

## STADT ALTENBERG

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „EINKAUFSZENTRUM AM BAHNHOF ALTENBERG, MAX-NIKLAS-STRASSE / DRESDNER STRASSE“

## ENTWURF

---

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) i.d.F. vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) i.d.F. vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722)

---

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 9, 12 BauGB i. V. mit BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

SO - Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Im SO sind zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt (Non-Food-Anteil maximal 10%) mit Backshop mit einer Verkaufsfläche von insg. maximal 1.190 m<sup>2</sup>
- folgende Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen:

Betriebstyp	max. zulässige Verkaufsfläche
Drogeriefachmarkt	600 m <sup>2</sup>
Textilfachmarkt (Kernsortiment: Bekleidung, Heimtextilien)	350 m <sup>2</sup>
Sonderpostenmarkt (Kernsortiment: Haushaltswaren / Drogeriewaren / Hobby / Basteln / Papier-, Büro-, Schreibwaren / Bücher / Spielwaren / Nahrungs- und Genussmittel / Zoobedarf)	350 m <sup>2</sup>
Fachgeschäft für Zeitschriften / Zeitungen / Tabak	150 m <sup>2</sup>

Die Gesamtverkaufsfläche dieser Einzelhandelsbetriebe darf insg. 1.150 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

#### 1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird die in der Planzeichnung als Höchstmaß angegebene Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Höhenbezug DHHN 2016 bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut  
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

#### 1.2.2 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung ist ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von 8 m über dem unter 1.2.1 festgesetzten Höhenbezugspunkt sowie untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Masten, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

### 1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 74 m.

### 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 3,0 m ist zulässig.

### 1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.5.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.
- 1.5.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten und der Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen insgesamt ein Werbepylon zulässig.
- 1.6 Bereiche für Ein- und Ausfahrten**  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die Erschließung der Sondergebietsfläche Einzelhandel und des öffentlichen Parkplatzes erfolgt über die Max-Niklas-Straße. Ein Anschluss mit Ein- und Ausfahrten ist nur für den in der Planzeichnung A.1 festgesetzten Bereich zulässig.
- 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.7.1 GFR1**  
Die in der Planzeichnung A.1 eingetragene Fläche für Geh- und Fahrrechte „GFR1“ ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit, der Stadt Altenberg und des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge zu belasten.
- 1.7.2 GFR2**  
Die in der Planzeichnung A.1 eingetragene Fläche für Geh- und Fahrrechte „GFR2“ ist zu belasten mit:
- Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Altenberg, des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge und der Nutzer und Besucher des Flurstücks 363/32 der Gemarkung Altenberg sowie
  - einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit.
- 1.7.3 GR**  
Die in der Planzeichnung A.1 eingetragene Fläche für Gehrechte „GR“ ist zu belasten mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit.
- 1.7.4 LR1**  
Die in der Planzeichnung A.1 eingetragene Fläche für Leitungsrechte „LR1“ ist zu belasten mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger.
- 1.7.5 LR2**  
Die in der Planzeichnung A.1 eingetragenen Flächen für Leitungsrechte „LR2“ sind zu belasten mit Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der vorhandenen Regenentwässerungsanlagen.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.8.1 Öffnungszeiten**  
- Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes und der Fachmärkte von 21:30 bis 6:30 Uhr sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind unzulässig.  
- Öffnungszeiten des Backshops von 21:30 bis 6:30 Uhr sind unzulässig.
- 1.8.2 Zeiten Warenanlieferung und Müllentsorgung**  
Warenanlieferungen und -entladungen sowie die Entsorgung von Gewerbemüll sind von 22 bis 6 Uhr unzulässig.
- 1.8.3 Fahrbahnbelag**  
Die Fahrgassen der Stellplatzanlagen einschließlich der Zu- und Ausfahrten sind mit Asphalt oder einer akustisch gleichwertigen Oberfläche (z.B. Pflasterbelage mit Fugenbreite ≤ 3 mm) zu befestigen.
- 1.8.4 Begrenzung der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen**  
Die haustechnischen Anlagen der Marktgebäude dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschreiten:
- für alle Lüftungstechnischen Anlagen des Lebensmittelmarktes bei ausschließlichem Betrieb in der Tagzeit (6–22 Uhr) insgesamt 86 dB(A)
  - 80 dB(A) an der Kaminöffnung der Heizungsanlage des Lebensmittelmarktes
  - 70 dB(A) am Kühlverflüssiger der Kälteanlage des Lebensmittelmarktes

- 77 dB(A) am Außengerät der Wärmepumpe des Backshops
- für alle haustechnischen Anlagen der Fachmärkte insgesamt tags (6–22 Uhr) 85 dB(A) und nachts (22–6 Uhr) 80 dB(A)

## **2 GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)

### **2.1 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **2.1.1 Baubegleitende Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten**

Auf dem Flurstück 363/36 sind alle Erd-, Tiefbau und Schachtarbeiten ingenieurtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren durch ein in der Altlastenbearbeitung fach- und sachkundiges Ingenieurbüro (§18 BBodSchG). Das Ingenieurbüro ist dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten vor Beginn der Bauarbeiten zu benennen. Die 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. Spätestens vier Wochen nach Abschluss aller Baumaßnahmen ist die Dokumentation dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten unaufgefordert vorzulegen.

#### **2.1.2 Begrenzung der Bodenversiegelung**

Die Befestigung von Stellplätzen ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau (Ökopflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil) zulässig.

Die Befestigung des in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Fußweges ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

#### **2.1.3 Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung**

Das auf den überbauten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans vollständig zurückzuhalten und zu versickern.

#### **2.1.4 Fällzeitenregelung / Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung**

Die Fällung und Rodung von Gehölzen ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Im Bereich des vorhandenen Nadel-Mischforstes um das Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Plangebietes (Flst. 409/3) sind die Stubben und die Bodenvegetation zunächst zu belassen und nicht vor Mitte April bis spätestens Ende September zu entfernen.

Im Bereich des vorhandenen Parkplatzes und der Ruderalflur im östlichen Plangebiet (Flst. 363/36) sind die Stubben nach vorheriger artenschutzfachlicher Kontrolle auf Zauneidechse und Glattnatter durch einen Fachgutachter in der Zeit zwischen Ende März bis Anfang/ spätestens Mitte April bzw. Ende August bis September zu entfernen.

Der Abriss von Gebäuden ist ebenfalls nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur unter Nachweis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt sind und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

#### **2.1.5 Artenschutzrechtliche Kontrolle vor Fäll- und Abrissarbeiten**

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen) und Nester / Bruthöhlen zu kontrollieren.

Unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten ist das vorhandene Gebäude (Gartenhaus) durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermaus-Winterquartiere und Brutplätze / Nester gebäudebewohnender Vogelarten zu kontrollieren.

Die Baumkontrolle / Gebäudekontrolle ist vor Fällung der betroffenen Bäume / den Abrissarbeiten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren (unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der Kompensationsvorschläge).

Bei Vorfinden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse / Höhlen- und Gebäudebrüter sind Nisthilfen / Ersatzquartiere bereitzustellen gemäß Textfestsetzung 2.1.6.  
Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren / Bruthöhlen / Nestern / Brutplätzen ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### **2.1.6 Bereitstellen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen**

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlenbrüter oder Fledermäuse ist zu ersetzen durch das Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren / Nisthilfen an geeigneten Altbäumen oder an Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder in dessen Umfeld auf dem Flurstück 409/3 der Gemarkung Altenberg.

Je verloren gehendem Fledermausquartier sind mindestens 2 künstliche Fledermausquartiere anzubringen.

Je verloren gehendem Brutplatz / Nest für Höhlen-/ Gebäudebrüter sind mindestens 2 Nistkästen / Nisthilfen für Höhlen-/ Gebäudebrüter anzubringen.

Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/ Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen / dem Gebäudeabriss bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen.

Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

#### **2.1.7 M1 - Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche "M1" ist auf zwei besonnten Flächen von je ca. 10 m<sup>2</sup> der Oberboden 20 - 30 cm tief abzutragen und mit Sand aufzufüllen.

Innerhalb dieser Flächen ist jeweils ein Materialhaufen mit den Mindestmaßen von je 3 m x 2 m x 1 m (L x B x H) aus Natursteinen (verschiedene Größen gemischt, Kantenlängen ab 15-20 cm und größer) und Totholz herzustellen. Der Materialhaufen soll zu 50 % aus Natursteinen (z. B. Lesesteine, sonstige Bruchsteine, Grob-Schotter) und zu 50 % aus stärkerem Totholz (z.B. Baumstubben, Stammabschnitte) bestehen. Der gesamte Haufen ist jeweils locker mit dünnen, sparrigen Laubholz-Ästen zu überdecken.

Südlich angrenzend an jeden Materialhaufen ist als Eiablageplatz für Reptilien eine Grube anzulegen mit den Maßen 1,5 m - 2 m x 2 m (L x B) und ca. 0,5 m Tiefe und mit 0,3 m lehmigem Sand aufzufüllen.

Die vorhandene Ruderalflur / Staudenflur auf der Maßnahmenfläche "M1" um die Ersatzhabitate ist dauerhaft zu erhalten und die Ersatzhabitate sind dauerhaft von Verschattung freizuhalten. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitate ist vor Beginn der Bauarbeiten zu gewährleisten und dauerhaft zu sichern.

#### **2.1.8 M2 – Anlage einer Heckenpflanzung**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche "M2" ist ein ca. 1 m hoher Wall anzulegen und mit einer dichten strukturreichen frei wachsenden Hecke zu bepflanzen. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mehrere verschiedene heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden (Pflanzqualität Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe).

#### **2.1.9 Aufstellen von Reptilienschutzzäunen, Absuchen des Baufeldes nach Reptilien und ggf. Absammeln und Umsiedeln in Ersatzhabitat**

Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist die Maßnahmenfläche M1 gegenüber dem Baugebiet durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter mit einem Reptilienschutzzaun abzutrennen. Die Vorbereitung, Planung und Ausführung der Reptilienschutzzäune hat durch Artexperten für Reptilien zu erfolgen. Die Funktionsfähigkeit der Reptilienschutzzäune ist über die Dauer der Bauzeit sicherzustellen. Die Reptilienschutzzäune sind nach Abschluss der Bauarbeiten zurückzubauen.

Vor der Baufeldfreimachung sind potentielle Reptilienhabitate innerhalb des Plangebietes in der jeweiligen Aktivitätszeit der Reptilienarten (April - August) durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf das Vorkommen von Zauneidechsen bzw. Glattnattern zu untersuchen. Die Anzahl der notwendigen Begehungen sind vor der Begehung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Individuen gefunden, so sind diese abzufangen und in das Ersatzhabitat innerhalb der Maßnahmenfläche "M1" umzusiedeln.

### **2.1.10 Maßnahmen Amphibien**

Sollten Erdarbeiten an den Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Plangebietes durchgeführt werden, so ist an dem Regenwasserrückhaltebecken vor Baubeginn mit allseitigem Puffer von 5 m eine Artuntersuchung hinsichtlich der Amphibien durchzuführen. Die Artuntersuchung hat zu artspezifisch geeigneten Zeiten/ Witterungen und an mindestens zwei Terminen zu erfolgen. Im Rahmen der Untersuchung sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu formulieren und gemeinsam mit den Erfassungsergebnissen der unteren Naturschutzbehörde drei Wochen vor Baubeginn in Text und Bild zur Verfügung zu stellen.

### **2.2 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Aus der Ökokontomaßnahme "Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese auf Teilen des Flurstücks 722/7 der Gemarkung Bärenstein" werden ca. 11.440 m<sup>2</sup> zur Neuanlage von Wald auf Ackerbrache herangezogen.

### **2.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **2.3.1 PFG1 - Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Vorhabens**

Innerhalb der in der Planzeichnung als „PFG1“ festgesetzten Flächen sind dichte strukturreiche frei wachsende Hecken zu entwickeln. Je 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Strauch und je 50 m<sup>2</sup> mindestens 1 Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mehrere verschiedene heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden (Pflanzqualität: Bäume: Heister, 3 x v., Höhe 150 bis 200 cm; Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe). Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

#### **2.3.2 PFG2 – Dauerhafte Pflege von Abstandsflächen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „PFG2“ sind gärtnerisch zu begrünen, zu unterhalten und dauerhaft von Wald frei zu halten.

#### **2.3.3 PFG3 - Entwicklung extensiver Wiesenflächen**

Innerhalb der in der Planzeichnung als „PFG3“ festgesetzten Fläche ist eine Blühwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Dazu sind zunächst durch Pflügen bzw. Umgraben Wurzelunkräuter zu entfernen. Anschließend ist ein feinkrümeliges Saatbett herzustellen, dieses ggf. von Samenunkräutern zu befreien und im Zeitraum zwischen März - April mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung (Kräuter-/ Grasmischung) aus mehrjährigen Arten einzusäen. Das Saatgut ist auf den Boden aufzutragen und nicht mit Boden zu bedecken. Es ist eine Saatmenge von 3-5 g/m<sup>2</sup> zu verwenden. Eine ausreichende Bewässerung der Neuansaat über einen Zeitraum von 5 Wochen ist sicherzustellen.

Die Wiesenfläche ist durch späte Mahd mit Abtransport des Mahdgutes maximal 2-mal jährlich zu pflegen. Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten.

#### **2.3.4 Anpflanzen von Bäumen**

Innerhalb der Sondergebietsfläche Einzelhandel sind insgesamt 20 Laubbäume und innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ insgesamt 5 Laubbäume zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen). Die Bäume sind in eine mindestens 5 m<sup>2</sup> große offene Bodenfläche zu pflanzen, die vor Befahren zu schützen ist. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### **2.3.5 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Fußwege oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **2.3.6 Zeitlicher Ablauf der Pflanzmaßnahmen**

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### **Hochwasserentstehungsgebiet**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des nach § 76 Abs. 1 SächsWG gesetzlich festgesetzten Hochwasserentstehungsgebietes "Geising-Altenberg".

### **4 HINWEISE**

#### **4.1 Forstrechtliche Regelungen**

##### **4.1.1 Waldabstand**

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten.

##### **4.1.2 Waldumwandlung**

Für die Waldumwandlung ist vor Bebauung der Sondergebietsfläche Einzelhandel eine Umwandlungsgenehmigung nach § 8 SächsWaldG zu beantragen.

##### **4.1.3 Regelungen zum forstrechtlichen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB**

Die Kompensation forstrechtlicher Eingriffe erfolgt durch die Neuanlage von Wald auf Teilen des Flurstücks 722/7 der Gemarkung Bärenstein (Ökokontomaßnahme "Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese auf Teilen des Flurstücks 722/7 der Gemarkung Bärenstein"). Der Umfang der zugeordneten Aufforstungsfläche beträgt ca. 11.440 m<sup>2</sup>.

#### **4.2 Hochwasserentstehungsgebiet**

Aufgrund der Lage im Hochwasserentstehungsgebiet bedarf die Errichtung baulicher Anlagen einschl. Nebenanlagen und sonstige zu versiegelnde Flächen ab 1.000 m<sup>2</sup> sowie die Umwandlung von Wald der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 76 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 4 SächsWG.

#### **4.3 Pflanzenauswahlliste**

##### **Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten** **Groß- und mittelgroßkronige Baumarten**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

##### **Kleinkronige Baumarten**

Crataegus laevigata	Weißdorn
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

##### **Pflanzenliste 2 - Heimische und standortgerechte Straucharten**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Wildrosen
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### **4.4 Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung**

Die Ableitung des Niederschlagswassers von voll- bzw. teilversiegelten Flächen ist nach den DWA-Regelwerken A 105 und A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu planen und auszuführen.

Vor der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138 ausreichend zu bemessen.

Schädlich verunreinigte Böden / Auffüllungen unter den Versickerungsanlagen sind vollständig abzutragen.

#### **4.5 Denkmalschutz / Meldepflicht von Bodenfunden**

Das Plangebiet überschneidet sich bezüglich Flst. 363/36 mit der gemäß § 2 SächsDSchG unter Denkmalschutz gestellten Sachgesamtheit „Müglitztalbahn, Bahnhof Altenberg“ bzw. befindet sich in der Umgebung dieser Sachgesamtheit und zugehöriger Einzeldenkmale. Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Müglitztalbahn (Teilabschnitt Altenberg, OT Altenberg) sind: ehemaliges Empfangsgebäude und Wirtschaftsgebäude (Wagenkasten), Empfangsgebäude mit Güterschuppen und Wartehalle, zwei Fernmeldehäuschen, Lokschuppen und Wasserstationsgebäude, Wasserkran und Stellwerk des Altenberger Bahnhofs.

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.

Das Vorhabenareal grenzt an einen archäologischen Relevanzbereich (27010-D-01). Erdarbeiten und Erschließungsarbeiten im Gebiet bedürfen daher der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde nach § 14 SächsDSchG.

Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

#### **4.6 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

#### **4.7 Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen**

Gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (§ 8 GeolDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeolDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeolDG).

#### **4.8 Versorgungsanlagen**

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

##### Gasanlagen

Die im Plangebiet vorhandene Mitteldruckgasleitung darf nicht überbaut werden. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.

##### Fernwärmeleitung

Die im Plangebiet vorhandene Fernwärmeleitung darf nicht mit Gebäuden überbaut werden. Eine Überbauung mit Verkehrsflächen ist grundsätzlich möglich, jedoch mit dem zuständigen Leitungsträger (Technische Dienste Altenberg) abzustimmen.

#### **4.9 Eisenbahnbetriebsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich Eisenbahnbetriebsanlagen. Diese gelten als planfestgestellt i.S. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz und genießen daher öffentlich-rechtlichen Bestandschutz und stehen unter dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt. Es ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass weder bei der Realisierung der Planung des Vorhabens und im nachfolgenden Zeitraum weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet werden. Erforderli-



chenfalls sind in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Eisenbahninfrastrukturbetreiber, die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Die Baustelle ist in geeigneter Weise zur Bahnanlage abzugrenzen. Hier ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zu den Bahnanlagen einzuhalten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

#### **4.10 Altlasten / Bodenschutz**

Das Flst. 363/36 ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altstandort „Bahnhof Altenberg“ (AKZ 90 200 007) erfasst. Teilflächen dieses 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. Bei baulichen Maßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist jedoch mit bisher unbekanntem Altlasten bzw. schädlichen Bodenkontaminationen zu rechnen.

Zum Plangebiet liegen „Untersuchungen zur Deklaration von baubedingt anfallenden Aushubmassen“ der Aquaterra Dresden GmbH vom 19.01.2022 vor.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (z. B. Abfallablagerungen, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.) sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, so dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die Arbeiten sind bis zur Klärung einzustellen.

Aufgrund der notwendigen Eingriffe in den Boden von Teilbereichen des Altstandortes kann es zu erhöhten Aufwendungen bei der Abfallentsorgung kommen.

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten. 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 abzuschieben, 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. Die Regelungen zu Bodenabtrag, -trennung

und -lagerung in den DIN 18300, 18915 und 19731 sind zu beachten. 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 und die Bodenfunktionen wiederherzustellen.

#### **4.11 Vorsorgender Radonschutz**

Das Plangebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 25 (Altenberg), Teilfläche 1 (Altenberg) des Katasters Natürliche Radioaktivität in Sachsen. Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften im Plangebiet liegen aber nicht vor.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

#### **4.12 Altbergbau, Hohlraumgebiete**

Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichttrisskundiger 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. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächs-HohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

#### **4.13 Bergbauberechtigungen**

Der Standort befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg.

Ca. 200 m östlich des Plangebietes beginnt eine Fläche, die für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen ist: Bergwerkseigentum "Zwitterstock und Zinnkluft Altenberg" (Feldnummer 3123, Bodenschatz Erze, Salze und Spate). Rechtsinhaber ist die LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Knappenstraße 1 in 01968 Senftenberg.