

## **STADT ALTENBERG**

# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UM-WELT-ZENTRUM BÄRENFELS**

## **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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2716)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

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 Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

---

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)

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Umweltbildungs- und Erholungszentrum“  
(§ 11 Abs. 2 BauGB)

Die Sondergebiete SO1 – SO4 dienen dem Erholungsaufenthalt und der Umweltbildung eines wechselnden Personenkreises.

Gleichzeitig dürfen insgesamt maximal 100 Personen beherbergt werden.

In SO1 sind zulässig:

- Herberge mit insgesamt max. 80 Betten
- Rezeption
- zentrale Sanitäreanlage für Camping
- Projekt- und Seminarräume
- der Versorgung der Nutzer des Umweltbildungs- und Erholungszentrums dienende gastronomische Einrichtungen
- Sport- und Freizeitanlagen, die den Nutzern des Umweltbildungs- und Erholungszentrums dienen
- Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

In SO2 sind zulässig:

- Projekt- und Seminarräume
- Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

In SO3 sind zulässig:

- insgesamt max. 5 Bungalows mit insgesamt max. 20 Betten
- Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

In SO4 sind zulässig:

- insgesamt max. 10 Standplätze für Wohnmobile / Wohnwagen / Zelte
- Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

In SO2 sind unzulässig:

- Feuerstätten
- der dauerhafte Aufenthalt von Personen im Dach- und Spitzboden

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 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: In SO3 wird als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bestimmt.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens in SO3 darf maximal 0,5 m über der in der Planzeichnung angegebenen natürlichen Geländeoberkante liegen.

Obere Bezugspunkte: Gebäude mit geneigtem Dach:  
Traufhöhe (TH) = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut  
Firsthöhe (FH) = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

Gebäude mit Flachdach:  
Höhe baulicher Anlagen (OK) = Oberkante Attika

#### 1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen wie Glockenturm, Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

### 1.2.3 Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Es werden folgende zulässigen Grundflächen für Gebäude und bauliche Anlagen festgesetzt:

#### SO1:

- 420 m<sup>2</sup> Gebäude in SO1.1
- 195 m<sup>2</sup> Gebäude in SO1.2
- 70 m<sup>2</sup> Nebengebäude in SO1.3 (Garage / Geräteschuppen / Abfallcontainer)
- insg. 60 m<sup>2</sup> Sport- und Freizeitanlagen
- insg. 30 m<sup>2</sup> Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- insg. 3.000 m<sup>2</sup> Stellplätze, Zufahrten und Wege

#### SO2:

- 70 m<sup>2</sup> Gebäude
- insg. 50 m<sup>2</sup> Zufahrten und Wege

#### SO3:

- 55 m<sup>2</sup> je Bungalow
- insg. 400 m<sup>2</sup> Zufahrten und Wege

#### SO4:

- insg. 200 m<sup>2</sup> Zufahrten und Wege

### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Untergeordnete Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

Außenliegende Fluchttreppen und Fluchttreppentürme dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,5 m überschreiten.

### 1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.5 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über den im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich an der Böhmisches Straße.

### 1.6 Leitungsrechte

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Rechtsplan (Teil A.1) eingetragenen Flächen für Leitungsrechte sind zu belasten mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers des vorhandenen Schmutzwasserkanals.

### 1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die An- und Abreise ist von 22 bis 7 Uhr unzulässig.

In SO3 sind Bungalowterrassen auf einer von der Alten Poststraße abgewandten Fassade anzuordnen und mit einem Dach zu versehen sowie mit einer seitlichen, akustisch wirksamen Abschirmung in Richtung Alte Poststraße.

In SO4 ist entlang der nördlichen und westlichen Sondergebietsgrenze eine 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

## **2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

### **2.1 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünes Klassenzimmer sind Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck Grünes Klassenzimmer dienen (Amphitheater, Gewächshaus, Hochbeete, Sonnensegel, Wege- und Platzflächen).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **2.2.1 Begrenzung der Bodenversiegelung**

Die Befestigung von Stellplätzen ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Pflaster oder Verbundsteine mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke).

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Pflaster oder Verbundsteine mit mindestens 15 % Fugenanteil, wassergebundene Decke).

#### **2.2.2 M1 - Rückbau und Entsiegelung von baulichen Anlagen und Versiegelungsflächen**

Innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten Maßnahmenfläche „M1“ sind die vorhandenen versiegelten Flächen zurückzubauen. Die entsiegelten Flächen sind im Anschluss dauerhaft gärtnerisch zu begrünen.

Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 140 m<sup>2</sup>.

#### **2.2.3 M2 - Erhalt Wiesenbereich mit Schlüsselblume**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche „M2“ ist die vorhandene Wiesenfläche mit Schlüsselblumenvorkommen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflege der Maßnahmenfläche erfolgt durch eine zweischürige Mahd (erste Mahd zwischen 15. Juni und 15. Juli, zweite Mahd zwischen August und September). Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig.

Die Maßnahmenfläche ist vor Betreten zu schützen durch eine umlaufende Abgrenzung / Markierung.

Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 200 m<sup>2</sup>.

#### **2.2.4 M3 – Entwicklung Wiesenbereich mit Schlüsselblume**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche „M3“ ist die vorhandene Wiesenfläche als Lebensraum der Hohen Schlüsselblume zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Auf der Fläche ist die Hohe Schlüsselblume anzusäen. Die Ansaat erfolgt als Herbstsaat im August – Oktober. Der Boden ist aufzulockern und heimisches, standortgetreues Saatgut (ggf. auch als Saatgutmischung) einzubringen.

Die Pflege der Maßnahmenfläche erfolgt durch eine zweischürige Mahd (erste Mahd zwischen 15. Juni und 15. Juli, zweite Mahd zwischen August und September). Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Die Maßnahmenfläche ist vor Betreten zu schützen durch Abgrenzungen / Markierungen bzw. Hecken / Einfriedungen.

Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 1.440 m<sup>2</sup>.

#### **2.2.5 Anbringen von Ersatznistkästen und künstlichen Fledermausquartieren**

Vor Durchführung der Baumaßnahmen sind im Plangebiet anzubringen:

- 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (an Gebäuden bzw. an geeigneten Altbäumen),
- 2 künstliche Fledermausquartiere (an Gebäuden bzw. an Altbäumen),
- 4 Nistkästen für Schwalben (an Gebäuden)

Die Ersatzquartiere sind in mindestens 3,5 m Höhe zu platzieren.

Sie sind so anzubringen, dass bauzeitliche Störungen ausgeschlossen werden können.

Das Anbringen hat vor Beginn der Baumaßnahmen bzw. vor Beginn der folgenden Aktivitätsperiode zu erfolgen.

Die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere ist dauerhaft sicherzustellen.

## **2.2.6 Artenschutzgerechte Beleuchtung an Gebäuden und auf den Freiflächen**

Im Außenbereich sind an Gebäuden und auf Freiflächen insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Dabei sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von < 3.000 K zu verwenden. (vorzugsweise Amber LED). Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Es ist eine Nachtabschaltung der Außenbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten vorzunehmen. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen, um die erforderliche Ausleuchtung zu erreichen und um angrenzende Grün- und Gehölzflächen nicht zu beleuchten. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum gering ist.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **2.3.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

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

### **2.3.2 Anpflanzen von Bäumen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teil A.2) sind insgesamt 15 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung), dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **2.3.3 Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Vorhabens**

Innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten Flächen zur Anpflanzung frei wachsender Hecken sind dichte strukturreiche Hecken zu entwickeln. 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 zu verwenden (Pflanzqualität: Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe). Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet. Die Grenzabstände gemäß § 8 SächsNRG sind zu beachten.

### **2.3.4 Dachbegrünung**

Flachdächer an Neubauten sind als (mindestens extensiv) begrünte Dächer auszubilden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mind. 0,10 m Stärke auszubilden.

## **2.4 Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Rechtsplan (Teil A.1) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Durchführung von Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen durch die Nachpflanzung einheimischer standortgerechter Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung).

Innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Gehölze sowie der vorhandene Unterwuchs dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Flächen wirksam zu schützen.

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

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Externe Ausgleichsmaßnahme EM1 – Abriss und Entsiegelung ehemaliges Wohnhaus mit Stall in Hartmannsdorf-Reichenau

Dem Eingriffsvorhaben Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Um-Welt-Zentrum Bärenfels“ werden 25.200 Ökopunkte der Ökokontomaßnahme „Abriss und Entsiegelung ehemaliges Wohnhaus mit Stall in Hartmannsdorf-Reichenau“ auf dem Flurstück 121/12 der Gemarkung Reichenau zugeordnet. Die Maßnahme umfasst den Rückbau der vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen.

### **3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

##### **3.1.1 Dachgestaltung**

Dächer an Hauptgebäuden sind mit harter Dacheindeckung in grau-anthraziten Farbtönen zu decken. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Dächer mit dauerhafter Dachbegrünung.

##### **3.1.2 Fassaden**

Für Außenfassaden sind folgende Farbtöne unzulässig:

- Reines Weiß und sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 90 - 100)
- Reines Schwarz und sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte von 0 - 15)
- grelle Farben und Farben mit Signalwirkung.

Glänzende, reflektierende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

#### **3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

##### **3.2.1 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind auf dem Grundstück einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen. Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche haben Abfallbehälterstandplätze einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten

##### **3.2.2 Grundstückseinfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Blickdichte Materialien sind unzulässig.

Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

Die Zäune müssen auf ihrer gesamten Länge mit der unteren Zaunkante einen Mindestabstand von 10 cm zum Erdboden wahren.

Der Einsatz von Stacheldraht oder scharfkantigem Metallspitzenband im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind notwendige Lärmschutzwände.

##### **3.2.3 Geländeaufschüttungen / Geländeabgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig

### **4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### **4.1 Hochwasserentstehungsgebiet**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des nach § 76 Abs. 1 SächsWG gesetzlich festgesetzten Hochwasserentstehungsgebietes " Obere Müglitz/Weißeritz".

#### **4.2 Landschaftsschutzgebiet**

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Oberes Osterzgebirge". Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen sind unzulässig.

## 5 HINWEISE

### 5.1 Waldabstand

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

### 5.2 Hinweise zu Maßnahmenflächen

#### zu M2 & M3 – Erhalt / Entwicklung Wiesenbereiche mit Schlüsselblume

Die Maßnahmenflächen sind während der Bauzeit mit einem Bauzaun vom Baugeschehen abzugrenzen.

Für die Ansaat der Schlüsselblume ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSch ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes „Erz- und Elbsandsteingebirge (8)“ zu verwenden.

Bei der Mahd sollen örtlich wechselnde Wiesenbereiche belassen werden, welche erst Bestandteil der nächsten Mahd sind. Gehölzaufwuchs ist zu entfernen.

### 5.3 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

### 5.4 Artenschutzrechtliche Regelungen

#### Fällzeitenregelung

Im Falle der Erforderlichkeit der Beseitigung von Gehölzen muss dies gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorgenommen werden.

Sollten aus zwingenden Gründen Fällungen / Rodungen außerhalb dieses Zeitraums erforderlich werden, so ist dafür eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der UNB zu beantragen.

#### Kontrolle der zu fällenden Bäume

Unmittelbar vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und Spaltenquartieren zu kontrollieren. Die Fällarbeiten von Bäumen mit Quartierpo-

tenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines Artexperten durchzuführen sowie zu dokumentieren.

Bei Verlust von Baumhöhlen und geeigneten Quartiersstrukturen sind vor der Fällung bzw. spätestens bis Beginn der folgenden Brut- und Fortpflanzungsperiode im Umfeld des Vorhabens Ersatzquartiere (Fledermauskästen und Nistkästen) bereitzustellen. Die Art, Anzahl und Position der Ersatzquartiere wird anhand der verloren gehenden Quartiere und Bruthöhlen und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vom Gutachter festgelegt.

#### Gebäudekontrolle vor Baubeginn

Unmittelbar vor Baubeginn sind die Gebäude auf eine aktuelle Besiedlung durch geschützte Arten durch eine sachverständige Person zu kontrollieren. Die Kontrolle hat durch eine sachkundige Person zu erfolgen und schließt den Innen- und Außenbereich der Gebäude ein. Im Falle von Befunden ist dies der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und in Abstimmung mit der Behörde zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen festzulegen.

#### Entfernung von Nestern außerhalb der Brutzeit

Sollte eine Entfernung der bestehenden Nester an den Außenfassaden der Bestandsgebäude notwendig werden, ist dies außerhalb der Brutzeit zwischen September und Februar durchzuführen. Eine Entfernung innerhalb der Brutzeit ist zulässig, wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wurde, dass die Nester im betroffenen Brutzeitraum nicht besetzt sind.

### **5.5 Denkmalschutz**

Erdarbeiten und Erschließungsarbeiten im Gebiet bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde nach § 14 SächsDSchG.

### **5.6 Meldepflicht von Bodenfunden**

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

### **5.7 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.

### **5.8 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).

### **5.9 Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung**

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dabei sind die technischen Bestimmungen der DWA-A138 und DWA-M153 für die Versickerung zu berücksichtigen.

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.

Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SachsWG. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

### **5.10 Altlasten / Bodenschutz / Abfall**

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.

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 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. 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.

Gemäß § 7 Abs. 2 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 von gefährlichen Abfällen sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

#### **5.11 Vorsorgender Radonschutz**

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.

Das Plangebiet liegt in einem Radonvorsorgegebiet. Daher ist beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung des Feuchteschutzes ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der folgenden Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen:

- Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude, oder
- gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder
- Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder
- Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder
- Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Verantwortlichen für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich die Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Die Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen. Wird an einem Arbeitsplatz eine Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Diese Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgt sein. Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind die

betroffenen Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.

**5.12 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 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

**5.13 Bergbauberechtigung**

Der Standort befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes "Altenberg DL" (Feldnummer 1698) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg.

**5.14 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.

**5.15 Sichtfelder an Böhmischer Straße (K9045)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeglichen Sichtbehinderungen (Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl.) von mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante frei zu halten.