



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Planungsbüro Schubert  
Friedhofstraße 2  
01454 Radeberg

Datum: 25. Januar 2018  
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung  
Ansprechpartner/in: Frau Menzer  
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4  
Gebäude/Zimmer: 01796 Pirna  
Telefon: EF.0.16  
Telefax: 03501/515-3237  
Aktenzeichen: 03501/515-3209  
E-Mail: 0004-621.4-010.170-04.0  
gesine.menzer@landratsamt-pirna.de

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Altenberg "Ferienhäuser Am Vorwerk, Geising" Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Anhörung als Behörde / Träger öffentlicher Belange beteiligten Sie das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zur Prüfung öffentlich-rechtlicher Interessen. Zur Beurteilung lagen die Planunterlagen in der Fassung vom 23.11.2017 vor. Im Ergebnis der Prüfung aller Belange ergibt sich folgende Stellungnahme.

### Bauleitplanung

Die Planung wird begrüßt, da ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden soll.

Für den nächsten Planungsschritt werden nachfolgende Aspekte, auch die der anderen Fachbereiche, zu beachten sein.

Der Vorentwurf enthält einige überflüssige oder sogar verwirrende Festsetzungen und Aussagen. Z. B. tauchen unterschiedliche Angaben zur Flächenbilanz auf, die einen Überblick erschweren. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, sind die Angaben zum Vorhaben sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht zu qualifizieren.

Festsetzungen zu den Nebenanlagen erübrigen sich, diese sind in den VE-Plan einzuzeichnen.

Der besseren Übersicht wegen sollten auch die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung erscheinen.

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

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	Allgemeine Öffnungszeiten: Montag 08:00 - 12:00 Uhr Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr Mittwoch Schließtag Freitag 08:00 - 12:00 Uhr	Öffnungszeiten Bürgerbüro (PIR, FTL, DW) Montag 08:00 - 16:00 Uhr Dienstag/Donnerstag 08:00 - 18:00 Uhr Mittwoch 08:00 - 13:00 Uhr Freitag 08:00 - 13:00 Uhr
Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung) Telefax: +493501 515-1199 Internet: www.landratsamt-pirna.de	Schließtage: 30.04.2018, Tag nach Himmelfahrt, 24. und 31. Dezember des Jahres	
Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920		



## Naturschutz

Der Vorentwurf ist zu überarbeiten, damit das naturschutzrechtliche Einvernehmen, welches unter anderem für das Ausgliederungsverfahren benötigt wird, erteilt werden kann.

- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist an den durch Feriengäste tatsächlich genutzten Bereich anzupassen (3 Ferienhäuser, Stellflächen, Fußwege, Aufenthaltsbereich, gestalteter Teich) und damit auf die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Planzeichnung A vom 23.11.17 zu verkleinern.
- Die Bebauung sollte auf die geplanten 3 Ferienhäuser mit insgesamt 600 m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt werden. Im Vorentwurf zum VBP wird die Einrichtung einer zusätzlichen Wohnung für Betriebsinhaber bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonal benannt. Es ist zu erklären, ob diese Wohnung in den Ferienhäusern integriert ist oder ob weitere Gebäude in Planung sind.
- Die Bilanzierung nach Handlungsempfehlung (2003) ist auf die (zu verkleinernde) Fläche des Bebauungsplanes zu beziehen. Dabei sollten versiegelte, teilversiegelte und Grünflächen separat aufgeführt werden. Die Grünflächen um die Ferienhäuser sind nicht als extensives Grünland, sondern als „Sonstige Grünanlage; Freifläche“ (94900) oder als „gestaltete Abstandsfläche“ (94700) einzustufen, da eine intensive Nutzung durch die Gäste wahrscheinlich ist. Der Feuerlöschteich erlangt keine naturschutzfachliche Bedeutung und kann in die Bilanzierung nicht einfließen.
- Die dauerhaft entsiegelte Fläche außerhalb des Bebauungsplanes kann auf Antrag als Ökotoptomaßnahme anerkannt werden. Dazu ist eine separate Bilanzierung notwendig. Die Maßnahme ist durch einen Grundbucheintrag rechtlich zu sichern.
- Auf dem Flurstück befinden sich laut Biotopverzeichnis zwischen den geplanten Ferienhäusern und der Vorwerkstraße sowie auf der anderen Seite der Vorwerkstraße sonstige extensive Frischwiesen, die erhalten und durch einen Bebauungsplan nicht überplant werden sollten.
- Es wird vorgeschlagen, vor der zweiten Beteiligungsrunde die Abgrenzung des VBP und die Bilanzierungen an einem gemeinsamen Termin abzustimmen.
- Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberes Osterzgebirge“. Ein Ausgliederungsverfahren aus dem LSG erfolgt auf Antrag bei Vorliegen eines genehmigungsfähigen B-Planes.
- Die bezüglich des Arten- und Biotopschutzes genannten konfliktvermeidenden Maßnahmen sind geeignet, um Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorzubeugen. Die uNB ist über die Ergebnisse der Maßnahmen vor Beginn der Baufeldfreimachung zu informieren.
- In der Vorhabensbeschreibung wird eine traditionelle Bauweise unter Verwendung ortstypischer Materialien benannt. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuschließen, sind hier nähere Angaben zu ergänzen (steiles Dach, rechteckiger Grundriss, Sprossenfenster, senkrechte Verschalung).
- Im Umweltbericht sind Informationen über, für das Plangebiet relevante, förmlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes darzustellen. Bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen sind neben den sich durch die Planung ergebenden Belastungen auch die positiven Folgen im Umweltbericht darzustellen (z.B. deutliche Verringerung des Versiegelungsgrades). Der Detaillierungsgrad im Vorentwurf ist ausreichend, der Bericht muss allerdings an die sich ergebenden Änderungen angepasst werden.
- Gliederungsvorschlag des Umweltberichtes als Teil der Begründung zum B-Plan:
  1. Planvorhaben, Standort und übergeordnete Ziele (Geltungsbereich, Festsetzungen Historische, derzeitige und zukünftige Nutzung, Aussagen zum Regionalplan, Aussagen zum Schutz nach Naturschutzrecht und Waldgesetz)
  2. Beschreibung und Bewertung der schutzbezogenen Ausprägungen
  3. Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Schutzgüter
  4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen
  5. Planungsalternativen



## 6. Zusammenfassung

### **Gewässerschutz**

Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Alternativen bei Nichteignung des Untergrundes sind nicht betrachtet.

Das Teilvorhaben Feuerlöschteich kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden.

Es ist geplant, das vor Ort anfallende Niederschlagswasser sowie das gereinigte Abwasser auf dem Grundstück zu versickern.

Der Nachweis der Geeignetheit des Untergrundes ist zu erbringen und mit Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Stoffen in ein Gewässer, hier gereinigtes Abwasser in den Untergrund, nach § 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorzulegen. Der Antrag mit den Unterlagen zur vorgesehenen KKA mit Unterlastgarantie ist über den Eigenbetrieb Abwasserentsorgung der Stadt Altenberg einzureichen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 16 SächsWG i. V. m. § 25 Satz 1 WHG).

Den Belangen des Hochwasserentstehungsgebietes (§ 76 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)) wird durch Entsiegelungsmaßnahmen sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser (unter Voraussetzung der Versickerungsfähigkeit) entsprochen.

Für die Grundwasserentnahme zur Trinkwasserversorgung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, da die Versorgung von Feriengästen nicht unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Absatz 1 und 2 WHG fällt. Im Rahmen der Prüfung des Antrages wird das Referat Gesundheitsamt, Sachgebiet Hygiene einbezogen.

Anlage und Betrieb des Feuerlöschteiches sind hinsichtlich der Ausführung sowie der Speisung bzw. Ableitung zu präzisieren. Ggf. ergeben sich weitere wasserrechtliche Tatbestände bzw. ist bei Herstellung eines Gewässers ein Planfeststellungsverfahren zu führen (§ 68 WHG i. V. m. § 67 Absatz 2 WHG).

### **Hygiene**

Eine hygienisch einwandfreie, qualitativ und quantitativ der Trinkwasserverordnung –TrinkwV 2001 i. d. F. vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459) entsprechende Versorgung durch den bestehenden Brunnen ist zu sichern. Vor Inbetriebnahme sollte das Wasser der bestehenden Brunnenanlage bakteriologisch und chemisch auf Trinkwasserqualität überprüft werden.

Eine den Normen entsprechende Abwasserbeseitigung durch die geplante vollbiologische Kleinkläranlage ist ebenfalls zu gewährleisten.

Neuverlegte Trinkwasserleitungen zur Erschließung müssen durch das Gesundheitsamt abschnittsweise freigegeben werden.

Im Planungsbereich bereits vorhandene trinkwasserführende Leitungen sowie die bestehenden Trinkwasserhausinstallationen sind zu schützen und bei baulichen Veränderungen nach Beendigung der Baumaßnahmen durch das Gesundheitsamt freizugeben



## Abfall und Bodenschutz

Hinweise zum Umweltbericht:

Das Schutzgut Boden ist nach dem Sächsischen Bodenbewertungsinstrument zu beschreiben und zu bewerten. Datengrundlagen und die methodische Herangehensweise des Bodenbewertungsinstrumentes sind zu finden unter:

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

Bei der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Fläche ist insbesondere darauf einzugehen, dass der Anteil der versiegelten Fläche verringert wird.

Das von der Planung betroffene Flurstück 310/1, Gemarkung Geising, ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastverdächtige Fläche erfasst. Bitte beachten Sie, dass sich auf dem o. g. Flurstück bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden können.

Hinweise für den geplanten Gebäudeabbruch:

- Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gem. § 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.
- Bei einem Anfall an gefährlichen Abfällen von 2 t oder mehr je Jahr ist eine Abfallerzeugernummer zu führen. Der entsprechende Antrag kann formlos bzw. unter Nutzung des Formulars [http://www.landratsamt-pirna.de/download/abt\\_umwelt/Antrag\\_Abfallerzeugernummer.pdf](http://www.landratsamt-pirna.de/download/abt_umwelt/Antrag_Abfallerzeugernummer.pdf) bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (Landratsamt) eingereicht werden.
- Gem. § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind anfallende Bau- und Abbruchabfälle (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) möglichst getrennt voneinander zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.
- Bei der Entsorgung von Abfällen mit persistenten organischen Schadstoffen (z.B. Styropor mit HBCD) ist die POP-Abfall-Überwachungs-Verordnung (POP-Abfall-ÜberwV) zu beachten (Getrennthaltung, Nachweis- und Registerpflichten).

## Forst

Es werden forstliche Belange berührt, da es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise und auch außerhalb angrenzend teilweise um Wald gemäß § 2 SächsWaldG handelt.



Zum jetzt vorgelegten Vorentwurf hat die Forstbehörde nachfolgende Hinweise bzw. Änderungs- und Ergänzungswünsche:

1. Mit dem Ersatzneubau der Ferienhäuser wird der gemäß § 25 (3) SächsWaldG zu fordernde Mindestabstand von 30 m zu angrenzenden Waldflächen eingehalten. Weiterhin wird im Textteil (Nr. 1.4) erklärt, dass die Errichtung von Gebäuden in einem Abstand von weniger als 30 m zum Wald unzulässig ist.
2. Im Planteil A (Zeichnerische Festsetzungen) sind die Waldflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtig dargestellt. Weiterhin wird erklärt, dass die Waldflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt werden und dass eine Beeinträchtigung von Waldflächen durch die vorliegende Bebauungsplanung ausgeschlossen ist (Textteil Nr. 8: Wesentliche Auswirkungen, Seite 12, Auswirkungen Wald). Den walddesetzlichen Forderungen gemäß § 1 SächsWaldG wird somit entsprochen.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Grünfläche mit der Größe von 12.730 m<sup>2</sup> vorgesehen (Textteil Nr. 7: Flächenbilanz). Auf dieser Grünfläche sollen gemäß Textteil N. 4.1 (Pflanzenauswahlliste 2) verschiedene heimische und standortgerechte Straucharten gepflanzt werden, wobei je 5 m<sup>2</sup> mindestens 1 Strauch gepflanzt werden soll. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auf der Grünfläche durch eine geeignete gärtnerische bzw. parkartige Bewirtschaftung langfristig zu gewährleisten ist, dass zumindest auf den Gebäudeabstandsflächen (30 m) durch Sukzession über eine natürliche Verjüngung von Baumarten kein Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG entsteht, da eine Waldentstehung auf den Gebäudeabstandsflächen rechtswidrig wäre.
4. Die gemäß Pflanzenliste 2 vorgesehenen Gehölze sollen gebietsheimisch im Sinne des § 40 Abs.4 des Bundesnaturschutzgesetzes sein (hier: Vorkommensgebiet „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“).
5. Der Textteil beinhaltet im Abschnitt 4.1 auf der Seite 5 auch eine „Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten“. In den vorliegenden Unterlagen des Vorentwurfes finden sich aber keinerlei Hinweise, wo und wie diese Baumarten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan verwendet bzw. gepflanzt werden sollen.

## **Katastrophen- und Brandschutz**

### Löschwasserversorgung

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 das Plangebiet festzulegen.

Der nach Punkt 1.6.4 der Begründung geplante Löschwasserteich zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung muss den Anforderungen nach DIN 14210 (technischen Anschlussbestimmungen, Fassungsvermögen, Wassertiefe usw.) entsprechen. Folglich kann der Aussage unter Punkt 1.8.3, „Wasserstand von 40 cm“ fachlich nicht gefolgt werden. Die Wassertiefe muss mindestens 2 m betragen. Weiterhin muss ein Löschwasserteich ein Fassungsvermögen von mindestens 1000 m<sup>3</sup> haben. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 14210 ist zu führen.

## **Denkmalschutz**

Das Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte i in 01109 Dresden, ist zu beteiligen.

Durch die anderen am Verfahren beteiligten Fachbereiche unseres Hauses wurden keine Hinweise oder Bedenken vorgetragen.



*Anmerkung:*

*Die Stellungnahme des LRA als Behörde/Träger öffentlicher Belange beinhaltet keine abschließende Prüfung der formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der Satzung.*

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto  
komm. Stabsstellenleiter

PS:

Mit Schreiben vom 25.11.2013 und 02.06.2014 haben wir alle Kommunen über das Urteil 4 CN 3.12 des BVerwG vom 18. Juli 2013 unterrichtet. Das BVerwG hat hier entschieden, dass die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung von Bauleitplänen nach § 3 Abs. 2 BauGB auch schlagwortartig Informationen enthalten muss, welche Umweltbelange in den bereits vorliegenden Stellungnahmen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Es reicht demnach nicht; nur auf den Umweltbericht u. a. zu verweisen. Wir bitten Sie um zwingende Beachtung dieses Urteils, da anderenfalls ein nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB beachtlicher Verstoß gegen den § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorliegt.