



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Ingenieurbüro Lars Kamenz GmbH
Dresdner Straße 27
01773 Altenberg

Datum: 23.05.2025
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreientwicklung
Ansprechpartner: Herr Johne
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/1.13
Telefon: 03501 515 3237
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-010.010-12.1

1. Änderung Bebauungsplan „Abenteuerspielplatz“, Stadt Altenberg Verfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB, Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A Votum:

Zur Planung werden Hinweise gegeben und Bedenken hinsichtlich nicht verwendeter Baugrenzen geäußert. Die Begründung dazu entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche unseres Hauses.

B Ausgewertete Unterlagen:

Entwurf des Bebauungsplans, bearbeitet durch das Ingenieurbüro Lars Kamenz, eingereicht am 31.03.2025 mit den Planteilen

- |1| Planzeichnung
- |2| Textliche Festsetzungen
- |3| Begründung
- |4| Anlage Abschnitt aus der Begründung zum Bebauungsplan 2006
- |5| Umweltbericht
- |6| Nachtrag Umweltbericht
- |7| Übersicht Geltungsbereich
- |8| Änderung der Abgrenzung

jeweils in der Planfassung von 10.02.2025.

Die Zugangsvoraussetzungen für elektronisch signierte und verschlüsselte elektronische Dokumente sowie zum Datenschutz sind nachzulesen unter:
<https://www.landratsamt-pirna.de/elektronische-kommunikation.html> | <https://www.landratsamt-pirna.de/infopflichten-dsgvo.html>

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

Allgemein

Gemäß der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Ursprungsbebauungsplan geändert, um die Errichtung von zwei touristischen Attraktionen zu ermöglichen. Dazu gehört ein Rutschenturm sowie ein Speedcoaster. Gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes zulässig, wenn im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (Qualifizierter Bebauungsplan).

Dies bedeutet, dass in einem Bebauungsplan Mindestfestsetzungen getroffen werden müssen, um dem Anspruch eines qualifizierten Bebauungsplanes gerecht zu werden. Die Art und das Maß sind entsprechend festgesetzt. Außerdem grenzt der Bebauungsplan an eine öffentliche Verkehrsfläche, welche den Anschluss an eine örtliche Verkehrsfläche erfüllt. Hingegen nicht festgesetzt sind Baugrenzen, welche die überbaubaren mit den nichtüberbaubaren Flächen trennen. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB bedeutet dies, dass der Bebauungsplan nicht die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erfüllt. Demzufolge handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB entweder nach § 34 oder § 35 BauGB richtet.

Nach Rücksprache mit der unteren Bauaufsichtsbehörde befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im planungsrechtlichen Außenbereich. Zu errichtende Vorhaben haben sich, bei Verzicht auf Baugrenzen, nach den Anforderungen des § 35 BauGB zu richten. Der Außenbereich ist v. a. den privilegierten Vorhaben vorbehalten. Eine Errichtung eines Rutschenturms und eines Speedcoasters hätte gemäß Aussage der unteren Bauaufsichtsbehörde keine Aussicht auf Erfolg.

Für die Errichtung baulicher Anlagen werden also zwingend Baufenster benötigt, um Baurecht am Standort herzustellen.

In der untenstehenden Stellungnahme der Bauaufsicht wird zudem darauf hingewiesen, dass die geplanten Türme und Coaster keine Nebenanlagen zur Hauptnutzung darstellen und deshalb nicht außerhalb eines Baufensters errichtet werden können.

Bei der Ausweisung von Baufenstern gilt es zu beachten, dass gegebenenfalls der Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) einzuhalten wären. Dies ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.



Weitere Hinweise die in ähnlicher Form während des Vorentwurfes geäußert wurden und deren Umsetzung nicht zufriedenstellend ist:

- Textliche Festsetzung Punkt B/2.2.2:
Das natürliche gewachsene Geländeniveau ist kein unveränderlicher Bezugspunkt. Es ist ein unveränderlicher Bezugspunkt bzw. absolute Höhen im Bezugssystem DHHN 2016 festzusetzen.
In der Planzeichnung sind Geländelinien erkennbar. Eine textliche Festsetzung dieser Geländelinien würden den Verlauf der natürlichen Geländeoberfläche nachverfolgen lassen. Die Festsetzung für eine Ermittlung der „maximalen Höhe über gewachsenem Geländeniveau“ würde so nachvollziehbar sein.
- Sollen die im Plangebiet liegenden Gebäude und sonstige baulichen Anlagen gesichert werden und einer in der Zukunft möglicherweise anstehenden Sanierung / Änderung zugeführt werden können, sind sie innerhalb einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Wird dies nicht vorgenommen, besitzen die vorhandenen Gebäude nur einen Bestandsschutz.
Über die Verwendung von Baugrenzen bzw. -linien kann auch die Größenordnung von Nebenanlagen, sowie nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) einzuhaltende Abstandsflächen geregelt werden. Dies gilt auch für neu zu errichtende bauliche Anlagen. Diese benötigen ebenfalls ein Baufenster.
- Um die zeichnerische Festsetzung des Leitungsrechtes eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar zu gestalten, ist zusätzlich textlich festzusetzen, zu wessen Gunsten das Leitungsrecht besteht. Hierbei ist darauf zu achten, eine allgemeingültige Formulierung zu finden, damit das Recht auch in Zukunft bestand hat, wenn sich der Begünstigte eventuell ändert.

Darüber hinaus sind die im Folgenden weiteren Hinweise zu beachten und die Planungsunterlagen einzuarbeiten:

- Entsprechend der Hinweise aus der Stellungnahme vom 22.08.2024 wurde in der Planzeichenerklärung unter Punkt 15 das verwendete Höhenbezugsystem ergänzt. Diese Angabe ist zu überprüfen, da es sich scheinbar um ein veraltetes Höhenbezugsystem handelt. In der Regel werden absolute Höhen aktuell im DHHN2016 angegeben.
- In der Planzeichnung sind innerhalb des SO 1 verschiedenen Ausrichtungen der Gebäude zeichnerisch festgesetzt. Festsetzung müssen stets eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar gestaltet sein. Daher wird empfohlen, zwischen den verschiedenen Gebäudeausrichtungen eine Linie zur Abgrenzung verschiedener Nutzungen zu ziehen.

Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

Die Stellungnahmen vom 22.08.2024 und 16.01.2025 behalten ihre Gültigkeit und werden durch folgenden Hinweis ergänzt:

Für die geplanten Anlagen (Rutschenturm, Speedcoaster) sind Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzulegen. Werden keine Baugrenzen festgelegt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan und die bauplanungsrechtliche Zulassung würde sich nach § 35 BauGB richten. Ein Bauantrag wäre demzufolge im Außenbereich nicht genehmigungsfähig. Das Gleiche gilt auch für die vorhandenen Nebenanlagen. Sollen diese erweitert oder baugenehmigungspflichtig saniert/umgebaut werden, sind auch dafür Baugrenzen festzulegen.

Denkmalschutz

Die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 22.08.2024 wurden in der aktuellen Planung aufgenommen und die Belange des Denkmalschutzes somit ausreichend berücksichtigt.

Naturschutz

Zur vorgelegten 1. Änderung der Erweiterung des Bebauungsplanes „Abenteuerspielplatz“ in Altenberg erteilt das Referat Naturschutz folgende Hinweise:

- Städtebaulicher Vertrag gemäß Forderung der unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom 05.12.2024 bleibt bestehen, noch nicht erfolgt: *Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. Die Inhalte dazu sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*
- Waldumwandlung: Im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens wird die UNB durch die Forstbehörde beteiligt. Eine Waldumwandlung stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) einen Eingriff dar. Sollte sich keine Eignung der Ersatzfläche im Geltungsbereich ergeben, wird darauf verwiesen, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich/Ersatz im selben Naturraum zu erfolgen hat.

Frage dazu:

Stellt die in der neuen Planzeichnung eingetragene öffentliche Grünfläche um den kurvigen Verlauf der Rodelbahn/Speedcoaster jene Flächen dar, die durch Verkehrssicherungsmaßnahmen kein Wald nach Waldgesetz werden können? Erhöht sich dadurch die benötigte Waldersatzfläche?)

- Anmerkung: § 26 SächsNatSchG nicht korrekt, es handelt sich um § 21 SächsNatSchG

Forsthoheit

Die Hinweise der Forstbehörde wurden in den Unterlagen berücksichtigt.

Die Waldentwicklung (Sukzession) auf dem Flurstück 972 kann als Ersatz für die vorgesehenen Eingriffe in den Wald anerkannt werden. Der neu entstandene Wald befindet sich in unmittelbarer Nähe der Waldumwandlungsfläche.

Das Referat Forst kann die Umwandlungserklärung auf Antrag erteilen, sofern dem keine anderen rechtlichen Belange entgegenstehen.

Hinweis

Mit der Umwandlungserklärung gemäß § 9 Abs. 2 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) stellt das Landratsamt die Waldumwandlung in Aussicht. Vor der Errichtung der Anlagen ist rechtzeitig ein Waldumwandlungsantrag nach § 8 SächsWaldG zu stellen.

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu einer Umsetzung des Bebauungsplanes als „Abenteuerspielplatz“ keine Bedenken.



Begründung

Die Empfehlungen und Hinweise zum Immissionsschutz wurden in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Gewässerschutz

Die Hinweise und Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 16.01.2025 wurden in den vorgelegten Unterlagen eingearbeitet und berücksichtigt. Es besteht somit kein weiterer Überarbeitungsbedarf.

Hinsichtlich der Waldumwandlung ist der Antrag bei der unteren Forstbehörde einzureichen. Die untere Wasserbehörde ist zu beteiligen. Die Herstellung des Benehmens kann in Aussicht gestellt werden.

Abfall

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine Bedenken. Es sind die Belange des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes zu beachten.

Bodenschutz

Zur Planung bestehen aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine Bedenken.

Im Rahmen der Erweiterung des Abenteuerspielplatzes sind die Belange des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zu beachten.

Landwirtschaft und Agrarstruktur

Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Abenteuerspielplatz“ Altenberg der Stadt Altenberg bestehen aus der Sicht agrarstruktureller Belange keine Einwände oder Bedenken.

Bevölkerungsschutz

Flächen für die Feuerwehr

Die Ausbildung der für die Feuerwehr und den Rettungsdienst notwendigen Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen sind sicherzustellen.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ergibt sich aus Art und Größe der Objekte. Der für den Grundschutz notwendige Löschwasserbedarf ist zu ermitteln und für Bebauungsplangebiete festzulegen. Durch die örtliche Brandschutzbehörde ist abschließend zu bewerten, welche Löschwassermenge mindestens für wirksame Löscharbeiten im ausgewiesenen Bebauungsplangebiet vorzuhalten sind.

Menschen mit Behinderung

Die Anmerkungen der Behindertenbeauftragten zum Vorentwurf wurden in den Planungsunterlagen nicht wirklich aufgegriffen. Die Belange von Menschen mit Behinderung finden leider keine Berücksichtigung.

Siedlungshygiene

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. März 2023 – BGBl. I S. 159 – 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

Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008, nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen. Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, können Veränderungen oder Beschädigungen an oben genannten Punkten als Ordnungswidrigkeit nach § 27 SächsVermKatG geahndet werden.

Hinsichtlich geplanter Bauvorhaben besteht seitens des Vermessungsamtes kein Einwand.

Sollten sich Änderungen der Planungsunterlagen ergeben, die die Belange des Landratsamtes berühren können, beteiligen Sie uns bitte erneut.

Mit freundlichen Grüßen



S. Köhler
Stabsstellenleiter