen von Wald oder der Errichtung technischer Rückhalteeinrichtungen, im von dem Vorhaben betroffenen HWEG angemessen ausgeglichen wird (§ 76 Abs. 5 SächsWG).

Die Errichtung der baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen und sonstige zu versiegelnde Flächen, ab einer Fläche von 1000 m², sowie die Umwandlung von Wald bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 76 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 4 SächsWG. Es ist die Versiegelung von ca. 15000 m² vorgesehen. Konkretisierungen zum Versiegelungsgrad (Abflussbeiwert) liegen noch nicht vor. Es wurde lediglich angegeben, dass Parkflächen nicht vollständig versiegelt werden sollen.

Waldflächen sind regelmäßig in besonderer Weise durch ihre Speicher- und Verdunstungsfähigkeit geeignet, Niederschlagswasser zurückzuhalten und somit den Direktabfluss wesentlich zu reduzieren und das Entstehen von Hochwässern zu minimieren. Mit Errichtung des Einkaufszentrums an dem geplanten Standort geht eine relativ große Rückhaltefläche verloren. In der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zwar ausgeführt, dass eine Aufforstung an anderer Stelle erfolgt sowie das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten bzw. anderweitig genutzt werden soll. Jedoch fehlen konkrete Angaben dazu. Eine Genehmigung zur Waldumwandlung in HWEG setzt zwingend das Einvernehmen der Unteren Wasserbehörde voraus. Hierzu bedarf es mindestens der folgenden Nachweise:

- Benennung eines geeigneten Standortes zur Ersatzaufforstung, gleich groß oder größer im gleichen HWEG.
- Die Maßnahmen für die Rückhalteeinrichtungen sind zu konkretisieren.
 - Insbesondere ist basierend auf der Größe der versiegelten Fläche das Versickerungsvermögen des Untergrundes sowie die Versickerungsanlage nach DWA-A 138 zu planen und zu errichten bzw. alternativ
 - das Rückhaltevolumen für ein Regenrückhaltebecken (RRB) gemäß DWA-A 117 zu ermitteln. Es ist der hydraulische Nachweis nach DWA-A 118 zu führen.
 - Aussagen zur Entwässerung des Notüberlaufes
 - Über einen Kanal zur Ableitung von NSW in die Biela liegen aktuell keine Daten zu Lage und Dimensionierung vor. Es ist nachzuweisen, dass die im Zuge der Planung ermittelte gedrosselte Wassermenge über die vorhandene Leitung schadlos abgeführt werden kann.
 - Für die NSW-Leitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von NSW in das Gewässer zu beantragen. Hierzu ist das gesamte zu entwässernde Einzugsgebiet zu betrachten und zu bewerten.
 - Es ist zu bewerten, inwieweit das gewählte Gewässer, in welches die Einleitung erfolgen soll, in der Lage ist, die anfallende Niederschlagsmenge schadlos abzuleiten.
- Angaben zu sonstigen Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt durch das Vorhaben.
- Das Hochwasserentstehungsrisiko darf sich nicht erhöhen. Der Nachweis darüber ist zu führen.



Für die Errichtung und den Betrieb eines Regenrückhaltebeckens (RRB) ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SächsWG erforderlich.

Weiterhin wurde keine Aussage zur Verfahrensweise mit dem alten Standort des Netto-Marktes getroffen. Aus Sicht des Gewässerschutzes stellt eine Entsiegelung der baulichen Anlage einschließlich der Parkplätze u. a. eine geeignete Ausgleichsmaßnahme für die geplante Neuversiegelung dar. Über eine bedingende Festsetzung sollte nachgedacht werden.

Forsthoheit

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan sind forstliche Belange berührt, da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auch an diesen angrenzend, Waldflächen gemäß § 2 SächsWaldG befinden. Um die Bebaubarkeit gemäß Bebauungsplan zu ermöglichen, ist u. a. eine dauerhafte Waldumwandlung gemäß § 9 SächsWaldG in Verbindung mit § 8 SächsWaldG erforderlich. Der Sachverhalt ist bereits bekannt (siehe u. a. Teil C: Begründung Nr. 1, 2 und 9).

Die Zuständigkeit für ein Genehmigungsverfahren zur Waldumwandlung gemäß § 9 SächsWaldG in Verbindung mit § 8 SächsWaldG ist im Freistaat Sachsen von der Eigentumsart abhängig. Während im Staatswald (§ 3 Abs. 1 SächsWaldG) gemäß § 45 Abs. 6 SächsWaldG der Staatsbetrieb Sachsenforst zuständig ist, so ist bei den anderen Waldeigentumsarten Körperschaftswald und Privatwald (§ 3 Abs. 2 und Abs. 3 SächsWaldG) das Landratsamt als Untere Forstbehörde die Genehmigungsbehörde (§ 37 Abs. 2 SächsWaldG in Verbindung mit § 35 Abs. 1 SächsWaldG). Im vorliegenden Fall handelt es sich um Körperschaftswald, da sich die Waldflächen der Flurstücke 409/3 und 370/10 im Eigentum der Stadt Altenberg befinden. Gemäß einer Anfrage beim Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Bärenfels, hat ein Eigentumswechsel beim Flurstück 370/10 stattgefunden, wobei die Stadt Altenberg vor kurzem das Eigentum am Flurstück 370/10 erlangt hat. Somit ist für das Genehmigungsverfahren zur dauerhaften Umwandlung von Wald gemäß § 9 SächsWaldG in Verbindung mit § 8 SächsWaldG allein das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als Untere Forstbehörde zuständig.

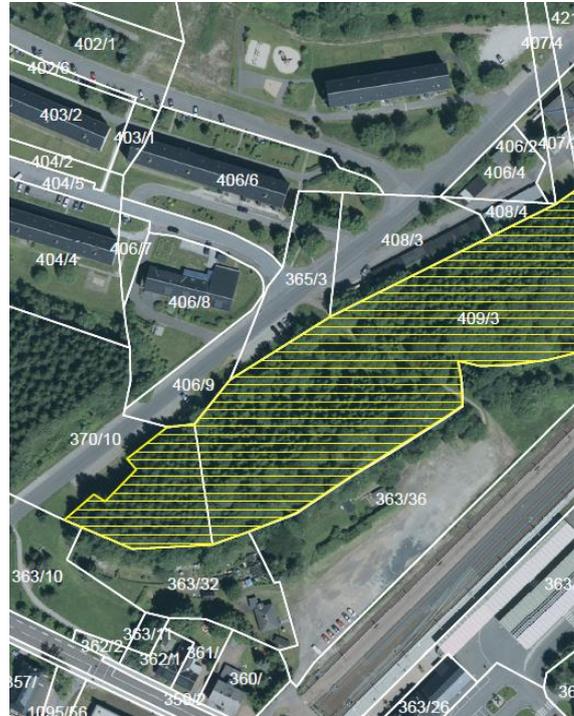
Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ist durch das Landratsamt als Untere Forstbehörde zunächst gemäß § 9 Abs. 1 SächsWaldG zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung dieser Nutzungsartenänderung vorliegen und sofern dies zutrifft, eine Umwandlungserklärung zu erteilen. Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bauleitplan nicht genehmigt werden (§ 9 Abs. 2 S. 3 SächsWaldG). Die Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG, sondern stellt diese lediglich verbindlich in Aussicht. Eine spätere Genehmigung der Umwandlung kann daher nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nur versagt werden, wenn zum Zeitpunkt des Antrages auf Umwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Die Erteilung der Umwandlungserklärung gemäß § 9 SächsWaldG erfolgt zweckmäßigerweise nach abschließender Entscheidung über die nach Auslegung und Abwägung vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Bei Waldumwandlungen ist zwischen Forst- und Naturschutzbehörde das Einvernehmen bei einer Entscheidung herbeizuführen (§ 8 SächsWaldG in Verbindung mit §§ 9, 12, 46 und 47 SächsNatschG). Die Belange des Naturschutzes werden dann als Auflagen 1:1 in den Waldumwandlungsbescheid eingearbeitet.

Die Waldflächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße“ befinden sich innerhalb des Hochwasserentstehungsgebietes Geising - Altenberg. In Hochwasserentstehungsgebieten hat die Forstbehörde bei der Umwandlung von Wald gemäß § 76 Abs. 3 und Abs. 4 Sächsisches Was-

sergesetz (SächsWG) über die Genehmigungsvoraussetzungen im Benehmen mit der Wasserbehörde der gleichen Verwaltungsebene zu entscheiden.

Bei einer Überprüfung der Waldeigenschaft im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 02.04.2019 wurde festgestellt, dass die Abgrenzung der Waldfläche auf dem Flurstück 370/10 einer Korrektur bedarf, da es sich beim Straßenkörper der Max-Niklas-Straße einschließlich der straßenbegleitenden Parkplatzflächen nicht um Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG handelt. Die korrigierte Abgrenzung der Waldfläche ist in der eingefügten Abbildung gelb koloriert dargestellt. Diese ist bei der Darstellung und Berechnung der Waldumwandlungsfläche zu verwenden. Die dafür notwendigen digitalen Daten im shape-Format sind als Anlage angefügt.



Die Berechnung der Waldumwandlungsfläche gemäß Vorentwurf, Teil C, Begründung, Abschnitt 9 ist mit dem Mangel behaftet, nicht präzise genug („insgesamt ca. 0,8 ha Wald“) zu sein. Wir bitten um quadratmetergenaue Angabe der Waldumwandlungsfläche.

Die Abgabe einer Waldumwandlungserklärung ist erst dann möglich, wenn verbindliche Ersatzaufforstungsflächen vorgeschlagen werden. Ersatzaufforstungen dienen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen des Waldverlustes. Sie bedürfen der Genehmigung gemäß § 10 SächsWaldG (der Antrag auf Genehmigung einer Erstaufforstung ist beim Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Amt für Ländliche Entwicklung, Stabsstelle Obere Flurbereinigungsbehörde zu stellen). Nach Vorlage einer Erstaufforstungsgenehmigung kann über eine Anerkennung als Ersatzaufforstung entschieden werden. Bei der Entscheidung über die Mindestgröße einer Ersatzaufforstung durch die Forstbehörde wird u. a. betrachtet, welche Schutz- und Erholungsfunktionen der umzuwandelnde Wald neben der Nutzfunktion erfüllt. Für jede Waldfunktion wird ein Zuschlag von 20 % in Ansatz gebracht, so dass bei fünf Waldfunktionen gemäß der Waldfunktionskartierung die doppelte Ersatzaufforstungsfläche zu erbringen wäre.

In der Begründung, Abschnitt 9, wird erklärt, dass für den Ausgleich des Waldverlustes und für die Kompensation des naturschutzfachlichen Bilanzierungsdefizits eine Anlage von Laubmischwald mit der Größe von voraussichtlich 1 ha und zugleich im Hochwasserentstehungsgebiet „Geising – Altenberg“ festgesetzt werden soll. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann die Forstbehörde noch nicht einschätzen, ob die vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme ausreicht, die nachteiligen Wirkungen im Zusammenhang mit der Waldumwandlung in ausreichendem Maß zu kompensieren.

Bei einer Bebauung gemäß dem vorliegenden Vorentwurf, mit Errichtung eines Lebensmittelmarktes und weiteren Fachmärkten, ist weiterhin zu beachten, dass diese Gebäude dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist mit diesen Gebäuden ein Abstand zum Wald von mindestens 30 m einzuhalten. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil A.2, mit dem Stand vom 08.02.2019, wird dieser Waldabstand in nordöstlicher Richtung zu der verbleibenden Waldfläche auf dem Flurstück 409/3 nicht eingehalten. Zur Klärung dieser Frage und Lösung des Problems wird ein Ortstermin mit der Stadt Altenberg als zweckmäßig angesehen.



Naturschutz

Zur Prüfung der Belange des Naturschutzes werden im Umweltbericht folgende Aussagen benötigt:

- Zum Artenschutz
- Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung verbunden mit den Festsetzungen zur Kompensation. Nachweis der dauerhaften Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Erläuterungen zum Artenschutz:

Mit der Nutzungsumwandlung verbunden ist die Beseitigung von ca. 8000 m² Waldbestand (überwiegend Gemeine Fichte, ca. 50 Jahre alt). Hinsichtlich des Schutzgutes „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ ist die vorgelegte Planunterlage um eine artenschutzfachliche Prüfung zu ergänzen, um mögliche erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu ermitteln. Ein-zubeziehen ist hierbei auch das kleine Stillgewässer im Norden außerhalb des Geltungsbereichs (Ecke Max-Niklas-Straße / Fußweg durch den Waldbestand des Flurstücks 409/3 Gemarkung. Altenberg).

Erläuterungen zur E-/A-Bilanzierung, sowie zur Kompensation:

Im weiteren Planungsfortgang ist die im Rahmen der Waldumwandlungserklärung durch die Untere Forstbehörde ermittelte Größe der umzuwandelnden Waldfläche gegenüber der Bilanzierung des Vorentwurfs abzugleichen bzw. ggf. anzupassen. Sollte sich hierbei der ermittelte Wert des Kompensationsbedarfs ändern, ist die Kompensation entsprechend dem Bilanzierungsdefizit anzupassen.

Begründung:

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Der gegenwärtige Zustand der Planungsfläche ist überwiegend Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 BWaldG i. V. m. § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG. Hierbei handelt es sich um einen Fichtenreinbestand mit durchmischenden Anteilen (ca. 15 – 20 %) von Weichlaubhölzern sowie vereinzelt Spitzahorn und Schwarzkiefer. Auf weiteren Flächenanteilen des Geltungsbereichs kommen aktuell Garten- und Grünflächen sowie der wasserdurchlässig befestigte P+R-Platz vor. Die vorliegende Bebauungsplanung sieht im Bereich des Bestandswaldes eine Nutzungsänderung vor. Dadurch, sowie durch die Einhaltung des 30 m-Waldabstandes gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG, kommt es zu einem Verlust von ca. 0,8 ha Wald.

Grundlegend wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde der Aussage des Vorentwurfs gefolgt, dass die Anlage von Laubmischwald im Umfang von voraussichtlich 1 ha die naturschutzfachliche Wertminderung durch den Eingriff ausgleicht.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen Lärmemissionen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen daher zum vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bedenken.

Der vorliegende Vorentwurf geht von der Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit Lebensmittelmarkt und Fachmärkten mit entsprechenden Stellplätzen aus. Die umgebende Bebauung ist als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Bei Betrieb des Marktes sind durch Parkplatzlärm, An-



und Ablieferungen, Geräusche durch Einkaufswagen, sowie Kühlaggregate, an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung Überschreitungen der Lärmrichtwerte nach TA Lärm nicht auszuschließen.

Für die weitere Planung ist deshalb ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, mit dem der Nachweis erbracht wird, dass die nach TA Lärm vorgeschriebenen Lärmrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Dazu ist für die Baufläche eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 vorzunehmen. In der Emissionskontingentierung werden für die einzelnen Bauflächen der Verkaufsmärkte und für Teilflächen des Parkplatzes (entsprechend den Marktgrößen) „Lärmkontingente“ in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln errechnet und dargestellt. Damit wird zum einen festgelegt, welchen Geräuschanteil eine einzelne Baufläche einhalten muss und zum anderen wird sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Gewerbe an der schutzwürdigen Bebauung als Summe aller Gewerbeflächen eingehalten werden.

Für die Bebauungsplanfläche sind Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Lärmschutz zu erarbeiten. In der Regel werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel im Bebauungsplan festgesetzt. Die Vorgehensweise, die Ausgangsdaten und die Ergebnisse der Untersuchung sind in einem Bericht (Gutachten) darzustellen.

Straßenbauverwaltung und Verkehrsrecht

Die vorliegende Planunterlage sieht vor, die offizielle Zuwegung für den Einkaufsmarkt über die Max-Niklas-Straße zu legen. Damit wird das Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt der B 170 mit der Max-Niklas-Straße steigen.

Eine Abschätzung, wie sich die Verkehrsbelegungen an diesem Knotenpunkt verändern werden, ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Im weiteren Verfahren sollte hierauf näher eingegangen werden. Bislang kann nicht beurteilt werden, ob der Knoten, insbesondere in den Spitzenzeiten, leistungsfähig sein wird. Für den Fall, dass sich nach dem Bau des Einkaufsmarktes unzumutbare Stauerscheinungen einstellen bzw. dass sich dieser Knoten zu einer Unfallhäufungsstelle entwickelt, müsste sich die Untere Verkehrsbehörde des Landkreises verhalten, durch geeignete Maßnahmen (z. B. Sperrlinie auf der Bundesstraße - damit nur die Option rechts rein, rechts raus) die Verkehrsströme in geeigneter Weise umzulenken.

Weiterhin ist in den vorliegenden Unterlagen keine direkte Zufahrt zur B 170 zu erkennen. In der Örtlichkeit ist jedoch auf den Flurstücken 363/33 und 359/2 eine Zufahrt vorhanden. Die Gestaltung der Zuwegung des Einkaufsmarktes lässt vermuten, dass auch die vorhandene Zufahrt zur Bundesstraße genutzt werden soll. Da es sich dann um die Nutzungsänderung einer vorhandenen Zufahrt handeln würde, bedürfte es der Zustimmung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen.

Einer solchen Nutzung der vorhandenen Zufahrt wird von der Unteren Verkehrsbehörde des Landratsamtes nicht zugestimmt.

Abfall, Boden, Altlasten

Aus Sicht des Referates Abfall/Boden/Altlasten bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan, wenn die nachfolgenden Anforderungen und Hinweise beachtet werden.

Das Flurstück 363/36, Gemarkung Altenberg, ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer 90 200 007 „Bahnhof Altenberg“ erfasst. Teilflächen des v. g. Altstandortes wurden in der Vergangenheit im Rahmen der Altlastenbearbeitung historisch und orientierend erkundet. Bodenkontaminationen, die sofortige Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erfordern, wurden nicht festgestellt. Der Standort wird im SALKA mit „Belassen“ geführt, da aufgrund der der-



zeitigen unsensiblen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Maßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist eine fachtechnische Begleitung erforderlich, da aufgrund der lediglich punktuellen Aufschlüsse auf dem in Rede stehenden Flurstück nach wie vor mit bisher unbekanntem Altlasten bzw. schädlichen Bodenkontaminationen, resultierend aus der Vornutzung, gerechnet werden muss. Unterlagen zum Standort können im Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten, während der allgemeinen Sprechzeiten, eingesehen werden (Ansprechpartner: Herr Hartwig, Tel. 03501/515-3443).

Anforderungen für Festsetzungen im Bebauungsplan:

1. Alle im Rahmen des Vorhabens stattfindenden Erd-, Tiefbau und Schachtarbeiten auf dem Flurstück 363/36, Gemarkung Altenberg, sind von einem unabhängigen Sachverständigen oder einer unabhängigen Untersuchungsstelle, der /die über die erforderliche Sachkunde entsprechend § 18 BBodSchG verfügt, fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren.
2. Der unabhängige Sachverständige oder die unabhängige Untersuchungsstelle sind dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten, rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten zu benennen.
3. Die geforderte Dokumentation hat organoleptische Bodenansprachen, Analysen bzw. Untersuchungsergebnisse (standortspezifische Untersuchungen), Angaben zu den bei der Baumaßnahme bewegten Bodenmengen (Auf- und Abtrag) sowie die Entsorgungs- bzw. Verwertungswege in geeigneter Form und nachvollziehbar zu dokumentieren. Sie ist spätestens vier Wochen nach Abschluss aller Baumaßnahmen unaufgefordert dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten, vorzulegen.
4. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist das Flurstück 363/36, Gemarkung Altenberg, mit dem Planzeichen Nr. 15.12 gemäß PlanZV zu umgrenzen.

Hinweise:

- Sollten während der weiteren Planung bzw. während Erd- und Tiefbauarbeiten bisher nicht bekannte schädliche Verunreinigungen oder Belastungen des Bodens festgestellt werden (z. B. Abfallablagerungen, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.), z. B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand, so sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise mit der o. g. zuständigen Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die Arbeiten sind bis zur Klärung einzustellen.
- Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahme unumgängliche Maß zu beschränken. Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Mutterboden (Oberboden) sorgsam abzuschleppen, fachgerecht zu lagern, vor Vernichtung, Vergeudung sowie Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Eine Vermischung der unterschiedlichen Bodenfraktionen ist nicht zulässig. Regelungen zu Bodenabtrag, -trennung und -lagerung enthalten DIN 18300, 18915 und 19731. Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen sowie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstigen Devastierungen zu schützen. Geschädigte Flächen, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.
- Der Einbau von Bodenmaterial eines anderen Herkunftsortes ist nur zulässig, wenn das Material auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- und einbaufähig bewertet wurde. Bei der Verwertung eines Baustoffes ist eine Einzelfallbetrachtung nach Bundesbodenschutzrecht erforderlich. Dabei können die Technischen Regeln der LAGA einbezogen werden.



- Bei einer Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (Bereich der geplanten Grünflächen) sind die Vorsorgewerte nach Anhang 2, Pkt. 4 BBodSchV i. V. m. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA TR Boden (2004) einzuhalten und nachzuweisen. Die Anforderungen von § 12 Abs. 2 BBodSchV gelten auch als eingehalten, wenn das zu verwertende Bodenmaterial die Schadstoffgehalte der geogenen Hintergrundbelastung der Region Altenberg nicht übersteigt.
- Aufgrund der notwendigen Eingriffe in den Boden von Teilbereichen des Altstandortes kann es zu erhöhten Aufwendungen bei der Abfallentsorgung kommen.
- Eine wasserdurchlässige Bauweise von Stell- und Parkplätzen, insbesondere auf dem Flurstück 363/36, Gemarkung Altenberg, ist nur dann möglich, wenn keine Bodenkontamination oder erheblich belastete anthropogene Auffüllungen vorliegen bzw. im Untergrund verbleiben. Sofern Bodenkontaminationen oder erheblich belastete anthropogene Auffüllungen vorliegen, sind die Bodenkontaminationen bzw. Auffüllungen zu entfernen oder die Stell- und Parkplätze zu versiegeln.
- Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen.
Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.
Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten.
Bei der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Katastrophenschutz, Feuerwehr- und Rettungswesen

Der Löschwasserbedarf ergibt sich aus Art und Größe der Objekte. Der für den Grundschutz notwendige Löschwasserbedarf ist auf Basis der Technischen Regel, Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln und für das Bebauungsplangebiet festzulegen. Die örtliche Brandschutzbehörde ist gemäß § 6 SächsBRKG für die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen ausreichenden Löschwassermenge zuständig. Der Nachweis zur ausreichend sichergestellten Löschwassermenge ist zu führen. Die erforderliche Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m von den zukünftigen Objekten entnommen werden können. Die Mindestzeit für die Entnahme beträgt zwei Stunden.

Belange Behinderter

Die Schaffung durchgängig barrierefreier Wege- und Mobilitätsketten ist grundsätzlich anzustreben.



Durch die anderen am Verfahren beteiligten Fachbereiche des Landratsamtes wurden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise oder Bedenken vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Komm. Stabsstellenleiter

Anlage
Forstflächen nur per E-Mail