



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Planungsbüro Schubert
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg

Datum: 06.12.2023
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: Frau Herzog
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3233
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-010.020-01.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

nur per E-Mail an:
info@pb-schubert.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Um-Welt-Zentrum Bärenfels“, Stadt Altenberg

Verfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des Landratsamtes zum im Betreff genannten Vorhaben:

A Votum:

Die Planungsunterlagen sind hinsichtlich der Forderungen und Hinweise aus den nachfolgenden Teilstellungnahmen der vom Verfahren berührten Fachbereiche unseres Hauses zu überarbeiten. Insbesondere sind die Unterlagen um den Umweltbericht zu ergänzen. Hinweise zum Umfang der dazu durchzuführenden Umweltprüfung können insbesondere den Fachbereichen Gewässerschutz, Naturschutz und Immissionsschutz entnommen werden. Erst nach Vorliegen des Umweltberichts ist diesen Fachbereichen die Abgabe einer abschließenden Stellungnahme möglich.

B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bearbeitet durch das Planungsbüro Schubert, eingereicht am 27.10.2023 mit den Planteilen

- |1| Planzeichnung
- |2| Textliche Festsetzungen
- |3| Begründung

jeweils in der Planfassung vom 18.10.2023, sowie

- |4| Geotechnischer Bericht, von Baugrund Sachsen GbR, vom 03.02.2023
- |5| Untersuchungsbericht Versickerung von Niederschlagswasser, von Baugrund Sachsen GbR, vom 06.10.2023

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

Öffnungszeiten:

Montag
Dienstag/Donnerstag

08:00 - 12:00 Uhr

08:00 - 12:00 Uhr

13:00 - 18:00 Uhr

Schließtag

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)

Internet: www.landratsamt-pirna.de

Mittwoch

Freitag



C Stellungnahmen der Fachbereiche

Regionalentwicklung

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

Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, also bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungspflichtig.

Wie auf Seite 8 der Begründung bereits beschrieben, muss, da es sich beim vorliegenden Bauleitplan weiterhin um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt, der mit zu erstellende Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen.

Die Planungsunterlagen sind hinsichtlich der nachfolgenden Anmerkungen zu überarbeiten:

- Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass „nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet“.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Baufelder sind in sich und in Bezug auf ihre Lage im Plangebiet zu vermaßen. Dies ist insbesondere notwendig, um den Erläuterungen unter Punkt 7.4 der Begründung gerecht werden zu können und diese zeichnerisch umgesetzten Festsetzungen eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar auszuformen. Andernfalls sind die Ausführungen unter Punkt 7. gesondert als textliche Festsetzungen aufzunehmen. Eine Erläuterung von Sachverhalten in der Begründung entfaltet hingegen keinerlei Bindungswirkung.
- Die unter Punkt 7.4 der Begründung beschriebenen Abstandsmaße sind in jedem Falle textlich festzusetzen.
- Entsprechend der Ausführungen unter 7.6 der Begründung, ist textlich festzusetzen, dass innerhalb der Fläche des Landschaftsschutzgebietes (LSG) keine Nebenanlagen errichtet werden dürfen.
- Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung eines Baugebietes entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen oder es wird „auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt“. Damit die Festsetzungen eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar formuliert sind, ist jedoch eine der Option auszuwählen und in den Planungsunterlagen stringent zu verfolgen. Laut der Ausführungen zu Punkt 7.2 der Begründung entspricht die Art der baulichen Nutzung einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Dies ist so jedoch nicht festgesetzt. Stattdessen ist die konkrete Nutzung der festgesetzten Baufelder zeichnerisch festgesetzt.
- Die Planzeichenerklärung enthält zur verkehrlichen Erschließung, bei welcher die vorgesehenen Stellplätze und Zufahrten und deren Beschaffenheit erläutert sind, den Zusatz „(Anordnungsvorschlag)“. Da Festsetzung stets eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar formuliert sein müssen, erscheint dieser Zusatz als irreführend, insbesondere da die Anzahl der Stellplatz,



sowie die wasserduschlässige Befestigung nicht gesondert textlich festgesetzt sind. Der entsprechende Sachverhalt ist eindeutig festzusetzen.

- In der Planzeichnung ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes, vermutlich durch Überlagerung mehrerer Planzeichen, schwer erkennbar und verfolgbar. Es ist zu prüfen, ob eine eindeutigere Darstellung gefunden werden kann.

Weiterhin wird folgender Hinweis auf die Rechtsprechung gegeben:

„Soweit i. R. des Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich der Details auf DIN-Normen zurückgegriffen wird, müssen diese unter entsprechendem Hinweis in der Planurkunde in der Gemeinde- oder Stadtverwaltung zur Einsicht bereitgehalten werden. Daraus folgt zusätzlich, dass auch das maßgebliche Regelwerk anzugeben ist und im Bebauungsplan selbst oder in der Bekanntmachung der Satzung darauf hingewiesen werden muss, wo diese Vorschrift verfügbar ist. Ist dies nicht der Fall, leidet der Bebauungsplan an einem Bekanntmachungsfehler“ (BVerwG, Beschl. v. 18.08.2016 – 4 BN 24/16, juris Rn. 7; BayVGh, Beschl. v. 04.11.2015 -9 NE 15.2021, juris Rn. 7).

Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen keine Einwände zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Um-Welt-Zentrum Bärenfels“.

Hinweise:

Es wird empfohlen, die vier Flurstücke 76/20, 76/21, 77/2 und 80 der Gemarkung Bärenfels im Grundbuch zu vereinigen, anderenfalls werden rechtliche Sicherungen erforderlich, beispielsweise in Bezug auf die Zuwegung, Stellplätze und Abstandsflächen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei einem die Kubatur veränderndem Umbau des Großen Hauses in Richtung Wald ggf. eine Vergrößerung der Gefahrensituation im Hinblick auf das Leben und die Gesundheit von Menschen im Gebäude durch umstürzende Bäume und fallende Äste sowie Waldbrand bewirken kann. Indessen Folge wäre ein Nachweis über die entsprechende Gefährdung verhindernden Baumaßnahmen zu erbringen.

Denkmalschutz

Die Denkmalliste der Stadt Altenberg verzeichnet im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Baudenkmale. Gegenwärtig wird jedoch die Denkmalfähigkeit und die Denkmalwürdigkeit des ehemaligen Diakonissenheims Bärenfels durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen geprüft. Der Antragsteller sollte sich daher auch an das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange wenden.

Ergänzend wird daraufhin gewiesen, dass im Bebauungsplan unter Hinweise folgender Passus aufzunehmen ist:

Für die Ausführung von Tiefbauarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) erforderlich. Es wird auf die Sicherungs- und Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG verwiesen.

Naturschutz

Es ergehen nachfolgende Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, welche im Zuge der zu erarbeitenden Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen sind. Eine abschließende Einschätzung zum Vorhaben kann seitens der unteren Naturschutzbehörde erst erfolgen, wenn der Umweltbericht vorliegt.



Hinweise zur Erarbeitung der Umweltprüfung:

Versiegelung:

Die Planung ist mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von ca. 630 m² verbunden. Die Flächenbilanz ist im Begründungsteil aufgeführt. Diese Flächenbilanz ist zu untersetzen mit einer Bewertung des Eingriffs nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Es ist hierfür ausschließlich die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (TU BERLIN, INSTITUT FÜR LANDSCHAFTS- UND UMWELTPLANUNG, 2009) anzuwenden, da der Entwurf von 2017 den Bezug zu ggf. bereits existenten und anwendbaren Ökokontomaßnahmen durch die notwendige Nachbewertung erschwert.

Kompensationskonzept:

Es sind vorrangig funktional gleichwertige Maßnahmen zu planen. Die entstehenden Versiegelungen sind durch Maßnahmen der Entsiegelung zu kompensieren. Die Nutzung bereits anerkannter Ökokontomaßnahmen bietet sich ebenfalls an. In diesem Zusammenhang stehen vorbehaltlich der verbindlichen Zusage der Vorhabenträger folgende Maßnahmen zur Verfügung:

628 - 20 - 006 - BE - Rückbau und Renaturierung Ferienhotel Sachsenhof Bärenfels (18.335 Ökopunkte)

Kontakt:

Stadtverwaltung Altenberg

Bauverwaltung Hochbau

Marcel Bandow

Platz des Bergmanns 2, 01773 Altenberg

Tel.: 035056/333-35

m.bandow@altenberg.de

628 - 17 - 001 - BE - Abriss Ferienobjekt in Altenberg (ca. 200.000 Ökopunkte)

Kontakt:

Bitte im Planungsfortgang bei der unteren Naturschutzbehörde erfragen.

628 - 23 - 3 - BE - Abriss ehemaliges Wohnhaus mit Stall in Hartmannsdorf-Reichenau, Gemarkung Reichenau (48.060 ÖP)

Kontakt:

Agrargenossenschaft

Bobritzschtal Reichenau e.G.

Herrn Heinrich

Obere Dorfstraße 41, 01762 Hartmannsdorf-Reichenau

Artenschutz:

Sowohl das Hauptgebäude (Großes Haus) als auch das Nebengebäude (Kleines Haus) weisen bauliche Strukturen auf, die das Vorkommen geschützter Arten (Fledermäuse, Vogelarten) begründet erwarten lassen.

Die bisher erteilten Baugenehmigungen beziehen sich nach unserem Kenntnisstand auf die Errichtung einer Außentreppe als zweiten Rettungsweg am Hauptgebäude, den Umbau des Hühnerstalls sowie auf Nebenanlagen (Sitzstufenbereich, Zeltdach, Gewächshaus) im Umfeld der beiden Gebäude. Da jedoch die Sanierung der Gebäude auch Bestandteil der Planung ist, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung der Gebäude auf regelmäßig besetzte Lebensstätten geschützter Arten (Schwerpunkt gebäudebewohnende Arten) erforderlich.

Das Gutachten ist im Zuge der Umweltprüfung zu erarbeiten und im weiteren Planfortgang der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollten Belange des Artenschutzes tangiert werden, sind geeignete Maßnahmen/ Auflagen vorzuschlagen.



Weiteres:

Im Zuge der Umweltprüfung ist das Areal zur Vegetationszeit auf geschützte Arten zu untersuchen. Es gibt Hinweise, dass im Bereich der geplanten Bungalow Schlüsselblume vorkommt. Aber auch weitere geschützte Grünlandarten sind im Geltungsbereich nicht auszuschließen. Daher ist der Geltungsbereich in der Vegetationszeit auf Biotopstrukturen zu überprüfen.

Begründung und Hinweise:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Um-Welt-Zentrum Bärenfels“ der Stadt Altenberg umfasst die Flurstücke 76/20, 76/21, 76/22, 77/2 und 80 sowie Teile der Flurstücke 142/1 und 77/3 der Gemarkung Bärenfels.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberes Osterzgebirge“ grenzt im Osten und Süden ans Plangebiet an. Ein geringfügiger Bereich im südlichen Plangebiet liegt innerhalb des LSG.

Das Vorhaben ist gemäß § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatschG ein Eingriff in Natur und Landschaft und ist gemäß § 15 BNatSchG nur zulässig, wenn auf vermeidbare Eingriffe verzichtet und unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG auszugleichen oder zu ersetzen.

Das LSG „Oberes Osterzgebirge“ grenzt im Osten und Süden ans Plangebiet an. Lediglich der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des LSG (FlStk. 80 mit ca. 1.200 m²) und wird daher als Grünfläche festgesetzt. Da das LSG somit nicht durch Bauflächen überplant wird, wird der Schutzgebietsverordnung nicht widersprochen. Diesem Ansatz folgt die untere Naturschutzbehörde grundsätzlich unter der Voraussetzung, dass im Bereich des LSG keine Nutzungsänderungen erfolgen dürfen. Die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung ist weiterhin erlaubt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

Die geplante Sanierung an den Gebäuden (Begründung Seite 5) ist unter Beachtung der Belange des Artenschutzes durchzuführen.

Besonders geschützte Arten sind insbesondere:

- alle europäischen Vogelarten wie Mauersegler, Schwalben, Dohle, Haussperling, Hausrotschwanz (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 bb BNatSchG i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG und dem Art. 1 der Richtlinie 79/409/EWG);
- alle Greifvögel und Eulen (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 a BNatSchG i. V. m. Anhang B der EG-VO 338/97);
- Hornissen, Wildbienen (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 c BNatSchG i. V. m. § 1 Satz 1 und Anlage 1 Spalte 2 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)).

Streng geschützte Arten sind besonders geschützte Arten mit sehr hohem Schutzbedürfnis, insbesondere:

- alle heimischen Fledermäuse (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 b BNatSchG i. V. m. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG);
- Turmfalke, Schleiereule, Waldkauz (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 a BNatSchG i. V. m. Anhang A der EG-VO 338/97).

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist es verboten:

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören



- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Werden bei Sanierungsvorhaben, dem Um- und Ausbau sowie dem Abbruch von Bauwerken besonders oder streng geschützte Tierarten oder deren Lebensstätten beeinträchtigt, sind o.g. Verbotstatbestände erfüllt.

Forsthoheit

Bei dem Vorhaben sind forstliche Belange berührt, da es sich bei dem im Osten angrenzenden Flurstück 179/1 in der Gemarkung Bärenfels um Wald im Sinne von § 2 Waldgesetz des Freistaates Sachsen (SächsWaldG) handelt. Die Waldgrenze befindet sich auf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 80 und 179/1.

Der an das Bauvorhaben angrenzende Waldbestand besteht im Waldrandbereich überwiegend aus der Baumart Rotbuche in der Wuchsklasse Stangenholz. Es wird eingeschätzt, dass die Bäume Zielhöhen von 30 m erreichen werden.

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein, die gleiche Entfernung trifft auf Gebäude zu. Gründe für den geforderten Waldabstand von 30 m sind u. a. die Sicherung von Leben und Gesundheit von Menschen gegen Gefahren durch umstürzende Bäume, fallende Äste o. Waldbrand. Die Vorschrift des § 25 Abs. 3 SächsWaldG dient der Vermeidung von Gefahren, die von Gebäuden für den Wald oder vom Wald für Gebäude ausgehen. Des Weiteren sollen Gefahren für Leben und Gesundheit der Bewohner der Gebäude vermieden werden. Soweit es aus Gründen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist, können auch größere Abstände als 30 m verlangt werden (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG).

Die Gebäude „Großes Haus“ und „Ehemaliger Hühnerstall“ unterschreiten den geforderten Mindestabstand, wobei die Situation aber Bestandsschutz genießt. Eine Änderung des vorhandenen Gefährdungspotentials ist aus Sicht der Forstbehörde ebenfalls nicht gegeben. In diesem Zusammenhang verweist die Forstbehörde auf die Stellungnahmen vom 06.10.2020 (861.453-H323-2020) und vom 09.02.2022 (145-861.453-W/015/22). Der Waldabstand zu den geplanten Bungalows wird eingehalten. Das Benehmen ist somit herstellbar.

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann das Vorhaben mit den vorgelegten Planunterlagen noch nicht abschließend beurteilt werden. Es bestehen folgende Nachforderungen:

1.

Nachgefordert wird eine detaillierte Schallimmissionsprognose, insbesondere in Bezug auf Geräuschimmissionen durch die Verkehrs- und Parksituation (Gäste und Lieferverkehr).

2.

Die Erkenntnisse zum Lärmschutz aus der Schallimmissionsprognose bzw. Lärmschutzmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen und den Planzeichnungen aufzunehmen.



Begründung

Das ehemalige Erholungsheim „Haus Waldesruh“ in der Stadt Altenberg, im Ortsteil Bärenfels, soll unter Nutzung und Ergänzung des Gebäudebestandes als neues „Um-Welt-Zentrum für Nachhaltigkeit“, als Herberge und Begegnungsstätte fungieren.

Dafür bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Um-Welt-Zentrum Bärenfels“, Böhmisches Straße 45 in Altenberg OT Bärenfels. Der Vorhabenstandort befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich. Unmittelbar an der Zufahrt zum Plangebiet sowie an der „Alten Poststraße“ befinden sich Wohnhäuser. Durch das geplante Vorhaben sind Überschreitungen der vorgegebenen Lärmimmissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten Wohngebäuden zu erwarten und es ist mit Lärmbeschwerden zu rechnen.

Im Begründungsteil zum Vorhaben unter Punkt „8 Voraussichtliche Auswirkungen – Auswirkung Mensch“ werden geplante Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmission erläutert. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen soll gutachterlich bestätigt werden. Nach Vorlage der Schallimmissionsprognose kann eine abschließende Stellungnahme erarbeitet werden.

Durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen und deren Festsetzung in den textlichen Festsetzungen ist eine weitere Planung möglich.

Gewässerschutz

Eine abschließende Beurteilung des Vorhabens ist nicht möglich. Die Niederschlagsentwässerung ist nicht geklärt.

Für das seit 2018 brachliegende Gelände des ehemaligen Erholungsheim „Haus Waldesruh“ der Stadt Altenberg im Ortsteil Bärenfels soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Am Standort ist unter Nutzung des Gebäudebestandes das „Um-Welt-Zentrum für Nachhaltigkeit“ als Herberge und Begegnungsstätte geplant.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Um–Welt-Zentrum Bärenfels“ der Stadt Altenberg umfasst die Flurstücke 76/20, 76/21, 76/22, 77/2 und 80 sowie Teile der Flurstücke 142/1 und 77/3 der Gemarkung Bärenfels.

Durch die Umsetzung des Vorhabens soll Leerstand wieder nutzbar gemacht und gleichzeitig die Natur- und Kulturlandschaft erhalten und aufgewertet sowie die Erholungsfunktion verbessert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hochwasserentstehungsgebietes (HWEG) „Obere Müglitz/Weißeritz“.

Gemäß Vorentwurf Kapitel 5, Ver- und Entsorgung, erfolgt die Dachentwässerung der Bestandsgebäude Großes Haus und Kleines Haus in den vorhandenen Abwasserkanal. *„Das auf den überbauten Flächen im Planungsgebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes vollständig zurückgehalten und verwertet (als Brauchwasser) werden, sowie gedrosselt und zeitlich verzögert in den vorhandenen Abwasserkanal abgegeben“*. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Flurstück 80 der Gemarkung Bärenfels wird aufgrund der Ergebnisse in Anlage 2 der vorliegenden Planungsunterlagen ausgeschlossen.

Begründung / Bemerkungen:

Gemäß § 76 Absatz 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ist in HWEG das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen zu erhalten oder zu verbessern. Es sind u. a. Neuversiegelungen geplant, welche dem zunächst entgegenstehen.

Die Ausweisung neuer Baugebiete ist in HWEG nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen durch das Vorhaben nicht wesentlich beein-



trächtig oder die Beeinträchtigung im Zuge des Vorhabens durch geeignete Maßnahmen angemessen ausgeglichen wird (§ 76 Abs. 5 SächsWG – Anlegen von Wald, Errichtung technischer Rückhalteeinrichtungen etc.).

Weiter ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 5 WHG anfallendes Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern. Es erfolgte eine überschlägige Prüfung der Planunterlagen auf Plausibilität.

Zur Untersuchung der Versickerungsfähigkeit wurden Sickertests in zwei Baggerschürfen bis 1,30 unter GOK im Bereich des Felszersatzes, der als möglicherweise sickertfähig eingeschätzt wurde, durchgeführt. Mit der Dokumentation im vorliegenden Bericht (Anlage 2 der Planungsunterlage) zur Versickerung von Niederschlagswasser, kann die Durchführung der Sickerversuche nachvollzogen werden.

Die Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit erfolgte jedoch anhand der nicht korrekten Formel:

$$k_f = \frac{L * B * (W_{Anf} - W_{End})}{i * t * (2 * (L+B) + L * B * (W_{End} + \frac{W_{Anf} - W_{End}}{2}))}$$

Die korrekte Formel lautet:

$$k_f = \frac{L * B * (W_{Anf} - W_{End})}{i * t * [L * B + \{2 * (L + B) * (W_{End} + \frac{W_{Anf} - W_{End}}{2})\}]}$$

Es fehlen die Angaben zu den Abmessungen der angelegten Schürfe, die in die Berechnung der Wasserdurchlässigkeit eingehen. Nach telefonischer Auskunft der Baugrund Sachsen GbR ist von einer Grundfläche von 1 m² auszugehen. Auch mit dieser Angabe sind die ermittelten k_f-Werte nicht plausibel. Die Ergebnisse weisen eine Abweichung um den Faktor 100 auf. Die Berechnungen sind zu wiederholen und unter der Möglichkeit zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens neu zu bewerten.

Die Einordnung und Bewertung der Ergebnisse zur Durchlässigkeit des Untergrundes unter 4.2 der Anlage 2 der Planunterlagen erfolgte nach DIN 4261-1 „Kleinkläranlagen, Anlagen zur Abwasservorbehandlung“. Für die Versickerung von Niederschlagswasser findet diese DIN weder Anwendung noch sind darin Anforderung an die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes formuliert.

Die natürliche Geschützttheit des Grundwassers ist ein Maß für den durch die Grundwasserdeckschichten gegebenen Schutz des Grundwassers vor einem Eintrag von Schadstoffen von der Erdoberfläche her. Die lithologische Ausbildung und die Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung sind dabei die entscheidenden Einflussgrößen. Die Aussage „*Der Nachweis der Grundwassergeschützttheit gemäß ATV 138 ist damit nicht erbracht*“ (unter 4.2 der Anlage 2 der Unterlagen) ist in diesem Zusammenhang nicht plausibel und unverständlich.

Die angeführte Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers der Bestandsgebäude in den „Abwasserkanal“ bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis sowie der Zustimmung des Kanalbetreibers. Da es sich hier nicht um einen öffentlichen Regen- oder Mischwasserkanal, sondern um einen Schmutzwasserkanal handelt, ist die Erlaubnisfähigkeit von zukünftigen Niederschlagswassereinleitungen fraglich, vielmehr muss die Entwässerung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes neu geregelt werden. Da laut Planer im Plangebiet kein Oberflächengewässer und damit auch kein Vorfluter existiert, in den das Niederschlagswasser gedrosselt eingeleitet werden kann, sollte nach Möglichkeit eine Kombinationslösung aus Regenrückhalteanlage (mit Brauchwassernutzung) und Versickerung forciert werden.

Die Planunterlagen sind unter Berücksichtigung der Prüfbemerkungen und Hinweise zu überarbeiten.



Hinweise:

Es ist darauf zu achten, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Niederschlagsentwässerung nachweislich für jedes Grundstück des Plangebietes gesichert ist. Die Zunahme extremer Wetterereignisse ist auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umfassend zu berücksichtigen. Dabei sind umweltverträgliche Entwässerungsmaßnahmen zu bevorzugen. Dieser Ansatz ist im Plangebiet im weiteren Verfahren zu vertiefen. Widersprüche zwischen „vollständig zurückgehalten“ und „zeitlich verzögerte Abgabe“ sind dabei auszuräumen.

Das Arbeitsblatt DWA A138 von 2005 wurde grundlegend überarbeitet und an die Fortschreibung verwandter Arbeits- und Merkblätter der DWA (z.B. DWA-A/M 102) angeglichen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 -1 - Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb betrifft die Entwässerungssituation innerhalb von Siedlungsgebieten und gilt für Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von befestigten oder bebauten Flächen gesammelt abfließt und gezielt in das Boden-Grundwasser-System versickert wird. Der Gelbdruck, d.h. der Normentwurf, dieser technischen Regel liegt seit November 2020 vor und sollte entsprechend bereits angewendet werden, da mit Erscheinen des Weißdrucks die bisherige DWA-A 138 sowie die DWA-M 153 dann nicht mehr gelten und eine nochmalige Unterlagenüberarbeitung damit vermieden wird.

Neben dem Arbeitsblatt DWA A138 für die Bemessung der Versickerungsanlagen, ist das Merkblatt DWA M153 mit den Ausführungen in Bezug auf Versickerung von Niederschlagswasser gültig. In diesem Zusammenhang sind die angeschlossenen undurchlässigen Flächen mit dem jeweils zugehörigen mittleren Abflussbeiwert anzugeben.

Es soll verhindert werden, dass sich die Hochwassergefahr, durch Abfluss fördernde Bau- oder andere Maßnahmen die die Versickerung behindern, weiter erhöht. Aufgrund der Lage des Plangebietes im festgesetzten Hochwasserentstehungsgebiet Obere Müglitz/Weißeritz sollten die bekannten hydraulischen Belastungen, in denen bei Starkniederschlägen oder bei Schneeschmelze in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse eintreten können, für eine festgelegte Wiederkehrwahrscheinlichkeit von mindesten 5 Jahren bemessen werden. Die Datenbasis der Niederschlagsspenden sollte nach KOSTRA-DWD 2020 erfolgen.

Eine Niederschlagswasserversickerung über anthropogenen Auffüllungen ist nicht zulässig. Anthropogene Auffüllungen sind im hydraulischen Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen vollständig zu entfernen.

Bei Versickerungsanlagen, welche im Bereich von alllastverdächtigen Flächen errichtet werden sollen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Erlaubnisfreiheitsverordnung ist hier nicht gültig. Im Bereich von Alllastverdachtsflächen ist ein Nachweis zu erbringen, dass der Untergrund im hydraulischen Wirkungsbereich der Versickerungsanlage nicht anthropogen belastet ist.

Für die Errichtung von Regenrückhalteanlagen, Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanälen (§ 55 SächsWG) sind dem LRA folgende Planungsunterlagen vorzulegen:

- Verzeichnis der Antragsunterlagen
- Beschreibung des Vorhabens mit Angaben zur planerischen Gestaltung der Rückhalteanlage
- Übersichtsplan
- Grundstücksplan und Grundstücksverzeichnis einschließlich Grundbuchauszug der Abteilungen 1 und 2 des betroffenen Flurstücks, Zustimmungserklärungen bei Betroffenheit von Grundstücken Dritter
- Ergebnisse geotechnischer Untersuchungen
- Angaben zur Eigenkontrolle
- Lageplan mit graphischer Darstellung der zu entwässernden Flächen sowie Regenwasserzu- und -ableitungen
- Ermittlung der zu entwässernden Einzugsgebietsflächen sowie der zugehörigen Abflussbeiwerte (Hinweis: Im Fall von Bauleitplänen ist die mögliche Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß Plan und Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen)



- Berechnung der anfallenden Niederschlagsmengen sowie des erforderlichen Retentionsvolumens (nach DWA-A 117) auf Datenbasis: KOSTRA-DWD 2020
- Bemaßte Plandarstellungen zur Rückhalteinlage (Quer- und Längsschnitte mit Darstellung von Zu- und Ablaufleitung und Drosselorgan)
- Angaben zum geplanten Drosselorgan (Art, Drosselkurve) sowie Detailzeichnung (ist keine geregelte Drossel vorgesehen, sollte der maßgebende Drosselabfluss für die Berechnung des Retentionsvolumens als arithmetisches Mittel zwischen dem Abfluss bei Speicherbeginn und Vollenfüllung der Rückhalteinlage angesetzt werden)
- Aussagen zur Gestaltung eines Notüberlaufes und der sich ggf. daraus ergebenden Betroffenheiten oder bei Fehlen des Notüberlaufes Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 unabhängig von der Größe der abflusswirksamen Fläche
- Angaben zur geplanten Einleitstelle bei Einleitung in oberirdische Gewässer
- Qualitative und quantitative Bewertung des einzuleitenden Regenwassers (maßgebend nach DWA-A 102)
- Bei Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation: Zustimmung des Kanalbetreibers
- Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 bei Grundstücken mit abflusswirksamer Fläche über 800 m²
- Bei vorgesehener Übernahme der Anlage durch Dritte in die Eigentümer-/Betreiberschaft: schriftliche Bestätigung der Unterlagen

Die Arbeitsblätter DWA-A 117 und A 118 enthalten wichtige Hinweise zur Bemessung von Regenrückhalteräumen und der hydraulischen Bemessung von Entwässerungssystemen.

Die Merkblätter DWA-M 176 und DWA-M 178 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 166 enthalten wichtige Vorgaben zur konstruktiven Gestaltung, Betrieb und Ausrüstung von Bauwerken der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung.

Abfall, Boden und Altlasten

Zum vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände. Für das Vorhaben wird ein bereits anthropogen beeinflusster Standort genutzt; dies ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht zu begrüßen. Um die Beachtung nachstehender Hinweise im weiteren Verfahren wird gebeten.

Hinweise Altlasten/Bodenschutz

- Die vom Vorhaben betroffenen Flurstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst. Das schließt jedoch nicht aus, dass trotzdem bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen oder Belastungen vorhanden sein können. Werden während der Planungs- und Bauarbeiten bisher nicht bekannte schädliche Verunreinigungen oder Belastungen des Bodens festgestellt (z. B. Abfallablagerungen, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u. a.) oder treten infolge von Unfällen oder Havarien schädliche Verunreinigungen des Bodens auf, ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu informieren (Kontakt: abfall.boden.altlasten@landratsamt-pirna.de). Die Arbeiten sind bis zur Klärung einzustellen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen, in Mieten zwischen zu lagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenausgrabung ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und ebenfalls in Mieten zwischen zu lagern. Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.
- Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten oder Frost- und Tauperioden durchzuführen.
- Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen, temporäre Baustelleneinrichtungen und



Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

- Der Einbau von Bodenmaterial eines anderen Herkunftsortes ist nur zulässig, wenn das Material auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurde. Bei der Verwendung eines Baustoffes ist eine Einzelfallbetrachtung nach Bundesbodenschutzrecht notwendig. Dabei sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Bei einer Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorsorgewerte nach Anlage 1, Tabellen 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten und nachzuweisen. Die Anforderungen von §§ 6, 7 BBodSchV gelten auch als eingehalten, wenn das zu verwertende Bodenmaterial die Schadstoffgehalte der geogenen Hintergrundgehalte nicht übersteigt.

Aussagen zu Umfang und Detaillierungsgrad Umweltbericht

Für die Böden der bislang unversiegelten Flächen ist für die Beschreibung des IST-Zustandes das Bodenbewertungsinstrument des Freistaates Sachsen anzuwenden. Die Böden sind entsprechend des Bodenbewertungsinstrumentes Sachsen zu bewerten. Datengrundlage und methodische Herangehensweise des Bodenbewertungsinstrumentes sind zu finden unter:

<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/12213.htm>

Außer der Betrachtung des Bodens ist die Betrachtung des Flächenverbrauchs notwendig (vgl. Anlage 4, Nr. 4 b) UVPG

Hinweise Abfall

Es ist zu beachten, dass bei einer Verwertung i. S. eines Baustoffs eine Einzelfallbetrachtung nach den Maßgaben des Bodenschutzes notwendig ist. Dabei können die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA (2003, 2004) nicht mehr berücksichtigt werden. Seit August 2023 gilt die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung (MantelV).

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 Schadstoff-anreicherung 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

Die Ausbildung der für den Feuerwehreinsatz notwendigen Feuerwehrezufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen sind in Umsetzung der DIN 14090 und der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr sicherzustellen.



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 B-Plangebiete festzulegen. Durch die örtliche Brandschutzbehörde ist abschließend zu bewerten, welche Löschwassermenge mindestens für wirksame Löscharbeiten im ausgewiesenen Bebauungsplangebiet vorzuhalten sind.

Bei der Errichtung von unterirdischen Löschwasserbehältern sind die Anforderungen nach DIN 14230 zu beachten.

Straßenverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt mit einer Zufahrt und einem Zugang in westlicher Richtung an die Kreisstraße K 9045 (Böhmischen Straße) an. Als Besonderheit ist zu erwähnen, dass der Bebauungsplan das Straßenflurstück im Bereich der Zufahrt ca. von Station 5248 011/ 0,540 bis 0,560 einschließt. Zufahrt als auch Zugang befinden sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt der Stadt Altenberg im Ortsteil Bärenfels.

Erschließung:

Die Bestandsfahrbahnbreiten (ca. 5m) der Kreisstraße dürfen nicht eingeschränkt werden. Zusätzlich ist ein Korridor für einen späteren regelkonformen Ausbau der Kreisstraße mit einer Mindestfahrbahnbreite von 6,00m zuzüglich des nötigen Sicherheitsraumes vorzuhalten, ausgehend vom Fahrbahnrand der Zufahrt. Diese Flächenvorhaltung ist in den Planungen zu berücksichtigen.

Die Zufahrt ist so zu bemessen, dass ein Aus- und Einfahrten (Busse, Feuerwehr und Müllfahrzeug) ohne Benutzung der Gegenfahrspur der Kreisstraße gewährleistet wird und die Anlage der Zufahrt (Aufstellfläche) senkrecht zur Fahrbahn erfolgt.

Die Anrampungsneigungen der Zufahrten zur Kreisstraße dürfen 6% nicht überschreiten.

Die Sichtfelder sind gemäß Regelwerk nachzuweisen. Auch für einen späteren Ausbau welcher ggf. eine Erweiterung der Fahrbahnbreite auf 6,00m vorsieht. Die Sichtfelder sind von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, etc. von mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Medienerschließung:

Sollten für die Erschließung des Plangebietes Eingriffe in den Straßenkörper der Kreisstraße erforderlich werden, sind diese grundsätzlich so gering wie möglich zu halten und in einer gemeinsamen Maßnahme zu koordinieren.

Hinweis: Für eine Benutzung der Kreisstraße, z. B. zur Herstellung von Medienanschlüssen, sind vom jeweiligen Leitungseigentümer beim Landratsamt Straßenbenutzungsrechte (in Abhängigkeit vorhandener Gestattungen) zu beantragen.

Niederschlagswasser:

Grundsätzlich ist dafür zu sorgen, dass kein Niederschlagswasser oder sonstige Wässer dem Straßenkörper zugeführt werden. Für die Realisierung dieser Vorgabe wird empfohlen, dass die neu anzulegenden Geländeflächen grundsätzlich unter Fahrbahnniveau liegen, die Entwässerungsrichtung entgegen dem Straßenkörper zeigt und das Mindestregelgefälle eingehalten wird. Für die vorgesehene Versickerung ist zu beachten, dass sich keine Rückstauenebenen bilden, welche Einfluss auf den Straßenkörper nehmen können.

Verkehrsrecht

Die Planunterlagen sehen vor, eine Zufahrt auf die Kreisstraße K 9045 in Bärenfels anzulegen. Im Bereich dieser Zufahrten ist entlang des Fahrbahnrandes der Kreisstraße jeweils ein auf 3 cm abgesenkter Hochbord anzuordnen. Dies hat den Sinn, die vorfahrtsrechtliche Unterordnung der Zufahrten zu regeln, ohne eine zusätzliche Beschilderung anordnen zu müssen.



Schülerbeförderung und ÖPNV

Sollten sich im Zuge der Durchführung von Bau- und/oder Erschließungsarbeiten Einschränkungen oder Sperrungen (teilweise Sperrungen, oder Vollsperrungen, Umleitungen) von Straßen notwendig werden, auf denen ÖPNV oder Schülerbeförderung stattfindet, ist dies rechtzeitig dem Amt für Bildung und ÖPNV, Referat Schülerbeförderung und ÖPNV, 03501 515 4213 oder per E-Mail an verkehrswesen@landratsamt-pirna.de anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.

Menschen mit Behinderung

Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen, Zuwegungen, öffentliche Räume und Gebäude so zu gestalten, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von allen Menschen genutzt werden können.

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass die Vorgaben zur Barrierefreiheit beachtet werden (Behinderten-WC, Behindertenparkplätze, Wege ohne Hindernisse usw.) Beim Umbau der Gebäude im Bestand sollten diese Vorgaben ebenfalls möglichst beachtet und umgesetzt werden (Rampe im Zugang, Fahrstuhl incl. alternativer Rettungsweg usw.)

Siedlungshygiene

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 - BGBl. I S. 459 - in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

Vermessungswesen und Katasterinformation

Der Nachweis, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes dem katastermäßigen Bestand entspricht, ist durch das Vermessungsamt zu bestätigen. Die Verfahrensleiste ist entsprechend anzulegen bzw. zu ergänzen.

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

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter