



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) - Emissionskontingente

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach Nr. 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 – 22 Uhr) noch nachts (22 – 6 Uhr) überschreiten:

Fläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)	
	tags	nachts
GE	69	50

Tab. 1: Fläche mit Emissionskontingenten

Für den Nachweis der Einhaltung dieser Forderungswerte ist jeder Gewerbetreibende im Rahmen des baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens einzeln verantwortlich.

Bei einer Teilung der Gewerbefläche muss von jedem Gewerbetreibenden sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für ein Gewerbegebiet entsprechend TA Lärm von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) auf benachbarten Flächen nicht überschritten werden.

1.2 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Plangebiet ist für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen die Bezugshöhe mit 146,45 m ü. NHN (im DHHN2016) festgesetzt.

Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) gilt bei geneigten Dächern die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zum obersten Abschluss des Daches; bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 1,50 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 und Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf bis GRZ 1,0 durch Grundflächen folgender Anlagen überschritten werden:

- durch bauliche Anlagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO



- 3 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Aufschüttung sind Auffüllungen bis zu einer Höhenlage von 147,95 m ü. NHN (= max. Höhe Erdgeschossfertigfußboden, sh. Pkt. 2.3) zulässig.
- 4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind von Überbauung und Gehölzen freizuhalten.
- 5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Niederschlagswasser**
Das auf Gebäuden und befestigten Flächen im Bereich der Gewerbegebiete anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zusammenzuführen sowie über Sammler und einen Stauraumkanal in die Müglitz abzuleiten. Ein Drosselabfluss von 15 l/s je Hektar versiegelte Fläche für die Einleitung in die Müglitz darf nicht überschritten werden
Ein Versickern von Niederschlagswasser ist innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.
- 5.2 Flächenbefestigung bzw. -bedeckung**
Innerhalb des Gewerbegebietes sind nicht überbaute Flächen voll zu versiegeln, zu begrünen oder mit Schotter/Schotterrasen (Schichtdicke von mind. 10 cm im verdichteten Zustand) abzudecken.
Unbedeckte und nicht begrünte Flächen anstehender Bodenschichten sind unzulässig.
- 5.3 Fassadenbegrünung**
Die nach Osten an der Weesensteiner Straße, nach Süden zur Müglitz und nach Westen zum Burgberg liegenden Fassaden der Gewerbegebäude sind zu mindestens 50 % mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen der Pflanzliste 2 zu begrünen. Pflanzscheiben müssen mindestens 1,0 m² groß und mindestens 1,0 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen.
- 5.4 Flächeneinfriedung zum Schutz der Menschen und deren Gesundheit**
Die private Grünfläche südlich des festgesetzten Gewerbegebietes ist nördlich der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, umlaufend einzufrieden. Die vorhandene Ufermauer der Müglitz ist als Teil der Einfriedung zu erhalten. Die weiteren Bereiche sind mindestens mit einem Maschendrahtzaun der Höhe 1,5 m einzufrieden.
- 6 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**
- 6.1 Vermeidungsmaßnahme V1 - Errichten eines Reptilienschutzzaunes**
Vor der Baufeldfreimachung für die Gewerbeanlagen ist entlang der Südgrenze der Gewerbefläche temporär ein Reptilienschutzzaun aufzustellen und für die Dauer der Baumaßnahmen zu erhalten.
- 6.2 Vermeidungsmaßnahme V2 - Artenschutzrechtliche Kontrolle Zauneidechse**
Vor der Baufeldfreimachung für die Gewerbeanlagen ist die Fläche durch einen Fachgutachter auf Zauneidechsen zu prüfen. Vorgefundene Tiere sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde unmittelbar in das hergerichtete Ersatzhabitat im Süden des Geltungsbereiches (Maßnahmenfläche A1) umzusetzen. Die Maßnahme ist im Zeitraum von April bis September durchzuführen und durch einen Fachgutachter zu begleiten.
- 6.3 Vermeidungsmaßnahme V3 - Vergrämungsmaßnahme für Brutvögel**
Sollte die Baufeldfreimachung für die Gewerbeanlagen nur innerhalb der Brutzeit (April bis September) umsetzbar sein, müssen vorgezogene Vergrämungsmaßnahmen für Vögel ergriffen werden, um eine Besetzung von Brutrevieren in den ruderal geprägten Offenlandbereichen zu verhindern. Zu diesem Zweck sind ab Mitte März im Raster von 25 m jeweils ca. 2 m hohe Stangen (über OK Gelände) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) aufzustellen. Die Vergrämungsmaßnahme muss mindestens bis zum Beginn der Erdarbeiten erhalten bleiben.
- 6.4 Vermeidungsmaßnahme V6 - Beleuchtung**
Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen und Grundstücksflächen insekten schone und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.



Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden.

6.5 Artenschutzmaßnahme V7 - Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Maschendraht- oder Drahtgitterzäune ohne Sockel zulässig. Unterhalb der Zäune sind flache Erdmulden mit einer Tiefe von min. 20 cm im Abstand von min. 45 m herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.6 Kompensationsmaßnahme A1 - Ersatzhabitat für Zauneidechsen Maßnahmenfläche

Das innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche **A1** entwickelte Ersatzhabitat ist dauerhaft zu pflegen und als Offenlandfläche zu erhalten.

Aller 3 Jahre sind Pflegemaßnahmen zur Entbuschung zu ergreifen.

6.7 Kompensationsmaßnahme - Anlage von Heckenstrukturen für Fledermäuse Maßnahmenfläche A2

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche **A2** ist eine Gehölzleitstruktur für die Kleine Hufeisennase anzulegen. Dabei ist eine mehrreihige Hecke aus einheimischen Sträuchern mit 1,50 m Pflanzabstand und einer Mindestbreite von 3,00 m. Durch Anordnung technischer Einrichtungen bedingte Pflanzlücken in der Hecke dürfen nicht breiter als 15 m sein.

Für das Anpflanzen sind Gehölze/Sträucher der Pflanzliste 1 (verpflanzte Sträucher von 100 bis 125 cm Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle des Absterbens durch gleichartige Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen. Die Sträucher dürfen eine maximale Wuchshöhe von 3,00 m nicht überschreiten und sind entsprechend zurückzuschneiden.

Die Leitstrukturen der Fledermausleiteinrichtung sind von Beleuchtung freizuhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung der im Geltungsbereich errichteten Gewerbegebäuden vorzunehmen.

6.8 Artenschutzmaßnahme A3 - Schaffung von Ersatzquartieren für beseitigte Brutplätze gebäudebewohnender Vogelarten

Im Gewerbegebiet sind an Gebäuden artenspezifischer Nistmöglichkeiten mit einer Ausrichtung der Einfluglöcher nach Ost bis Südwest und einer Hangplatzhöhe von mind. 3 m folgende Ersatzquartiere zu anzubringen:

- 4 Halbhöhlenbrüterkästen
- 10 Höhlenbrüterkästen

Die Herstellung der Ersatzlebensräume in Form von Nistmöglichkeiten ist mit Inbetriebnahme des Gewerbegebietes fertigzustellen.

7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**7.1 Heckenpflanzung**

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölzarten der Pflanzliste 1 (verpflanzte Sträucher von min. 100 - 125 cm Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle des Absterbens durch gleichwertige Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Die Gehölze sind mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² zu pflanzen.

Die Pflanzarbeiten müssen spätestens in der auf die Inbetriebnahme des Gewerbegebietes folgenden Vegetationsperiode fertiggestellt sein.

**7.2 Pflanzlisten****Pflanzliste 1 – Heckengehölze**

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa spec.	Bodendeckende Rosen in Arten und Sorten
Stephanandra incisa	Kranzspiere

Pflanzliste 2 – Fassadenbegrünung

Wisteria floribunda	Blauregen
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Akebia trifoliata	Kleeblättrige Akebie
Actinidia arguta	Scharzfähniger Strahlengriffel
Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

8 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**8.1 Externe Kompensationsmaßnahme E1 - Anlage von Laub-Mischwald**

Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme **E1** mit einer Fläche von 0,4 ha ist auf dem Flurstück Nr. 12/5 Gemarkung Krietzschwitz der Stadt Pirna zugeordnet. Auf der Fläche ist ein Laub-Mischwald zu entwickeln, dauerhaft zur erhalten und fachgerecht zu pflegen.

8.2 Ökokontomaßnahme – „Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese“

Dem durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Ökokontomaßnahme des Staatsbetriebes Sachsenforst "Neuanlage von Wald und einer Streuobstwiese" auf dem Flurstück 722/7, Gemarkung Bärenstein auf dem Gebiet der Stadt Altenberg mit einer Fläche von 1,29 ha zugeordnet.

Die Maßnahme wird im Kompensationsflächenkataster (KoKa-Nat) des Landkreises unter der Nummer 628-17-008-WA geführt und wurde mit Schreiben vom 10.12.2018 von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt.

9 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**9.1 Bedingtes Baurecht - Kellergeschosse / Unterkellerungen**

Die Errichtung von Kellergeschosse und sonstigen Unterkellerungen ist nur mit Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde zulässig.

9.2 Bedingtes Baurecht - Überbauung der verrohrten Bodlitz

Eine Überbauung der Bodlitz (sh. IV. Nachrichtliche Übernahmen - Pkt. 3) ist erst zulässig, wenn die Standsicherheit der verrohrten Bodlitz und der Zugang zu vorhandenen Revisionsschächten im Bezug zur objektkonkreten Hochbauplanung nachgewiesen und von den zuständigen Behörden (insbesondere untere Wasserbehörde, untere Bodenschutzbehörde und Bauaufsicht) bestätigt worden ist.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsBO)

Fassaden

Metallisch glänzende, glasierte, grelle oder reflektierende Materialien oder Anstriche sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sind nicht zulässig.



III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Altlastenfläche, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA-Nr. 87210010, "Dohna-Chemie") registriert ist.

Erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind abgeschlossen. Lediglich im Bereich des ehemaligen Chloroformtanklagers und der Gebäude D 20/23 gibt es Einschränkungen (sh. Pkt. V./1.2) zur Bebaubarkeit des Gewerbegebietes, die im Planentwurf berücksichtigt wurden. Die Überwachung des Sanierungserfolges durch Monitoring wird fortgeführt.

Tiefbauerbeiten, die in das Geländeniveau unter 146,5 m eingreifen der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vor Baubeginn anzugeben und durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG oder einer Untersuchungsstelle mit entsprechender Sach- und Fachkunde abfall- und altlastenfachlich zu begleiten und zu dokumentieren sind. Die Dokumentation mit Lageplänen, Probenahmen, Analysen etc, ist der UBB unaufgefordert vorzulegen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1 Wald (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 8 und 9 SächsWaldG)

1.1 Waldabstand (§ 25 SächsWaldG)

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude mindestens 30 m von Wäldern entfernt sein.

Ausnahmen können von der Baurechtsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Forstbehörde gestattet werden.

1.2 Waldumwandlung

Seitens des Eigentümers Dohna Chemie GmbH wurde ein Antrag auf Waldumwandlung für Teilflächen der Flurstücke-Nr. 125 und 857/3 gestellt. Mit Schreiben vom 14.07.2014 (Aktenzeichen 35-8604.10-093/14) wurde die Umwandlung gem. § 8 Abs. 1 SächsWG genehmigt.

Die Ersatzaufforstungen mit einer Gesamtfläche von 1,69 ha sind außerhalb des Plangebietes vorzunehmen. Die Verfügungsberechtigung der betreffenden Flurstücke ist zu sichern.

2 Überschwemmungsgebiete (§ 72 Abs. 2 Nr. 2 und § 73 SächsWG, §§ 76 - 78a WHG)

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Müglitz. Die Überschwemmungsgebiete sind von Hochwasserereignissen mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ 100) betroffen: HQ 100 entspricht in dem Bereich einer Höhe von ca. 146,40 m ü. NHN. Der Verlauf der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sind die gesetzlich geregelten Verbote des § 78 WHG und § 73 SächsWG einzuhalten.

Ausnahmegenehmigungen sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

3 Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, § 24 SächsWG)

In der Planzeichnung sind folgende gesetzliche Gewässerrandstreifen nachrichtlich dargestellt:

- Müglitz
- Bodlitz-Kanal als verrohrtes Gewässer

Die Errichtung von baulichen Anlagen in, an und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedarf gemäß § 26 SächsWG einer wasserrechtlichen Genehmigung, die bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen ist.

Gemäß § 38 Abs. 1 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Für die Gewässerrandstreifen sind die weiteren gesetzlichen Regelungen des § 38 Abs. 4 WHG sowie des § 24 Abs. 3 SächsWG zu beachten.



V. Hinweise

1 Altlasten

1.1 Umgang mit belastetem Bodenaushub

Unabhängig des behördlich bestätigten Abschlusses der Altlasten-Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Altstandortes „Dohna-Chemie“, Weesensteiner Str. 2 in 01809 Dohna, können auf Teilflächen Restbelastungen auftreten. Eventuell vorhandene Bodenkontaminationen sind bei der Planung von Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten, um insbesondere die Schaffung bzw. die Erhaltung von gesunden Arbeitsverhältnissen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB zu erfüllen.

Bei Baumaßnahmen innerhalb der gekennzeichneten Flächen wird darauf hingewiesen, dass i. S. von § 52 SächsBO im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verantwortlich dafür sind, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, hier abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, eingehalten werden.

Wird während der Bauarbeiten kontaminiert Boden festgestellt, ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer oder den Inhaber der tatsächlichen Gewalt das kontaminierte Aushubmaterial und gegebenenfalls auch das kontaminierte Bodenareal mit Hilfe der ingenieurtechnischen Begleitung so zu sichern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden. (§ 3 SächsBO i. V. m. § 4 BBodSchG und § 10 Abs. 2 SächsABG).

Bei Tiefbauarbeiten ist mit speziellen Arbeitsschutzmaßnahmen zu rechnen.

1.2 Überbauung gekennzeichneter Sanierungszonen

Die Nutzbarkeit der Gewerbefläche ist gegeben, mit Ausnahme der Teilfläche im Bereich des ehemaligen Chloroformtanklagers und der ehemaligen Gebäude D20 / D 23 (siehe Übersichtsplan Quellsanierung SZ III, Anlage 1 zur Stellungnahme zum Sachstand der vom Standort ausgehenden Gefährdung für Schutzgüter, 23.06.2023). Für diese Teilfläche gelten folgende Einschränkungen bzw. Gefahrenabwehr- /Vorsorgemaßnahmen:

- Die Flächen können ohne zusätzliche Maßnahmen überbaut werden, sofern es sich nicht um geschlossene Gebäude handelt.
- Bei geschlossenen Gebäuden, insbesondere an ständig besetzten Arbeitsplätzen sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz gesunder Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Empfohlen wird eine gasdichte, gegen LHKW resistente Bauweise mittels unterirdischer Abdichtung bzw. gasdichter Gebäudesohle über den gesamten Teilbereich der Ausdehnung der Restbelastung zzgl. einer Randschürze, die außerhalb der Restbelastung und einer Randzone als Sicherheitsabstand über min. 1,50 m zu führen ist.

1.3 Anthropogene Auffüllungen

Außerhalb der Halden sind Auffüllungen vorhanden, die heterogen und zwischen 1 und 4 m mächtig sind. Es wird auf die gesetzlichen Melde- und Mitteilungspflichten hingewiesen.

1.4 Nutzung des Grundwassers

Die Nutzung des Grundwassers ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

1.5 Grundwassermessstellen

Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten. Sofern diese im Bereich von Aufschüttungs- oder Verkehrsflächen liegen, sind die Grundwassermessstellen so umzubauen, dass diese oberhalb des Fertigniveaus liegen, ausreichend geschützt und dauerhaft zugängig sind.

Messstellen im Bereich von geplanten Gebäuden sind frühzeitig in die Planung einzubeziehen und eine Verlegung der betreffenden Messtelle ist mit der zuständigen Wasserbehörde und zusätzlich mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2 Altbergbau / Hohlraumgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Gebiet, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich mehrere Halden, welche vermutlich durch die Aufbereitung von Flussspat aus dem Harz (u.a. Herzogschacht) entstanden sind. Die Beschaffenheit der Halden sollten im Zuge der Baumaßnahmen und bei der Gründung von Bauwerken Berücksichtigung finden.



Im Bereich der nördlich angrenzenden Halde ist eine Luftschutzanlage der Rütgerswerke AG aus dem II. Weltkrieg bekannt. Detaillierte Informationen über den Umfang und den Zustand des Objektes liegen nicht vor.

Hinweise über Schadensereignisse an der Halde (Böschungsbrüche u. ä.) oder Verbrucherscheinungen der alten Luftschutzanlage sind bisher nicht bekannt.

Konkrete Vorhaben im Bereich der Halden bzw. der Luftschutzanlage sind im Vorfeld mit dem Oberbergamt abzustimmen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus bzw. möglicher bergbau- oder hohlräumbedingter Schadensereignisse ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3 Bodenschutz

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes muss einzubauendes Bodenmaterial maximal dem Zuordnungswert Z 1.1 nach LAGA und einzubauendes RC-Material maximal der Einbaukonfiguration W 1.1 nach RC-Erlass des Sächsischen Staatsministeriums für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft vom 09.01.2020 (Az.: 45-8632/1/33) entsprechen. Der Einbau von RC-Material ist ausschließlich in Technischen Bauwerken (z. B. Verkehrs-, Industrie- und Gewerbegebäuden) zulässig.

Der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsplatz (Massenzuführung) ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden. Dabei ist zu beachten, dass bei einer Verwertung i. S. eines Baustoffs (z. B. Flächenbefestigung) eine Einzelfallbetrachtung nach den Maßgaben des Bodenschutzrechts notwendig ist. Dabei sind die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA (2003, 2004) zu berücksichtigen. Bei einer Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht i. S. v. § 12 BBodSchV (Bereich Grünflächen) sind die Vorsorgewerte gem. Anhang 2, Pkt. 4 der gleichen Verordnung bzw. die ZW-Werte der LAGA (TR Boden, 2004) im Rahmen der Verwertung in einer bodenähnlichen Anwendung einzuhalten.

4 Archäologie / Denkmalschutz

Mindestens 3 Wochen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ist das Landesamt für Archäologie über das von Bautätigkeit betroffene Areal zu informieren. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben in großer Nähe zu einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten kann sich das Erfordernis für archäologische Untersuchungen ergeben. Daraus resultierende Bauverzögerungen sind nicht auszuschließen.

Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen. Bei Bodenfunden besteht eine unverzügliche Meldepflicht der Ausführenden an das Landesamt für Archäologie gemäß § 20 SächsDSchG.

Für Eingriffe in unberührten Bodenbereichen bzw. bodeneingreifende Arbeiten auf Flurstücken am Fuße des Burgbergs (u. a. im Bereich des Wanderweges) besteht Genehmigungspflicht nach §14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG), da sich das Bebauungsplangebiet direkt angrenzend (anteilig auch überschneidend) zu bereits bekannten archäologischen Relevanzbereichen befindet, in denen unterirdisch flächig Sachzeuge der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten sind. Die entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist vor Beginn der Maßnahmen bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Mit der Ausführung der Maßnahmen darf erst nach Erteilung der Genehmigung begonnen werden.

5 Artenschutz

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden.

Für das Areal liegt ein artenschutzfachliches Gutachten (SCHULZ UMWELTPLANUNG 2014) mit einer Aktualisierung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten durch die 1. Änderung des B-Planes im Teil B - Umweltbericht (2023) Kapitel 3 vor. Darauf wird verwiesen.



Es ist vor Beginn der Baumaßnahme über eine Kontrolle durch die Bauleitung in Zusammenarbeit mit der Umweltbaubegleitung sicherzustellen und nachzuweisen, dass es durch die Baumaßnahme zu keinem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG kommt.

5.1 Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme V4)

Die Baufeldfreimachung hat nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar (in Anlehnung an § 39 BNatSchG) zu erfolgen. Ausnahmegenehmigungen sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

5.2 Ökologische Baubegleitung (Vermeidungsmaßnahme V5)

Unmittelbar vor Baubeginn sind die jeweiligen Flächen von einem Sachverständigen auf aktuelle Vorkommen geschützter Arten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, zu prüfen. Im Falle artenschutzrechtlich relevanter Befunde sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen, die eine Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicherstellen.

6 Radonschutz

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.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

7 Kampfmittelbelastung

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist ein Antrag auf Kampfmittelauskunft bei der Polizei Sachsen, Referat Kampfmittelbeseitigungsdienst, Neuländer Straße 60, 01129 Dresden, Telefon 0351-8501-0 zu stellen.

8 Löschwasser

Der erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m³/h kann über Hydranten im Umkreis sichergestellt werden. Bei Mehrbedarf (über 96 m³/h) sind die Voraussetzungen für die Bereitstellung des Mehrbedarfes durch den jeweiligen Bauherrn zu schaffen.

9 Hochwasserangepasste Bauweise

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge teilweise im Vorranggebiet Hochwasser mit der Funktion „Abfluss“.

Bei einem Ereignis größer HQ 100 kann ein Überfluten von Teilen der neu angelegten Flächen im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Die Prüfung der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bleibt den bauordnungsrechtlichen Verfahren unter Berücksichtigung der erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren nach § 74 Abs. 1 SächsWG vorbehalten.

Weitere Hinweise zu baulichen Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten gibt die Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Auf entsprechende Handlungsempfehlungen der Versicherer wird hingewiesen.

10 Immissionsschutz während der Bauzeit

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr.



11 Hinweis zu DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes benannten DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Dohna, Abteilung Hauptamt – Bauamt, Am Markt 11, 01809 Dohna eingesehen werden.