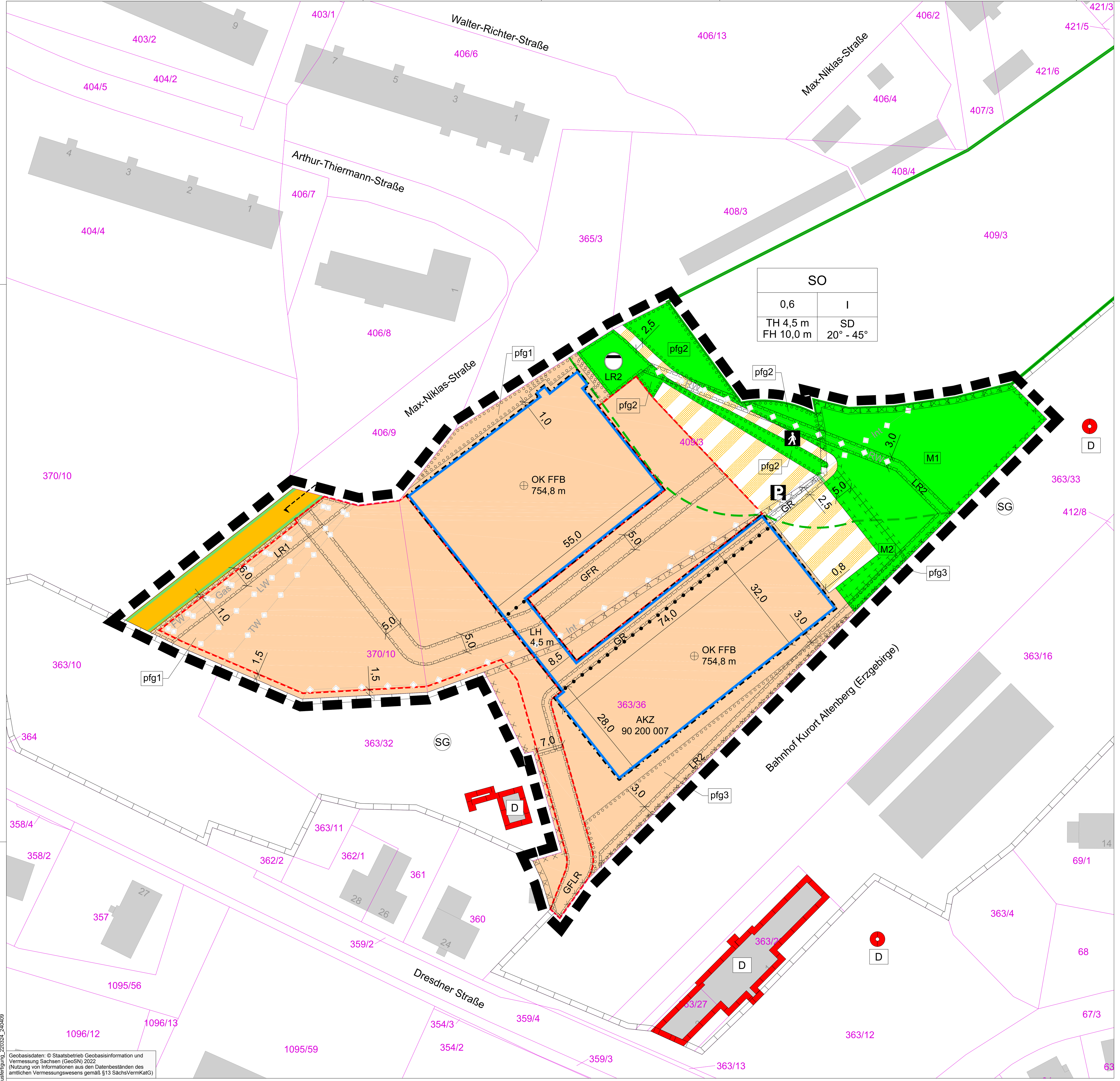

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2022
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

Dateipfad: M:\Altenberg\F18075_VBPlan_EKZ_Altenberg\09_Zeichnungen\4. Satzung\F18075_BPlan_EKZ_Altenberg_Satzungsausfertigung_220324_240409

TEIL A: PLANZEICHNUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

SO — Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) gemäß textl. Festsetzungen 1.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

- TH 4,5 m — max. zulässige Traufhöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1
- FH 10,0 m — max. zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1
- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- I — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16, § 20 BauNVO)
- ⊕ OK FFB — max. zulässige Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (DHHN 2016)
- LH 4,5 m — Mindestmaß Lichte Höhe über Fahrbahnoberkante

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicherAnlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
  - P — Parkplatz
  - Fußweg
- Einfahrtbereich

6. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M1 — Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme

9. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pfg1 — Pflanzgebot gemäß textlicher Festsetzungen

10. Sonstige Festsetzungen

- GFLR — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFR — mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- LR — mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GR — mit Gehrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Kennzeichnung von Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- AKZ 90 200 007 — SALKA- Nr.
- SG — Denkmalgeschützte Sachgesamtheit "Müglitztalbahn, Bahnhof Altenberg"
- D — Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (Einzeldenkmale)

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)

- SD — Satteldach
- 20° - 45° — zulässige Dachneigung

IV. HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- 409/3 — Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- 15,0 — Vermaßung der Festsetzungen in m
- Wald nach SächsWaldG
- Waldabstand 30 m (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG)
- TW — Trinkwasserversorgungsleitung Bestand
- RW — Regenwasserversorgungsleitung Bestand
- LW — Löschwasserversorgungsleitung Bestand
- FW — Fernwärmeversorgungsleitung Bestand
- Gas — Gasversorgungsleitung Bestand
- Int — Internetversorgungsleitung Bestand

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Höhe bauliche Anlagen	zulässige Dachform und -neigung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5)

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-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

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)

SO - Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Im SO sind zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt (Non-Food-Anteil maximal 10%) mit Backshop mit einer Verkaufsfläche von insg. maximal 1.190 m²
- folgende Fachmärkte und Verkaufsflächen:

Betriebstyp	max. zulässige Verkaufsfläche
Drogeriefachmarkt	600 m²
Textilfachmarkt (Kernsortiment: Bekleidung, Heimtextilien)	350 m²
Sonderpostenmarkt (Kernsortiment: Haushaltswaren / Drogeriewaren / Hobby / Basteln / Papier-, Büro-, Schreibwaren / Bücher / Spielwaren / Nahrungs- und Genussmittel / Zoobedarf)	350 m²
Fachgeschäft für Zeitschriften / Zeitungen / Tabak	150 m²

Die Gesamtverkaufsfläche dieser Fachmärkte darf insg. 1.150 m² nicht übersteigen.

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: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird die in der Planzeichnung als Höchstmaß angegebene Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Höhenbezug DHHN 2016 bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut; Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

1.2.2 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung
Ausgenommen von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung ist ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von 8 m über dem unter 1.2.1 festgesetzten Höhenbezugspunkt sowie untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Masten, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 74 m.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 3,0 m ist zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.

1.5.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten und der Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen ist insgesamt ein Werbepylon zulässig.

1.6 Bereiche für Ein- und Ausfahrten
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung der Sondergebietsfläche Einzelhandel und des öffentlichen Parkplatzes erfolgt über die Max-Niklas-Straße. Ein Anschluss mit Ein- und Ausfahrten ist nur für den in der Planzeichnung A.1 festgesetzten Bereich zulässig.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1 GFR
Die in der Planzeichnung A.1 eingetragene Fläche für Geh- und Fahrrechte „GFR" ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit, der Stadt Altenberg und des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge zu belasten.

1.7.2 GFLR
Die in der Planzeichnung A.1 eingetragene Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte „GFLR" ist zu belasten mit:
- Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Altenberg, des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge und der Nutzer und Besucher des Flurstücks 363/32 der Gemarkung Altenberg,
- einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit,
- Leitungsrechten zugunsten der Nutzer des Flurstücks 363/32 der Gemarkung Altenberg sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

1.7.3 GR
Die in der Planzeichnung A.1 eingetragene Fläche für Gehrechte „GR" ist zu belasten mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit.

1.7.4 LR1
Die in der Planzeichnung A.1 eingetragene Fläche für Leitungsrechte „LR1" ist zu belasten mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger.

1.7.5 LR2
Die in der Planzeichnung A.1 eingetragenen Flächen für Leitungsrechte „LR2" sind zu belasten mit Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der vorhandenen Regenwasserversorgungsanlagen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Öffnungszeiten
- Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes und der Fachmärkte von 21:30 bis 6:30 Uhr sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind unzulässig.
- Öffnungszeiten des Backshops von 21:30 bis 6:30 Uhr sind unzulässig.

1.8.2 Zeiten Warenanlieferung und Müllentsorgung
Warenanlieferungen und -entladungen sowie die Entsorgung von Gewerbemüll sind von 22 bis 6 Uhr unzulässig.

1.8.3 Fahrbahnbelag
Die Fahrgassen der Stellplatzanlagen einschließlich der Zu- und Ausfahrten sind mit Asphalt oder einer akustisch gleichwertigen Oberfläche (z.B. Pflasterbelage mit Fugenbreite ≤ 3 mm) zu befestigen.

1.8.4 Begrenzung der Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen
Die haustechnischen Anlagen der Marktgebäude dürfen folgende Schallleistungspegel nicht überschreiten:
- für alle lüftungstechnischen Anlagen des Lebensmittelmarktes bei ausschließlichem Betrieb in der Tagzeit (6-22 Uhr) insgesamt 86 dB(A)
- 80 dB(A) an der Kaminöffnung der Heizungsanlage des Lebensmittelmarktes
- 70 dB(A) am Kühlverflüssiger der Kälteanlage des Lebensmittelmarktes
- 77 dB(A) am Außengerät der Wärmepumpe des Backshops
- für alle haustechnischen Anlagen der Fachmärkte insgesamt tags (6-22 Uhr) 85 dB(A) und nachts (22-6 Uhr) 80 dB(A)

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

2.1 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1.1 Baubegleitende Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten
Auf dem Flurstück 363/36 sind alle Erd-, Tiefbau und Schachtarbeiten ingenieurtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren durch ein in der Altlastenbearbeitung fach- und sachkundiges Ingenieurbüro (§18 BBodSchG). Das Ingenieurbüro ist dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten vor Beginn der Bauarbeiten zu benennen. Die Dokumentation hat organoleptische Bodenansprachen, Analysen bzw. Untersuchungsergebnisse (standortspezifische Untersuchungen), Angaben zu den bei der Baumaßnahme bewegten Bodenmengen (Auf- und Abtrag) sowie die Entsorgungs- bzw. Verwertungswege in geeigneter Form und nachvollziehbar zu dokumentieren.
Spätestens vier Wochen nach Abschluss aller Baumaßnahmen ist die Dokumentation dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten unaufgefordert vorzulegen.

2.1.2 Begrenzung der Bodenversiegelung
Die Befestigung von Stellplätzen ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau (Öko-pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil) zulässig.
Die Befestigung des in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Fußweges ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

2.1.3 Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung
Das auf den überbauten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans vollständig zurückzuhalten und zu versickern.

2.1.4 Fällzeitenregelung / Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung
Die Fällung und Rodung von Gehölzen ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
Im Bereich des vorhandenen Nadel-Mischforstes um das Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Plangebietes (Flst. 409/3) sind die Stubben und die Bodenvegetation zunächst zu belassen und nicht vor Mitte April bis spätestens Ende September zu entfernen.
Im Bereich des vorhandenen Parkplatzes und der Ruderalflur im östlichen Plangebiet (Flst. 363/36) sind die Stubben nach vorheriger artenschutzfachlicher Kontrolle auf Zauneidechse und Glattnatter durch einen Fachgutachter in der Zeit zwischen Ende März bis Anfang/ spätestens Mitte April bzw. Ende August bis September zu entfernen.
Der Abriss von Gebäuden ist ebenfalls nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur unter Nachweis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt sind und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

2.1.5 Artenschutzrechtliche Kontrolle vor Fäll- und Abrissarbeiten
Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen) und Nester / Bruthöhlen zu kontrollieren.
Unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten ist das vorhandene Gebäude (Gartenhaus) durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermaus-Winterquartiere und Brutplätze / Nester gebäudebewohnender Vogelarten zu kontrollieren.
Die Baumkontrolle / Gebäudekontrolle ist vor Fällung der betroffenen Bäume / den Abrissarbeiten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren (unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der Kompensationsvorschläge).
Bei Vorfinden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse / Höhlen- und Gebäudebrüter sind Nisthilfen / Ersatzquartiere bereitzustellen gemäß Textfestsetzung 2.1.6.
Im Fall des Vorhandenseins von besetzen Fledermausquartieren / Bruthöhlen / Nestern / Brutplätzen ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.1.6 Bereitstellen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen
Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlenbrüter oder Fledermäuse ist zu ersetzen durch das Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren / Nisthilfen an geeigneten Altbäumen oder an Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder in dessen Umfeld auf dem Flurstück 409/3 der Gemarkung Altenberg.
Je verloren gehendem Fledermausquartier sind mindestens 2 künstliche Fledermausquartiere anzubringen.
Je verloren gehendem Brutplatz / Nest für Höhlen-/ Gebäudebrüter sind mindestens 2 Nistkästen / Nisthilfen für Höhlen-/ Gebäudebrüter anzubringen.
Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/ Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen / dem Gebäudeabriss bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen.
Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

2.1.7 M1 - Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche "M1" ist auf zwei besonnten Flächen von je ca. 10 m² der Oberboden 20 - 30 cm tief abzutragen und mit Sand aufzufüllen. Innerhalb dieser Flächen ist jeweils ein Materialhaufen mit den Mindestmaßen von je 3 m x 2 m x 1 m (L x B x H) aus Natursteinen (verschiedene Größen gemischt, Kantenlängen ab 15-20 cm und größer) und Totholz herzustellen. Der Materialhaufen soll zu 50 % aus Natursteinen (z. B. Lesesteine, sonstige Bruchsteine, Grob-Schotter) und zu 50 % aus stärkerem Totholz (z.B. Baumstubben, Stammabschnitte) bestehen. Der gesamte Haufen ist jeweils locker mit dünnen, sparrigen Laubholz-Ästen zu überdecken.
Südlich angrenzend an jeden Materialhaufen ist als Eiablageplatz für Reptilien eine Grube anzulegen mit den Maßen 1,5 m - 2 m x 2 m (L x B) und ca. 0,5 m Tiefe und mit 0,3 m lehmigem Sand aufzufüllen.
Die vorhandene Ruderalflur / Staudenflur auf der Maßnahmenfläche "M1" um die Ersatzhabitate ist dauerhaft zu erhalten und die Ersatzhabitate sind dauerhaft von Verschattung freizuhalten. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitate ist vor Beginn der Bauarbeiten zu gewährleisten und dauerhaft zu sichern.

2.1.8 M2 - Anlage einer Heckenpflanzung
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche "M2" ist ein ca. 1 m hoher Wall anzulegen und mit einer dichten strukturreichen frei wachsenden Hecke zu bepflanzen. Je 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mehrere verschiedene heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden (Pflanzqualität Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe).

2.1.9 Aufstellen von Reptilienschutzzäunen, Absuchen des Baufeldes nach Reptilien und ggf. Absammeln und Umsiedeln in Ersatzhabitat
Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist die Maßnahmenfläche M1 gegenüber dem Baugebiet durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter mit einem Reptilienschutzzaun abzutrennen. Die Vorbereitung, Planung und Ausführung der Reptilienschutzzäune hat durch Artexperten für Reptilien zu erfolgen. Die Funktionsfähigkeit der Reptilienschutzzäune ist über die Dauer der Bauzeit sicherzustellen. Die Reptilienschutzzäune sind nach Abschluss der Bauarbeiten zurückzubauen.
Vor der Baufeldfreimachung sind potentielle Reptilienhabitate innerhalb des Plangebietes in der jeweiligen Aktivitätszeit der Reptilienarten (April - August) durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf das Vorkommen von Zauneidechsen bzw. Glattnattern zu untersuchen. Die Anzahl der notwendigen Begehungen sind vor der Begehung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Individuen gefunden, so sind diese abzufangen und in das Ersatzhabitat innerhalb der Maßnahmenfläche "M1" umzusiedeln.

2.1.10 Maßnahmen Amphibien
Sollten Erdarbeiten an den Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Plangebietes durchgeführt werden, so ist an dem Regenwasserrückhaltebecken vor Baubeginn mit allseitigem Puffer von 5 m eine Artuntersuchung hinsichtlich der Amphibien durchzuführen. Die Artuntersuchung hat zu artspezifisch geeigneten Zeiten/ Witterungen und an mindestens zwei Terminen zu erfolgen. Im Rahmen der Untersuchung sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu formulieren und gemeinsam mit den Erfassungsergebnissen der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn in Text und Bild zur Verfügung zu stellen.

2.2 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 1 a BauGB)
Aus der Ökokontomaßnahme "Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese auf Teilen des Flurstücks 722/7 der Gemarkung Bärenstein" werden ca. 13.074 m² zur Neuanlage von Wald auf Ackerbrache herangezogen.

2.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.3.1 PFG1 - Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Vorhabens
Innerhalb der in der Planzeichnung als „PFG1" festgesetzten Flächen sind dichte strukturreiche frei wachsende Hecken zu entwickeln. Je 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch und je 50 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mehrere verschiedene heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden (Pflanzqualität: Bäume: Heister, 3 x v., Höhe 150 bis 200 cm; Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe). Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

2.3.2 PFG2 - Dauerhafte Pflege von Abstandsflächen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „PFG2" sind gärtnerisch zu begrünen, zu unterhalten und dauerhaft von Wald frei zu halten.

2.3.3 PFG3 - Entwicklung extensiver Wiesenflächen
Innerhalb der in der Planzeichnung als „PFG3" festgesetzten Fläche ist eine Blühwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Dazu sind zunächst durch Pflügen bzw. Umgraben Wurzelunkräuter zu entfernen. Anschließend ist ein feinkrümeliges Saatbett herzustellen, dieses ggf. von Samenunkräutern zu befreien und im Zeitraum zwischen März - April mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung (Kräuter-/ Grasmischung) aus mehrjährigen Arten einzusäen. Für die Einsaat ist zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden.
Das Saatgut ist auf den Boden aufzutragen und nicht mit Boden zu bedecken.
Es ist eine Saatmenge von 3-5 g/m² zu verwenden. Eine ausreichende Bewässerung der Neuansaat über einen Zeitraum von 5 Wochen ist sicherzustellen.
Die Wiesenfläche ist durch späte Mahd mit Abtransport des Mahdgutes maximal 2-mal jährlich zu pflegen. Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten.

2.3.4 Anpflanzen von Bäumen
Innerhalb der Sondergebietsfläche Einzelhandel sind insgesamt 20 Laubbäume und innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz" insgesamt 5 Laubbäume zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen). Die Bäume sind in eine mindestens 5 m2 große offene Bodenfläche zu pflanzen, die vor Befahren zu schützen ist. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.3.5 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Fußwege oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3.6 Zeitlicher Ablauf der Pflanzmaßnahmen
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.
Die Pflanzungen sind als Frühjahrs- oder vorzugsweise als Herbstpflanzung zu realisieren.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hochwasserentstehungsgebiet
Der Geltungsbereich liegt innerhalb des nach § 76 Abs. 1 SächsWG gesetzlich festgesetzten Hochwasserentstehungsgebietes "Geising-Altenberg".

4 HINWEISE

4.1 Forstrechtliche Regelungen

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

4.1.2 Waldumwandlung
Für die Waldumwandlung ist vor Bebauung der Sondergebietsfläche Einzelhandel eine Umwandlungsgenehmigung nach § 8 SächsWaldG bei der unteren Forstbehörde zu beantragen.
Aufgrund der Lage im Hochwasserentstehungsgebiet „Geising-Altenberg" ist seitens der Forstbehörde das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde herzustellen.

4.1.3 Regelungen zum forstrechtlichen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB
Die Kompensation forstrechtlicher Eingriffe erfolgt durch die Neuanlage von Wald auf Teilen des Flurstücks 722/7 der Gemarkung Bärenstein (Ökokontomaßnahme "Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese auf Teilen des Flurstücks 722/7 der Gemarkung Bärenstein"). Der Umfang der zugeordneten Aufforstungsfläche beträgt ca. 13.074 m².

4.2 Hochwasserentstehungsgebiet
Aufgrund der Lage im Hochwasserentstehungsgebiet bedarf die Errichtung baulicher Anlagen einschl. Nebenanlagen und sonstige zu versiegelnde Flächen ab 1.000 m² sowie die Umwandlung von Wald der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 76 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 4 SächsWG.

4.3 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 fructicosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.4 Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung
Die Ableitung des Niederschlagswassers von voll- bzw. teilversiegelten Flächen ist nach den DWA-Regelwerken A 105 und A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu planen und auszuführen.
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.
Mit Schreiben vom 02.02.2023 hat die untere Wasserbehörde die wasserrechtliche Erlaubnis für die vollständige Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet über Rohrrigolen erteilt (AZ 28-GS-692.2211/1/101/19). Darin wurden folgende zu beachtende Nebenbestimmungen getroffen:

- Es darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden.
- Die Rohrrigolen-Versickerungsanlagen sind ordnungsgemäß und fachgerecht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und instand zu halten.
- Jeder Rohrrigolen-Versickerungsanlage ist ein Einlaufschacht mit Tauchwand und Schlammfang vorzuschalten.
- Im hydraulischen Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen sind vorhandene anthropogene Auffüllungen sowie geringer durchlässige Materialien (z. B. schluffiger Hangschutt mit einem kf < 5 x 10-4 m/s) zu entfernen und durch unbelastete sickerfähige Bodenmaterialien (z. B. Kiessande) zu ersetzen. Die Mächtigkeit des Sickerraums (Sohle der Versickerungsanlage bis anstehendes Festgestein) muss mindestens 1 m betragen.
- Die erforderlichen Maßnahmen zum Bodenaustausch sowie die Herstellung der Versickerungsanlagen sind von einem fachkompetenten Ingenieurbüro fachlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Maßnahmen der unteren Wasserbehörde vorzulegen.
- Wird bei der Errichtung der Versickerungsanlage kontaminierter Untergrund vorgefunden werden, so ist der Aushub ingenieurtechnisch zu begleiten. Die entsprechenden Entsorgungsnachweise sind dem LRA vorzulegen.
- Betriebsstörungen oder Havarien, von denen eine Beeinträchtigung der Grundwasserbeschaffenheit oder eine Beeinträchtigung Dritter zu besorgen ist, sind umgehend der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Die Versickerungsanlage ist regelmäßig zu kontrollieren, ordnungsgemäß zu warten und instand zu halten. Sie ist mindestens halbjährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei Bedarf sind Laub und andere Störstoffe aus der Anlage und den Zuläufen zu entfernen. Die ständige Funktionsfähigkeit der Anlage ist zu gewährleisten.
- Der Gewässerbenutzer hat der zuständigen unteren Wasserbehörde die Fertigstellung der wasserwirtschaftlichen Anlagen unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- Sollte im Betrieb eine Beeinträchtigung Dritter (z.B. Vernässung von angrenzenden Flächen) festgestellt werden, ist diese mit geeigneten Mitteln zu unterbinden und abzustellen.

4.5 Denkmalschutz / Meldepflicht von Bodenfunden
Das Plangebiet überschneidet sich bezüglich Flst. 363/36 mit der gemäß § 2 SächsDSchG unter Denkmalschutz gestellten Sachgesamtheit „Müglitztalbahn, Bahnhof Altenberg" bzw. befindet sich in der Umgebung dieser Sachgesamtheit und zugehöriger Einzeldenkmale. Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Müglitztalbahn (Teilabschnitt Altenberg, OT Altenberg) sind: ehemaliges Empfangsgebäude und Wirtschaftsgebäude (Wagenkasten), Empfangsgebäude mit Güterschuppen und Wartehalle, zwei Fernmeldehäuschen, Lokschuppen und Wasserstationsgebäude, Wasserkran und Stellwerk des Altenberger Bahnhofs.
Aufgrund des Umgebungsschutzes für den denkmalgeschützten Bahnhof Altenberg ist im Plangebiet die Farbgebung / Farbgestaltung der geplanten Gebäude denkmalverträglich vorzunehmen. Sie ist den Denkmalbehörden zu gegebener Zeit zur Bestätigung vorzulegen.
Die geplanten Baumaßnahmen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 1 und 2 SächsDSchG bzw. der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung gemäß § 12 Abs. 3 SächsDSchG.

Das Vorhabenareal grenzt an einen archäologischen Relevanzbereich (27010-D-01).
Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Pufferzone UNESCO-Welterbebe Bergbaulandschaft Altenberg-Zinnwald).
Erdarbeiten und Erschließungsarbeiten im Gebiet bedürfen daher der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde nach § 14 SächsDSchG.
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

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

4.6 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.

4.7 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 GeoIDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeoIDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeoIDG).

4.8 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.

Gasanlagen
Die im Plangebiet vorhandene Mitteldruckgasleitung darf nicht überbaut werden. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.

Fernwärmeleitung
Die im Plangebiet vorhandene Fernwärmeleitung darf nicht mit Gebäuden überbaut werden. Eine Überbauung mit Verkehrsflächen ist grundsätzlich möglich, jedoch mit dem zuständigen Leitungsträger (Technische Dienste Altenberg) abzustimmen.

4.9 Eisenbahnbetriebsanlagen
Im Plangebiet befinden sich Eisenbahnbetriebsanlagen. Diese gelten als planfestgestellt i.S. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz und genießen daher öffentlich-rechtlichen Bestandsschutz und stehen unter dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt. Es ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass weder bei der Realisierung der Planung des Vorhabens und im nachfolgenden Zeitraum weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet werden. Erforderlichenfalls sind in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Eisenbahninfrastrukturbetreiber, die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Sicht auf Signale darf nicht eingeschränkt werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung usw.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Ablagerungen von Baumaterial, Bauschutt o. ä. auf dem Bahngelände sind nicht erlaubt. Mindestabstände und Maximalhöhen sind einzuhalten.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/-Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
Die Baustelle ist in geeigneter Weise zur Bahnanlage abzugrenzen. Hier ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zu den Bahnanlagen einzuhalten.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.
Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

4.10 Altlasten / Bodenschutz / Abfall
Das Flst. 363/36 ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altstandort „Bahnhof Altenberg" (AKZ 90 200 007) erfasst. Teilflächen dieses Altstandortes wurden in der Vergangenheit im Rahmen der Altlastenbearbeitung historisch und orientierend erkundet. Bodenkontaminationen, die sofortige Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erfordern, wurden nicht festgestellt. Der Standort wird im SALKA mit „Belassen" geführt. Bei baulichen Maßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist jedoch mit bisher unbekannten Altlasten bzw. schädlichen Bodenkontaminationen zu rechnen.

Zum Plangebiet liegen „Untersuchungen zur Deklarierung von baubedingt anfallenden Aushubmassen" der Aquaterra Dresden GmbH vom 19.01.2022 vor.

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.

Aufgrund der notwendigen Eingriffe in den Boden von Teilbereichen des Altstandortes kann es zu erhöhten Aufwendungen bei der Abfallentsorgung kommen.

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 abzuschieben, 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. Die Regelungen zu Bodenabtrag, -trennung und -lagerung in den DIN 18300, 18915 und 19731 sind zu beachten. 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.

4.11 Vorsorgender Radonschutz
Das Plangebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 25 (Altenberg), Teilfläche 1 (Altenberg) des Katasters Natürliche Radioaktivität in Sachsen. Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften im Plangebiet liegen aber nicht vor.

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/m3 für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

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 Radonvorsorgebieten 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/m³ 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.

4.12 Altbergbau, Hohlraumgebiete
Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtrisskundiger 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 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

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

Ca. 200 m östlich des Plangebietes beginnt eine Fläche, die für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen ist: Bergwerkseigentum "Zwitterstock und Zinnkluft Altenberg" (Feldnummer 3123, Bodenschatz Erze, Salze und Spate). Rechtsinhaber ist die LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Knappenstraße 1 in 01968 Senftenberg.

4.14 Geotechnische Bauüberwachung
Aus dem Baugrundgutachten und der notwendigen Geländeregulierung durch Erdstoffaufträge von lokal bis zu 4 m Höhe ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer geotechnischen Bauüberwachung, die sicherstellt, dass die Anforderungen des Baugrundgutachtens nachweislich erfüllt werden. Im Vorfeld der Geländeauffüllung sind die einzubauenden Böden zu prüfen und die Einbautechnologie zu klären. Durch die geotechnische Bauüberwachung sind die Auffüllmaßnahmen zu begleiten, die Verdichtungserfolge zu prüfen und die Fundamentsohlen für Bauwerke abnehmen und freigeben zu lassen.

4.15 Luftreinhaltung
Backshops sind entsprechend der Backmethode mit der erforderlichen Ableitung vorzusehen (VDI-Richtlinie 2052 Blatt 1 - Raumlufttechnik Küchen, DGUV Regel 110-003).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Altenberg hat am 20.08.2018 mit Beschluss-Nr.: SR687/46/2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Altenberg, den 01.11.2023 — .... Markus Wiesenberg, Bürgermeister

2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB)
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Altenberg "Altenberger Bote" vom 03.05.2019.

Altenberg, den 01.11.2023 — .... Markus Wiesenberg, Bürgermeister

3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die Öffentlichkeit erhielt die Möglichkeit, sich nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.05.2019 bis einschließlich 17.06.2019 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen (Stellungnahmen) abzugeben. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt der Stadt Altenberg "Altenberger Bote" vom 03.05.2019.

Altenberg, den 01.11.2023 — .... Markus Wiesenberg, Bürgermeister

4. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind unter Anwendung von § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.03.2019 über die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße" informiert worden und haben mit einer Frist bis 29.04.2019 frühzeitig die Möglichkeit zur Äußerung bekommen.

Altenberg, den 01.11.2023 — .... Markus Wiesenberg, Bürgermeister

5. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
Der Stadtrat von Altenberg hat die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung am 25.04.2022 mit Beschluss-Nr. SR 355/32/2022 geprüft.

Das Abwägungsergebnis ist mit Schreiben vom 30.05.2022 mitgeteilt worden.

Altenberg, den 01.11.2023 — .... Markus Wiesenberg, Bürgermeister

6. Billigungs- und Offenlagebeschluss
Der Stadtrat von Altenberg hat am 25.04.2022 mit Beschluss-Nr. SR 356/32/2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße", Planstand 24.03.2022 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Altenberg, den 01.11.2023 — .... Markus Wiesenberg, Bürgermeister

7. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße", Planstand 24.03.2022, bestehend aus Rechtsplan (Teil A.1), Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A.2), Textlichen Festsetzungen (Teil B) hat einschließlich der Begründung inklusive Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 13.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Altenberg öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie mit Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen im Amtsblatt der Stadt Altenberg "Altenberger Bote" vom 01.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Altenberg, den 01.11.2023 — .... Markus Wiesenberg, Bürgermeister

8. Einstellung der Unterlagen in das Internet (§ 4a Abs. 4 BauGB)
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Altenberg unter www.rathaus-altenberg.de/bekanntmachungen-aus-dem-bauamt und im Bürgerbeteiligungsportal des Landes Sachsen unter www.buergerbeteiligung.sacshen.de in das Internet eingestellt.

Altenberg, den 01.11.2023 — .... Markus Wiesenberg, Bürgermeister

9. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 24.03.2022 nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis 08.07.2022) aufgefordert.

Altenberg, den 01.11.2023 — .... Markus Wiesenberg, Bürgermeister

10. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat von Altenberg hat am 16.10.2023 mit Beschluss-Nr.: SR584/47/2023 die zum Planentwurf vom 24.03.2022 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 20.10.2023 und 30.10.2023 mitgeteilt worden.

Altenberg, den 01.11.2023 — .... Markus Wiesenberg, Bürgermeister

11. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße", bestehend aus Rechtsplan (Teil A.1) mit Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A.2), Fassung vom 24.03.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 04.09.2023 ist am 16.10.2023 mit Beschluss Nr.: SR585/47/2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Gleichzeitig wurde die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.

Altenberg, den 01.11.2023 — .... Markus Wiesenberg, Bürgermeister

12. Plangenehmigung
Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße", Fassung vom 24.03.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 04.09.2023 wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 19.02.2024 mit Aktenzeichen 0004-14.6.28-621.4-010.010-09.0 mit Auflagen und redaktionellen Änderungen erteilt.

Altenberg, den .... — .... Markus Wiesenberg, Bürgermeister

13. Planausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße", Fassung vom 24.03.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 04.09.2023 und geändert gemäß Genehmigungsbescheid vom 19.02.2024 wird hiermit ausgefertigt.

Altenberg, den .... — .... Markus Wiesenberg, Bürgermeister

14. Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einkaufszentrum am Bahnhof Altenberg, Max-Niklas-Straße / Dresdner Straße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden im Amtsblatt der Stadt Altenberg "Altenberger Bote" vom …………………..

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ……………… in Kraft getreten.

Altenberg, den .... — .... Markus Wiesenberg, Bürgermeister

15. Bestätigung der Katasterinformation
Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom ………………… und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Pirna, den .... — .... Landkreis Sächsische Schweiz / Osterzgebirge Vermessungsamt

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

Planbezeichnung:
Rechtsplan — Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen; Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsträger:
Stadt Altenberg
Platz des Bergmanns 2
01773 Altenberg

Vorhabenträger:
Thomas Grimmer
Zschierener Elbstraße 11a
01259 Dresden

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

LPH: SATZUNG in der Fassung vom 24.03.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 04.09.2023, geändert gemäß Genehmigungsbescheid vom 19.02.2024

gez.:	Blattgröße:		DIN:
AW / CHB	B/H = 1.540 / 750 mm (1,16 m²)		-
Projektnr.:	Maßstab:	FB / LPH / Plannr.:	Index:
F18075	1:500	F 3 L01	-