

**STADT ALTENBERG**

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

---

**ANTRAG AUF ERTEILUNG DER WALDUMWANDLUNGSERKLÄRUNG  
nach § 9 SächsWaldG**

Planungsträger: Stadt Altenberg  
Platz des Bergmanns 2  
01773 Altenberg



Vorhabenträger: IVG Grimmer  
Radeberger Straße 48  
01099 Dresden

Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528 41960  
[www.pb-schubert.de](http://www.pb-schubert.de)



Projektnummer: F18075

Stand: 24.03.2022



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Waldumwandlung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Ziel der beabsichtigten Waldumwandlung .....	4
1.2	Begründung der Notwendigkeit der Waldinanspruchnahme .....	4
1.3	Lage, Größe und Dauer der beabsichtigten Waldumwandlung.....	4
1.4	Ökologische Bestandsaufnahme der Umwandlungsfläche .....	6
1.5	Waldfunktionen der Umwandlungsflächen.....	6
<b>2.</b>	<b>Forstrechtliche Ersatzmaßnahmen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Ersatzbedarf, Vorgehensweise .....	6
2.2	Lage und Beschreibung .....	6
2.3	Hinweise zur Umsetzung und Pflege der Aufforstungsflächen.....	7
<b>3.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Eigentumsverhältnisse, Verfügbarkeit der Ersatzflächen</b> .....	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltverträglichkeit</b> .....	<b>7</b>

## Anlagen

Anlage 1      Lageplan Umwandlungsfläche M 1 : 1.000

## 1. Waldumwandlung

### 1.1 Ziel der beabsichtigten Waldumwandlung

Der Stadtrat von Altenberg hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Etablierung eines modernen Nahversorgungsstandortes mit Lebensmittelmarkt und Fachmärkten in zentraler Ortslage am Bahnhof Altenberg (Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße) beschlossen.

Vorgesehen ist die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes in der Max-Niklas-Straße 4 in einen Ersatzneubau innerhalb des Plangebietes. Außerdem sollen im Plangebiet ein Drogeriefachmarkt, ein Textilfachmarkt und ein Sonderpostenmarkt etabliert werden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich sowohl aufgeforsteter als auch wild gewachsener Wald. Zur geplanten Bebauung der Fläche und zur Einhaltung des Waldabstandes nach § 25 (3) SächsWaldG ist eine Waldumwandlung erforderlich.

Voraussetzung für die spätere Inanspruchnahme von Waldflächen durch Bebauung ist die vorherige Erteilung einer dauerhaften Waldumwandelungsgenehmigung. Gemäß § 9 SächsWaldG prüft die Forstbehörde bei der durch einen Bauleitplan festgesetzten Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde zunächst eine Umwandlungserklärung.

Mit der vorliegenden Antragsunterlage wird die Erteilung der Umwandlungserklärung gemäß § 9 SächsWaldG für geplante Waldumwandlung im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EKZ am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Str./Dresdner Str.“ beantragt.

### 1.2 Begründung der Notwendigkeit der Waldinanspruchnahme

Das Plangebiet befindet sich direkt neben dem Bahnhof von Altenberg und eignet sich für die geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort in besonderer Weise, da es sich in einem besonders bevölkerungsreichen Stadtviertel mit vorherrschend Geschosswohnungsbau in Verbindung mit einem vorhandenen Schulstandort und der günstigen Verkehrstechnischen Anbindung befindet. Die Anordnung der Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf eine optimale Ausnutzung der Flächen ausgelegt. Ein Abrücken von der Waldfläche würde den Flächenverbrauch insgesamt vergrößern.

### 1.3 Lage, Größe und Dauer der beabsichtigten Waldumwandlung

Die für die dauerhafte Waldumwandlung beantragte Fläche liegt im Zentrum der Stadt Altenberg und ist Teil des Reviers Altenberg im Forstbezirk Bärenfels. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EKZ am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Str./Dresdner Str.“. Die tatsächlich umzuwandelnde Fläche wurde anhand des 30-m-Abstandes von der geplanten Baugrenze ermittelt. Die Waldumwandlungserklärung wird für die auf den folgenden Flurstücken liegende Waldfläche im Umfang von 8.171 m<sup>2</sup> beantragt:

*Übersicht über die geplante Waldumwandlung*

Flurstücke/ Gemarkung	Bestand	beantragte Fläche* in m <sup>2</sup>
370/10, Gemarkung Altenberg	Fichtenreinbestand	1.886 m <sup>2</sup>
409/3, Gemarkung Altenberg	Fichtenreinbestand mit durchmischenden Anteilen (ca. 15-20 %) von Weichlaubhölzern sowie vereinzelt Spitzahorn und Schwarzkiefer	6.282 m <sup>2</sup>
Summe		8.171 m <sup>2</sup>

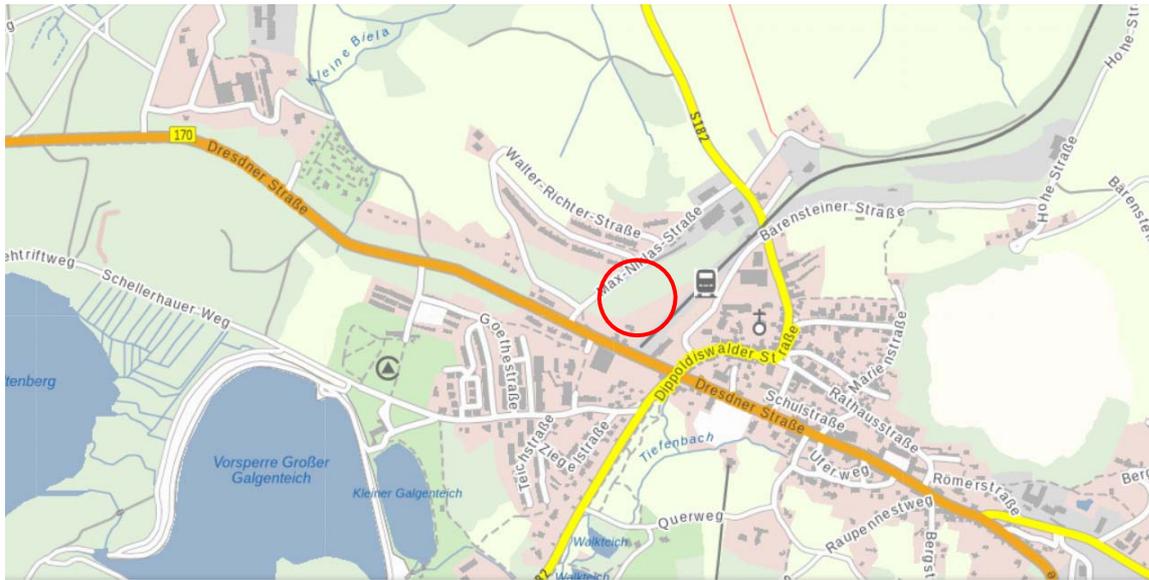


Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes und der Waldumwandlungsfläche am Bahnhof von Altenberg

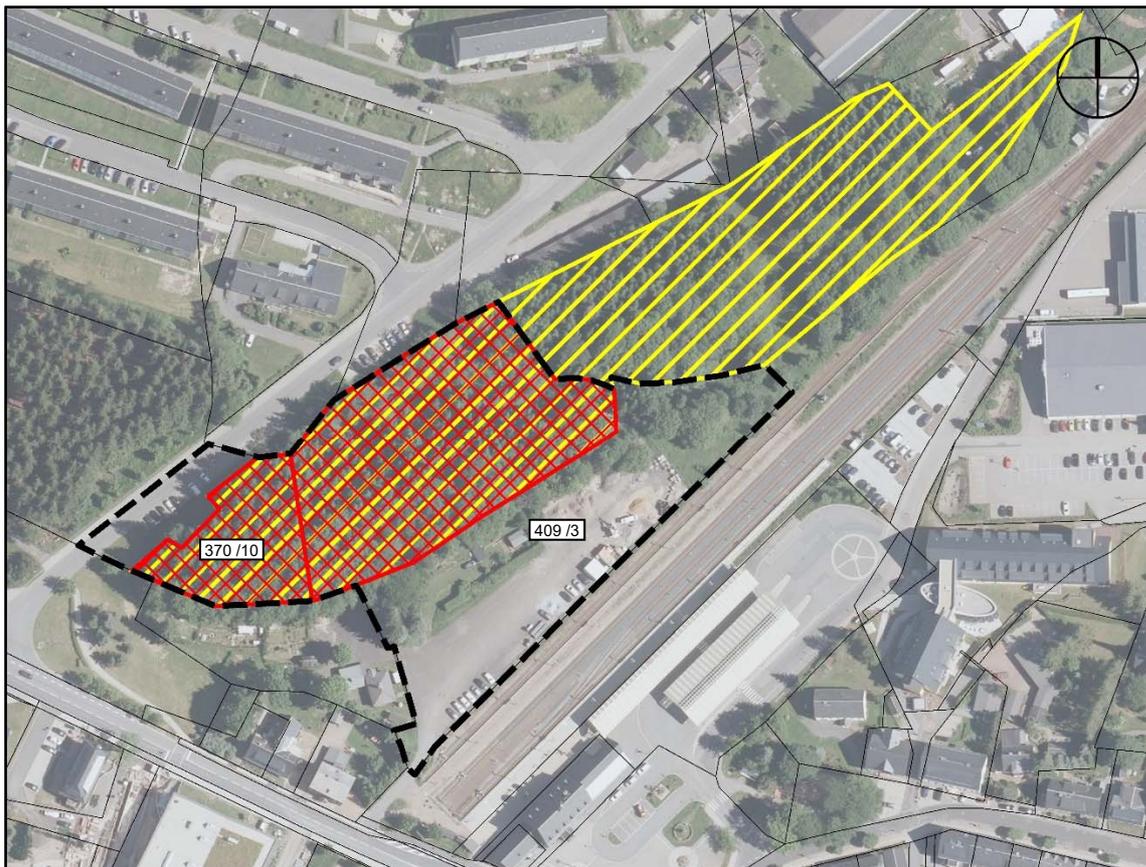


Abb. 2: Lage der umzuwandelnden Waldflächen (rote Schraffur), des VB-Plangebietes (schwarze unterbrochene Linie) und der verbleibenden Waldflächen (gelbe Schraffur)

#### 1.4 Ökologische Bestandsaufnahme der Umwandlungsfläche

Die umzuwandelnden Waldflächen sind Teil einer insgesamt ca. 1,73 ha großen Waldfläche im Siedlungsbereich, deren Abgrenzung im April 2019 durch die Forstbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge überprüft wurde (Stellungnahme LRA im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 29.04.2019).

Bei der Bestockung handelt es sich um einen ca. 50-jährigen Fichten-Reinbestand mit durchmischenden Anteilen (ca. 15-20 %) von Weichlaubhölzern sowie vereinzelt Spitzahorn und Schwarzkiefer.



Abb. 3: Waldumwandlungsfläche



Abb. 4: Waldumwandlungsfläche

Die Umwandlungsfläche grenzt im Westen an Grünland und Verkehrsflächen, im Norden an die Max-Niklas-Straße und weitere Waldflächen, die erhalten bleiben; im Osten an weitere sukzessiv aufgewachsene Gehölze bzw. Parkplatz und im Süden an Gärten und Parkplatz.

#### 1.5 Waldfunktionen der Umwandlungsflächen

In der Waldfunktionenkartierung (Abfrage über Geoportal Sachsen, 2021) ist für die umzuwandelnde Waldfläche folgende besondere Schutzfunktion nach § 6a SächsWaldG ausgewiesen:

- Lärmschutzfunktion

Die umzuwandelnde Waldfläche liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Hochwasserentstehungsgebietes (HWEG) „Geising-Altenberg“ nach § 76 Abs. 1 SächsWG und erfüllt damit außerdem eine

- Wasserrückhaltefunktion.

## 2. Forstrechtliche Ersatzmaßnahmen

### 2.1 Ersatzbedarf, Vorgehensweise

Zum Ausgleich für die Waldumwandlung ist gemäß SächsWaldG die Neuanlage von Wald erforderlich. Es ist mindestens ein flächengleicher Ersatz erforderlich. Für jede betroffene Waldfunktion wird ein Zuschlag von 20 % in Ansatz gebracht, so dass bei der vorliegenden Waldfläche ein Ersatz von 140 % (20 % Lärmschutzfunktion zzgl. 20 % Wasserrückhaltefunktion) zu erbringen ist. Aufgrund der Lage im Hochwasserentstehungsgebiet (HWEG) sind die Ersatzflächen im gleichen HWEG bereitzustellen.

Der Waldausgleich ist erst dann gegeben, wenn die sogenannte „gesicherte Kultur“ vorliegt (mind. ca. 5 Jahre).

### 2.2 Lage und Beschreibung

Die Ersatzfläche im Umfang von ca. 11.440 m<sup>2</sup> liegt auf dem Flurstück 722/7 der Gemarkung Bärenfels. Die Ersatzfläche befindet sich, wie auch die Umwandlungsfläche innerhalb des Hochwasserentstehungsgebietes Geising-Altenberg. Damit erfolgt der Ersatz der Waldfläche innerhalb des gleichen HWEG.

### 2.3 Hinweise zur Umsetzung und Pflege der Aufforstungsflächen

Es handelt sich um eine größtenteils bereits umgesetzte Maßnahme. Die Umsetzung und Pflege der Erstaufforstung erfolgen in Regie des Staatsbetriebs Sachsenforst anhand des Biotopentwicklungs- und Pflegekonzeptes, was der unteren Naturschutzbehörde für die Anerkennung der Maßnahme als Öko-kontomaßnahme nach § 9a des SächsNatSchG vorgelegt wurde.

## 3. Flächenbilanz

Geplante Waldumwandlungen im Zuge des VB-Planes „EKZ am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Str./Dresdner Str.“	
Umwandlungsflächen	Kompensationsflächen (Ökokonto)
Flurstücke 370/10 und 409/3 der Gemarkung Altenberg	Flurstück 722/7 der Gemarkung Bärenstein
<b>Umwandlung Gesamt: 8.171 m<sup>2</sup></b>	
<b>Ausgleichsbedarf 100%</b> + 20% für Lärmschutzfunktion + 20 % für Rückhaltefunktion im Hochwasserentstehungsgebiet = 140 %	
	<b>Kompensation Gesamt: 62.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsbedarf 140 %: 11.439 m<sup>2</sup></b>	

Die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushalts als Lebensraum werden durch die Maßnahmen in räumlichem Zusammenhang zum Eingriffsgebiet wiederhergestellt bzw. aufgewertet, da anstelle intensiv bewirtschafteter Nutzflächen Biotope mit höherer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und Artenschutz geschaffen werden.

Mit der Realisierung der vorgesehenen Erstaufforstungen kann die Umwandlung von Waldflächen im Zuge des VB-Planes „EKZ am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Str./Dresdner Str.“, flächenmäßig vollständig ausgeglichen werden. Es wird der vorliegenden Waldumwandlungserklärung eine Fläche von 11.440 m<sup>2</sup> aus den insgesamt 62.500 m<sup>2</sup> umfassenden Erstaufforstungsflächen zugeordnet.

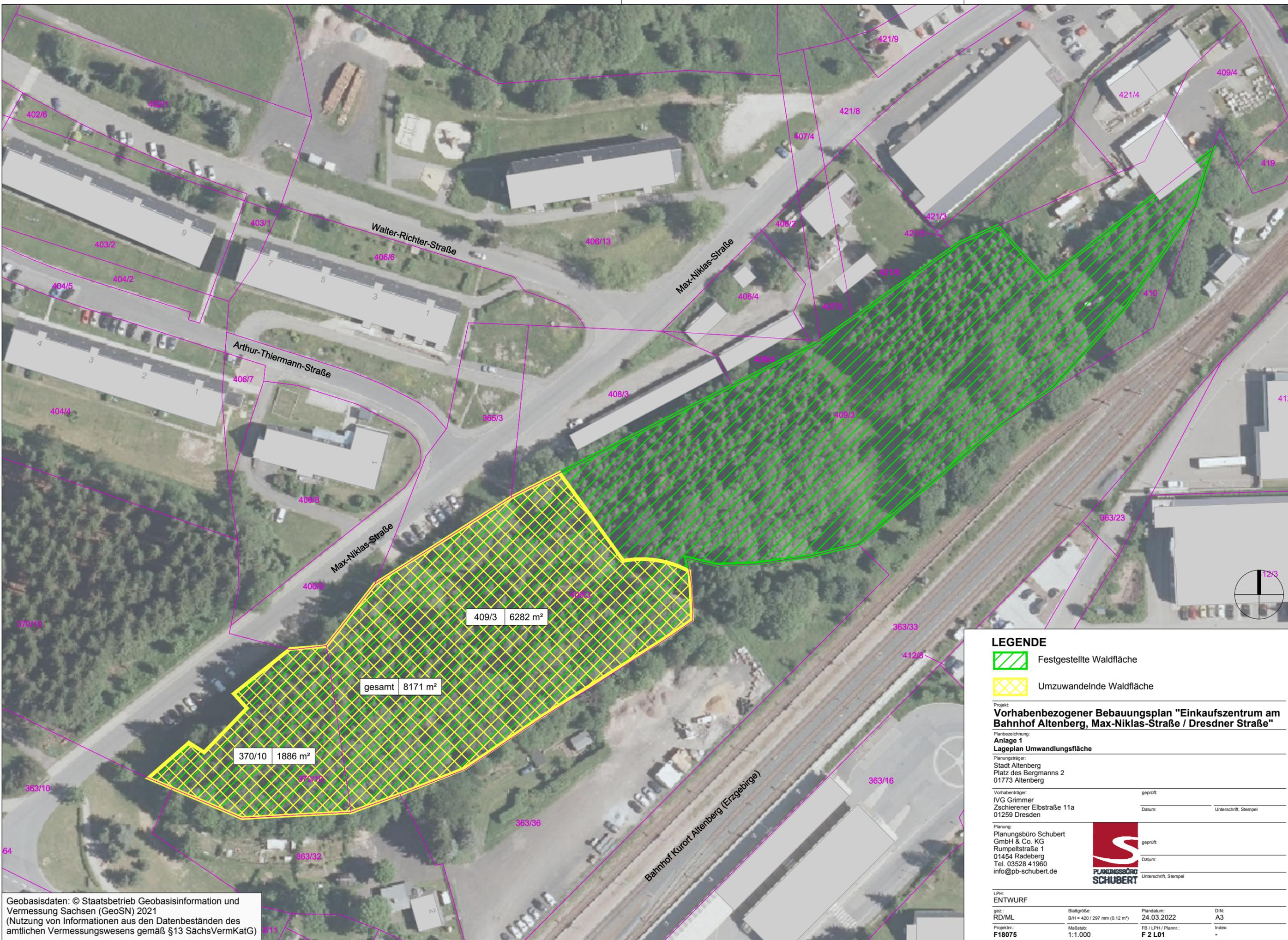
## 4. Eigentumsverhältnisse, Verfügbarkeit der Ersatzflächen

Die Waldumwandlungsflächen befinden sich im Eigentum der Antragstellerin (Stadt Altenberg, Platz des Bergmanns 2, 01773 Altenberg). Die Ersatzflächen befinden sich im Eigentum des Freistaates Sachsen, Staatsbetrieb Sachsenforst (Bonnewitzer Str. 31, 01796 Pirna OT Graupa).

## 5. Umweltverträglichkeit

Die Waldumwandlung erfüllt mit einer Flächengröße von < 1 ha nicht die in Anlage 1 Nr. 17.2 UVPG vorgegebenen Größen- oder Leistungswerte für die Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart, so dass keine UVP-Pflicht gemäß § 6 UVPG bzw. Pflicht für eine Vorprüfung nach § 7 UVPG besteht.

Dateipfad: M:\Altenberg\F18075\_VBPlan\_EKZ\_Altenberg\09\_Zeichnungen\3. Entwurf\WU\210728\_EKZ\_Altenberg\_Waldumwandlung



Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2021 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

**LEGENDE**

- Festgestellte Waldfläche
- Umzuwandelnde Waldfläche

Projekt:  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße"**

Planbezeichnung:  
**Anlage 1**  
**Lageplan Umwandlungsfläche**

Planungsträger:  
 Stadt Altenberg  
 Platz des Bergmanns 2  
 01773 Altenberg

Vorhabenträger: IVG Grimmer  
 Zschierener Elbstraße 11a  
 01259 Dresden

geprüft: \_\_\_\_\_  
 Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift, Stempel

Planung:  
 Planungsbüro Schubert  
 GmbH & Co. KG  
 Rumpelstraße 1  
 01454 Radeberg  
 Tel. 03528 41960  
 info@pb-schubert.de

geprüft: \_\_\_\_\_  
 Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift, Stempel

LPH:  
**ENTWURF**

gez.: RD/ML	Blattgröße: B/H = 420 / 297 mm (0.12 m²)	Plandatum: 24.03.2022	DIN: A3
Projektnr.: F18075	Maßstab: 1:1.000	FB / LPH / Plannr.: F 2 L01	Index: -

370/10 1886 m²

gesamt 8171 m²

409/3 6282 m²