

# STADT ALTENBERG

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

---

### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

**Planungsträger:**

**Stadt Altenberg**  
Platz des Bergmanns 2  
01773 Altenberg  
Tel.: 035056 3330  
[www.altenberg.de](http://www.altenberg.de)



**Vorhabenträger:**

Thomas Grimmer  
Zschierener Elbstraße 11  
01259 Dresden

**Bearbeitung:**

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



## STADT ALTENBERG

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

---

## ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG GEM. § 10a ABS. 1 BAUGB

### 1 Planungsziel

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße“ ist die Etablierung eines Nahversorgungsstandortes in zentraler Ortslage am Bahnhof Altenberg. Dadurch soll eine attraktive, möglichst wohnungsnahe Grundversorgung gesichert werden.

Vorgesehen ist die Verlagerung des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes Max-Niklas-Straße 4 in einen Ersatzneubau innerhalb des Plangebietes und die Erweiterung der Verkaufsfläche um insg. max. 310 m<sup>2</sup> (auf max. 1.190 m<sup>2</sup>). Außerdem sollen ein Drogeriemarkt sowie mehrere Fachmärkte (Textilfachmarkt, Sonderpostenmarkt, Fachgeschäft für Zeitungen / Tabak) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.150 m<sup>2</sup> ergänzt werden.

### 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

#### 2.1 Datengrundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung haben sich die TÖB zur Erforderlichkeit und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Dies erfolgte im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Darin wurden die Auswirkungen der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie die Ergänzung des Drogeriemarktes und der Fachmärkte auf die bestehenden Versorgungsstrukturen geprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes und dessen Erweiterung um max. 310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Ergänzung des Drogeriemarktes und der Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.150 m<sup>2</sup> keine potenziell schädlichen Auswirkungen auf die Nahversorgung und das städtebauliche Gefüge in Altenberg zu erwarten sind.

Zum Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einkaufsmärkte und des öffentlichen Parkplatzes auf benachbarte Wohnnutzungen zu untersuchen. Die Berechnungen haben ergeben, dass durch das geplante Vorhaben in der schutzbedürftigen Umgebung keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, wenn die im Gutachten vorgegebenen schallschutztechnischen Maßnahmen umgesetzt werden: Einschränkung Marktöffnungszeiten, Einschränkung Zeiten für Lieferverkehr und Umschlagstätigkeiten, Festsetzung glatte Oberfläche der Fahrgassen der Parkplätze, Begrenzung der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen der Marktgebäude (Lüftung, Heizung, Klimatechnik). Diese wurden als immissionschutzrechtliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung zur Erkundung der Baugrundverhältnisse durchgeführt.

Da Teile des Plangebietes innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche liegen („Bahnhof Altenberg“, AKZ 90200007) wurden Untersuchungen zur Altlasten-Situation und Untersuchungen zur Deklaration von baubedingt anfallenden Aushubmassen durchgeführt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass bei Eingriffen in den Untergrund mit bisher unbekanntem Altlasten bzw. schädlichen Bodenkontaminationen gerechnet werden muss und daher baubegleitende Untersuchungen durchzuführen sind.

Um die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet zu prüfen, wurde eine Versickerungsuntersuchung durchgeführt und eine Niederschlagsentwässerungskonzeption erstellt. Danach kann das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes über Rohrrigolen vollständig versickert werden, wenn Hangschutt im Bereich der geplanten Rigolen gegen sickerfähige Materialien ausgetauscht wird und ein Sickerraum von mindestens 1 m Mächtigkeit hergestellt wird. Schädlich verunreinigte Böden / Auffüllungen unter Versickerungsanlagen sind vollständig abzutragen und durch unbelastete wasserdurchlässige Materialien zu ersetzen.

Im Plangebiet und daran angrenzend besteht Wald. Die vorliegende Bebauungsplanung sieht im Bereich des Bestandswaldes eine Nutzungsänderung vor. Dadurch sowie durch die Einhaltung des 30 m - Waldabstandes gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG kommt es zu einem Verlust von insgesamt ca. 0,8 ha Wald. Dafür ist die Waldumwandlung erforderlich. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde daher der Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG bei der unteren Forstbehörde (LRA Sächsische Schweiz – Osterzgebirge) gestellt. Die Waldumwandlungserklärung wurde durch das Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge am 15.06.2023 erteilt. Der Waldverlust wird vollständig ausgeglichen durch den Erwerb von ca. 1,3 ha Aufforstungsfläche aus der Ökokontomaßnahme des Staatsbetriebes Sachsenforst "Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese auf Teilen des Flurstücks 722/7 der Gemarkung Bärenstein".

Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen dargestellt.

## **2.2 Vermeidung / Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Dem Vermeidungs-/Minimierungsgebot entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen im Umweltbericht dargestellt und in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen worden. Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen
- Niederschlagswasserrückhaltung und –versickerung
- Fällzeitenregelung / Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung
- Artenschutzrechtliche Kontrolle vor Fäll- und Abrissarbeiten
- Bereitstellen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen
- Maßnahmen Amphibien - Aufstellen von Reptilienschutzzäunen, Absuchen des Baufeldes nach Reptilien und ggf. Absammeln und Umsiedeln in Ersatzhabitat
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Vorhabens
- Dauerhafte Pflege von Abstandsflächen
- Entwicklung extensiver Wiesenflächen
- Anpflanzen von Bäumen
- Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

## **2.3 Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Als Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe des Bebauungsplans in den Naturhaushalt werden folgende externen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien (M1)
- Anlage einer Heckenpflanzung (M2)
- Aufforstung eines naturnahen Laub-Mischwaldes in der Gemarkung Bärenstein (externe Ausgleichsmaßnahme)

Außerdem werden folgende vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Bereitstellung künstlicher Fledermausquartiere und Nisthilfen
- Anlage eines Ersatzhabitats für Reptilien

## 2.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß den Bewertungen verbleiben bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Daher obliegt es der Kommune, vorrangig bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Einhaltung der Festsetzungen zu Grünordnung und umweltrelevanten Hinweisen (einschließlich Artenschutzrecht) zu kontrollieren.

Ergänzend sind die Fachbehörden des Landratsamtes bei der Umsetzung des Vorhabens zu beteiligen:

- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Forstbehörde
  - Umwandlungsgenehmigung nach § 8 SächsWaldG (vor Waldbeseitigung)
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Wasserbehörde
  - wasserrechtliche Genehmigung für die Umwandlung von Wald (aufgrund Lage im Hochwasserentstehungsgebiet)
  - wasserrechtliche Genehmigung für die Errichtung baulicher Anlagen einschl. Nebenanlagen und sonstige zu versiegelnde Flächen (aufgrund Lage im Hochwasserentstehungsgebiet)
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Naturschutzbehörde (UNB)
  - bei Gehölzfällungen zwischen 1. März und 30. September Nachweis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt sind
  - artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor Fällarbeiten (Dokumentation; Abstimmung bei besetzten Fledermausquartieren / Bruthöhlen / Nestern / Brutplätzen)
  - Abstimmung Art, Anzahl und Montagestandorte Fledermausersatzquartiere und künstliche Nisthilfen
  - Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen und Glattnattern: vor Beginn der Arbeiten Benennung Artspezialisten an UNB und Abstimmung Anzahl der Begehungen
  - bei Erdarbeiten am Regenwasserrückhaltebecken: Ergebnisse Amphibienuntersuchungen vor Baubeginn an UNB übergeben
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten
  - Information und Dokumentation der baubegleitenden Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten an Bodenbehörde
  - Mitteilung schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten (§ 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG)
- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Denkmalschutzbehörde
  - Genehmigung der Denkmalschutzbehörde nach § 14 SächsDSchG für Erdarbeiten und Erschließungsarbeiten
  - Farbgebung / Farbgestaltung der geplanten Gebäude ist der Denkmalbehörde zur Bestätigung vorzulegen (aufgrund Umgebungsschutz denkmalgeschützter Bahnhof Altenberg)
  - denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 Abs. 1 und 2 SächsDSchG bzw. denkmalschutzrechtliche Zustimmung zur Baugenehmigung gemäß § 12 Abs. 3 SächsDSchG für geplante Baumaßnahmen
  - Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG
- Landesamt für Archäologie
  - vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten Information über Baubeginn ans LfA
  - archäologische Begleitung der Erdarbeiten durch LfA (daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben)

### **3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB**

Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich vom 13.05.2019 bis 17.06.2019 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans unterrichtet und aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

#### **3.2 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind zum überwiegenden Teil in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht.

#### **3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße“, Planstand 24.03.2022 mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den Sondergutachten (Auswirkungsanalyse, Schallgutachten, Baugrunduntersuchung, Untersuchungen zur Deklaration von Aushubmassen, Regenentwässerungskonzeption, Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung) sowie den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.05.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **3.4 Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB**

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung vom 24.03.2022 wurden redaktionelle Ergänzungen vorgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevante Aspekte ergeben haben, die eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden durch redaktionelle Ergänzungen berücksichtigt bzw. waren bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

### **4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Alternativstandorte zur Einordnung der Einkaufsmärkte stehen in Altenberg nicht zur Verfügung, da weite Teile des Stadtgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Oberes Osterzgebirge" liegen und somit nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Innerhalb der bebauten Ortslage von Altenberg steht aufgrund der vorhandenen Bebauungen und touristischen Einrichtungen kein Alternativstandort mit ausreichender Flächengröße, Erschließbarkeit und zentraler Lage zur Einordnung der Einkaufsmärkte zur Verfügung.

Der Standort Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße ist durch die unmittelbare Benachbarung zu Wohngebieten und zur Innenstadt fußläufig bequem erreichbar und eignet sich daher in besonderer Weise für die geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort. Die unmittelbare Benachbarung zum Bahnhof Altenberg sichert eine bestmögliche Anbindung an den ÖPNV. Aufgrund der Lage in ca. 100 m Entfernung zur B 170 (Dresdner Straße) ist auch eine gute Erreichbarkeit für PKW's gegeben.

Mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Standort unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben optimal ausgenutzt. Eine optimale Ausnutzung trägt dazu bei, den Flächenbedarf zu minimieren (Grundsatz sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind am Standort nicht gegeben, wenn eine optimale Ausnutzung des Standortes erfolgen soll.