



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Planungsbüro Schubert  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg

Datum: 6. April 2020  
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung  
Ansprechpartner/in: Frau Menzer  
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4  
01796 Pirna  
Gebäude/Zimmer: EF.0.16  
Telefon: 03501/515-3237  
Telefax: 03501/515-83237  
Aktenzeichen: 0004-621.4-010.170-04.0  
E-Mail: gesine.menzer@landratsamt-pirna.de

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhäuser Am Vorwerk, Geising", Stadt Altenberg Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 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 12. Dezember 2019 vor. Im Ergebnis der Prüfung aller Belange ergibt sich folgende Stellungnahme.

### Votum

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

### Bauleitplanung

Der vorgelegte Entwurf erfüllt nicht die Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. So geht aus der Planzeichnung nicht hervor, dass es dabei sowohl um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch um den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan handeln soll, wovon hier aber auszugehen ist, da ein weiterer Plan nicht vorgelegt wurde. Um Rechtsicherheit zu erzielen, bedarf es hier nach aktueller Rechtsprechung laut Kommentierung in Battis/Krautzberger/Löhr (14. Auflage 2019) einer Präzisierung.

Laut vorgelegter Planung sollen bis zu drei Ferienhäuser einschließlich einer Wohnung für Betriebsinhaber gebaut werden. Zu empfehlen ist hier die Festsetzung eines Mindestmaßes, um zu sichern, dass das planerische Ziel, nämlich die Errichtung von Ferienhäusern für die Förderung des sanften Tourismus, auch erreicht wird.

Die Erschließungsanlagen sind festzusetzen.

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

#### Hauptsitz:

Schloßhof 2/4  
01796 Pirna

#### Öffnungszeiten:

Montag  
Dienstag/Donnerstag

08:00 - 12:00 Uhr

08:00 - 12:00 Uhr

13:00 - 18:00 Uhr

Schließtag

08:00 - 12:00 Uhr

#### Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die

Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen.

Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)

Telefax: +493501 515-1199

Mittwoch

Freitag

Internet: www.landratsamt-pirna.de

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920 USt-IdNr.: DE140640911



Der Plan enthält große Bereiche ohne Festsetzungen. Somit besteht für die zukünftige Gestaltung des Geländes in diesem sensiblen Umfeld ein erheblicher Spielraum. Zumindest eine nachvollziehbare Begründung dafür wäre sinnvoll.

Der Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung ist zu unbestimmt. Auf Grund der Hanglage des Plangebietes wird eine Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3) als städtebaulich sinnvoll und erforderlich angesehen. Sie bedarf aber entsprechender Ausführungen in der Begründung. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen soll in m ü. NHN festgesetzt werden, ansonsten ist eine zweifelsfreie Höheneinordnung nicht möglich.

Laut dem vorgelegten Plan soll ein Ferienhaus mit zu geringem Waldabstand errichtet werden. Ob eine diesbezügliche Ausnahme gemacht werden kann, ist im Verfahren zu klären. Der Hinweis unter Teil B/Textliche Festsetzungen 4.10 ist zu streichen.

Nicht zu erklären ist, warum ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ermöglicht werden soll (TF 1.4), wodurch wiederum der Waldabstand reduziert würde.

Die bisherigen Hinweise zum Artenschutz (4.2.2-4.2.4) sind als Festsetzungen in den Plan zu übernehmen.

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.

### **Naturschutz**

Um die Artenschutzrechtlichen Regelungen verbindlich zu machen, sind die bisher unter Pkt. 4.2.1 bis 4.2.4 als Hinweise formulierten Anforderungen zum Artenschutz in die BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN unter 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) aufzunehmen.

Dabei ist die jetzige Nummer 4.2.4 wie folgt zu erweitern:

#### **4.2.4 Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen**

Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten an den zukünftigen Gebäuden oder an geeigneten Gebäuden im Umfeld und geeigneten Großbäumen auf dem Flst. 310/1 Gemarkung Geising anzubringen. Die Art und Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch einen Fachexperten anhand der bei der Baum bzw. Gebäudekontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die zu errichtenden Gebäude bieten ebenfalls Potenzial zur Schaffung von Quartieren für Vögel oder Fledermäuse (Spaltenquartiere in der Holzverkleidung der Giebel).

Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung von Quartier-Bäumen, vor dem Abriss von Gebäuden mit Fledermausquartieren bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten



**Begründung:**

Gebäudebewohnende Fledermausarten benötigen Gebäudequartiere als Ersatz ihrer verloren gegangenen Quartiere. Daher sind Baumkästen nur ein sehr unzureichender Ersatz. Die Möglichkeiten, welche die zukünftigen Gebäude bietet, sind daher in das Konzept einzubeziehen. Gleiches gilt für Gebäude, die sich in der Nähe befinden.

**Hinweis zu Teil B: Textliche Festsetzungen / 4.1 Pflanzauswahlliste:**

Gemäß § 40 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bedarf ab 2. März 2020 das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, der Genehmigung der zuständigen Behörde. Dies gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben.

**Gewässerschutz**

Die Forderungen aus der letzten Stellungnahme wurden in die Planungsunterlagen übernommen.

Folgende Hinweise werden gegeben:

- Je nach Beschaffenheit des Untergrundes kann ein Bodenaustausch für die Versickerungsanlage erforderlich sein.
- Sollten sich bezüglich der Löschwasseranlagen Tatsachen ergeben, die an ein wasserrechtliches Verfahren (§ 68 WHG, § 8, 9 und 10 WHG, § 26 SächsWG, ...) gebunden sind, sind die wasserrechtlichen Belange rechtzeitig mit prüffähigen Unterlagen zu beantragen.

**Immissionsschutz**

Es wird empfohlen, folgende Hinweise in den vorhabenbezogenen B-Plan aufzunehmen.

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z.B. Luftwärmepumpen, Klein-Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder anderer geräuschintensiver Anlagen sind nur solche Anlagen zulässig, die am Nachbarwohnhaus den jeweiligen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Von Geräuschen, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (tieffrequente Geräusche, z. B. langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen langsam laufender Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft-Wärmepumpen) können schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

**Begründung:**

Relevante Außenschallquellen wie eben Luftwärmepumpen, Klein-Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima-Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen können als Schallquelle Wirkungen wie eine bauliche Anlage haben. Ein erhebliches Konflikt- und Beschwerdepotential von grenznah aufgestellten Wärmepumpen-Außengeräten ist für die benachbarte Bebauung zu erwarten.



## Forst

Es werden forstliche Belange berührt, da sich im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und teilweise an diesen unmittelbar angrenzend Waldflächen gemäß § 2 SächsWaldG befinden.

Bei dem zuletzt vorgelegten Vorentwurf, Stand 23.11.2017, gab es aus forstrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände, da keine Waldflächen für nichtforstliche Zwecke in Anspruch genommen werden sollten und auch der gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG geforderte Mindestabstand von baulichen Anlagen mit Feuerstätten und von Gebäuden zu den angrenzenden Waldflächen eingehalten wurde.

Der aktuell vorgelegte Entwurf ist aus forstrechtlicher Sicht aber neu zu bewerten, da im Vergleich zum Vorentwurf mehrere Änderungen vorgenommen wurden:

1. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde im Vergleich zum Vorentwurf verändert. In der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) sind die angrenzenden Waldflächen leider nicht mehr dargestellt. Da es sich bei dem Flurstück 310/1 aber teilweise um Wald im Sinne von § 2 SächsWaldG handelt, soll die Abgrenzung der Waldeigenschaft gemäß der aktuellen Forstgrundkarte auch in der Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) dargestellt werden. Durch die Darstellung der Waldeigenschaft in der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird dann eindeutig sichtbar, ob Waldflächen für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden sollen oder auch nicht, was ggf. einer Waldumwandelungsgenehmigung gemäß § 8 SächsWaldG bedarf.
2. Im Vergleich zum Vorentwurf wurden die Abmessungen und die Lage der drei Ferienhäuser verändert. Bei den beiden südlich gelegenen Ferienhäusern mit den Abmessungen von 12m\*15m wird der gemäß § 25 (3) SächsWaldG zu fordernde Mindestabstand von 30 m zu angrenzenden Waldflächen eingehalten, so dass ein Benehmen mit der Forstbehörde gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG somit hergestellt ist. Bei dem nordöstlich gelegenen Ferienhaus mit den Abmessungen von 20m\*10m hingegen wird der gemäß § 25 (3) SächsWaldG zu fordernde Mindestabstand von 30 m zu der angrenzende Waldfläche auf dem Flurstück 310/2 nicht eingehalten. Die Unterschreitung des Waldabstandes wird im Teil C-1 des Bebauungsplanes auf der Seite 7 (Abschnitt 5.4) begründet, wobei erklärt wird, dass der Waldabstand nicht eingehalten werden kann, weil der Trinkwasserbrunnen in das Gebäude integriert werden soll. Der Forstbehörde ist nicht bekannt, dass es notwendig ist, Trinkwasserbrunnen in Gebäude zu integrieren. Ein Benehmen mit der Forstbehörde gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG für die Errichtung dieses Ferienhauses bei Unterschreitung des Waldabstandes ist somit nicht herstellbar. Weiterhin ist auch die Aussage im Abschnitt 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan nicht zutreffend, dass „gemäß einer Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde die Unterschreitung des Waldabstandes bis zu einem Mindestabstand von 20 m zulässig sei, wenn an dem geplanten Ferienhaus bautechnische Schutzmaßnahmen gegen umstürzende Bäume bzw. herabfallende Baumteile ergriffen werden (Verstärkung Dachstuhl)“. Diese Vorabstimmung hat mit dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als zuständiger Forstbehörde nicht stattgefunden.
3. Bei dem Vorentwurf, Stand 23.11.2017, verlief die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Flurstücksgrenze am Aschergraben entlang. Die südöstliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs war im Vorentwurf auch die Flurstücksgrenze zum benachbarten Flurstück 310/2. Somit war geregelt, dass diese Flächen ringsum die Ferienhäuser als Grünfläche entwickelt und unterhalten werden. Durch die Festsetzung der Grünfläche wird durch eine geeignete gärtnerische bzw. parkartige Bewirtschaftung langfristig gewährleistet, 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 wä-



re. Aus forstrechtlicher Sicht sollen daher die südliche und die südöstliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes analog zum Vorentwurf wieder auf die Flurstücksgrenzen verlegt werden, um mit dem Bebauungsplan zugleich regeln zu können, dass auf den Gebäudeabstandsflächen kein rechtswidriger Wald entsteht.

4. Die gemäß der Pflanzenauswahlliste vorgesehenen Gehölze sollten gebietsheimisch im Sinne des § 40 Abs.4 des Bundesnaturschutzgesetzes sein (hier: Vorkommensgebiet „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“).

### **Bauaufsicht**

Die verkehrliche Erschließung soll über die Vorwerkstraße erfolgen, welche aber nur beschränkt öffentlich gewidmet ist. Hier bedarf es des Nachweises der gesicherten Zuwegung.

### **Denkmalschutz**

Die untere Denkmalschutzbehörde erhebt gegen das o. g. Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die UNESCO-Welterbestätte „Montanregion Erzgebirge“, hier speziell an den, auch als Einzeldenkmal und Sachgesamtheitsbestandteil erfassten, Aschergraben. Substanzbeschädigungen oder -veränderungen am Kulturdenkmal sind auszuschließen.

Maßnahmen in der Nähe von Kulturdenkmalen, welche das Kulturdenkmal beeinträchtigen, dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG durchgeführt werden (Umgebungsschutz).

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  
Stabsstellenleiter



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Planungsbüro Schubert  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg

Datum: 25. Mai 2020  
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung  
Ansprechpartner/in: Frau Menzer  
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4  
01796 Pirna  
Gebäude/Zimmer: EF.0.16  
Telefon: 03501/515-3237  
Telefax: 03501/515-83237  
Aktenzeichen: 0004-621.4-010.170-04.0  
E-Mail: gesine.menzer@landratsamt-pirna.de

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhäuser Am Vorwerk, Geising", Stadt Altenberg**  
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Änderung der Stellungnahme vom 6. April 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei unserer Stellungnahme vom 06.04.2020 hat sich eine Änderung ergeben. Bitte streichen Sie den Text in Punkt 2 unter Forst und fügen dort stattdessen folgendes ein:

Im Vergleich zum Vorentwurf wurden die Abmessungen und die Lage der drei Ferienhäuser verändert. Bei den beiden südlich gelegenen Ferienhäusern mit den Abmessungen von 12m\*15m wird der gemäß § 25 (3) SächsWaldG zu fordernde Mindestabstand von 30 m zu angrenzenden Waldflächen eingehalten, so dass ein Benehmen mit der Forstbehörde gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG somit hergestellt ist. Bei dem nordöstlich gelegenen Ferienhaus mit den Abmessungen von 20m\*10m hingegen wird der gemäß § 25 (3) SächsWaldG zu fordernde Mindestabstand von 30 m zu der angrenzende Waldfläche auf dem Flurstück 310/2 nicht eingehalten und soll stattdessen nur 20 m betragen. Die Unterschreitung des Waldabstandes wird im Teil C-1 des Bebauungsplanes auf der Seite 7 (Abschnitt 5.4) begründet, wobei erklärt wird, dass der Waldabstand deshalb nicht eingehalten werden kann, weil der Trinkwasserbrunnen in das Gebäude integriert werden soll.

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein, die gleiche Entfernung trifft auf Gebäude zu. Gründe für den geforderten Waldabstand von 30 m sind u.a. die Sicherung von Leben und Gesundheit von Menschen gegen Gefahren durch umstürzende Bäume, fallende Äste oder Waldbrand. Auf dem Standort kann ein Umstürzen der Bäume o. ein Waldbrand nicht ausgeschlossen werden. Dem nordöstlich gelegenen Ferienhaus und den Personen im Ferienhaus drohen somit Gefahren durch umstürzende Bäume, fallende Äste oder Waldbrand. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf die Gefahrensituation wegen Unterschreitung des Waldabstandes gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG hinzuweisen.

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

**Hauptsitz:**

Schloßhof 2/4  
01796 Pirna

**Öffnungszeiten:**

Montag  
Dienstag/Donnerstag

08:00 - 12:00 Uhr

08:00 - 12:00 Uhr

13:00 - 18:00 Uhr

Schließtag

08:00 - 12:00 Uhr

**Hinweis:**

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die

Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen.

Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

**Telefon:** +493501 515-0 (Vermittlung)

**Telefax:** +493501 515-1199

Mittwoch

Freitag

**Internet:** www.landratsamt-pirna.de

**Bankverbindung:** Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920 **USt-IdNr.:** DE140640911



Verglichen mit der bestehenden Bausubstanz soll das neue Ferienhaus aber nicht näher an den Wald heranrücken, so dass eingeschätzt wird, dass sich die bereits bestehende Gefahrensituation nicht vergrößern wird. Ein Benehmen mit der Forstbehörde gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist somit dann herstellbar, wenn an dem Ferienhaus geeignete bautechnische Schutzmaßnahmen (statische Vorkehrungen) gegen umstürzende Bäume bzw. herabfallende Baumteile ergriffen werden und zugleich auch Brandschutznachweise vorgelegt werden, die sowohl die Gefahrenabwehr vom Gebäude für den angrenzenden Wald als auch vom Wald auf das Gebäude berücksichtigen (siehe Teil B, Textliche Festsetzungen, Seite 2, Abschnitt 1.4).

### **Ergänzung Bauleitplanung**

Die unter Teil B, Textliche Festsetzungen, Seite 2, Abschnitt formulierten Festsetzungen zum Waldabstand entsprechen nicht dem abschließenden Katalog unter § 9 BauGB. Sie können deshalb hier nur als Erläuterung angesehen werden. Um ihre Einhaltung zu erwirken, sind die dort geforderten Nachweise (Nachweis statisch-konstruktiver Verstärkungsmaßnahmen und Brandschutznachweise) den Planunterlagen beizufügen. Zudem sollte im Durchführungsvertrag auf sie verwiesen werden.

#### **Hinweis:**

Bei der Festsetzung 2.1.1 Gebäudekubatur ist ein Verhältnis von Trauf- zu Firstseite festgesetzt. Hier wird angenommen, dass das Verhältnis von Giebel- zu Trauf-/Firstseite gemeint ist, was dann entsprechend zu ändern wäre.

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto  
Stabsstellenleiter