

# **STADT HOHNSTEIN, OT EHRENBERG**

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



## **BEBAUUNGSPLAN**

Sondergebiet Wohnen und Fremdenverkehr „Mittelmühle Ehrenberg“

### **BEGRÜNDUNG**

### **TEIL C**

### **VORENTWURF**

Projekt: 2207  
vom 19.06.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT	3
2.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	3
2.1	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	3
2.2	ÖRTLICHE PLANUNGEN	4
2.3	GRÜNORDNERISCHE BELANGE	5
2.4	PLANGRUNDLAGEN	5
3.	BESTAND	6
3.1	LAGE	6
3.2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3.3	BAUBESTAND / NUTZUNG	6
3.4	GRUNDBESITZ	6
3.5	STRASSEN UND WEGE	6
4.	PLANUNGSKONZEPT	7
4.1	PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN	7
4.2.	BEBAUUNG UND GESTALTUNG	7
4.3	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	8
4.4	VER- UND ENTSORGUNG	8
4.4.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	8
4.4.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	8
4.4.3	REGENWASSERENTSORGUNG	9
4.4.4	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	9
4.4.5	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	9
4.4.6	GASVERSORGUNG	10
4.4.7	FERNMELDEANLAGEN	10
4.4.8.	MÜLLENTSORGUNG	10
4.4.9	WERTSTOFFERFASSUNG	10
4.5	NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT	10
4.6	BAUGRUND	11
4.6.1	ALLGEMEINEN GEOLOGISCHE UND HYDROGEOLOGISCHE VER- HÄLTNISSE	11
4.6.2	TRAGFÄHIGKEIT DES BAUGRUNDS	12
4.6.3	VERSICKERUNG	12
5.	STATISTIK FLÄCHENBILANZ	14
6.	AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	15

## ANLAGEN

1 – ÜBERSICHTSPLAN

2 - BAUGRUNDGUTACHTEN I-133-09-23; IFG BAUTZEN, VOM 27.10.2023

---

## 1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT

---

Die Stadt Hohnstein beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 267/7 der Gemarkung Ehrenberg einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet Wohnen und Fremdenverkehr zu erstellen.

Hier soll eine kleine Baufläche für Wohngebäude vorwiegend in Form von kleinen Gebäuden geschaffen werden.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Mühlstraße“, die direkt an den Geltungsbereich angrenzt.

Der Bebauungsplan wird wegen des Wegfalles des § 13 b BauGB im normalen Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,54 ha.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche
- Festlegung der bebaubaren Flächen
- Eingrünung des Baugebietes

Das Planungsziel wird mit der Feststellung des Vorentwurfes zum Sondergebiet Wohnen und Fremdenverkehr geändert.

Die Savayu Immobilien GmbH & Co.KG hat diesbezüglich bei der Stadt Hohnstein einen Antrag zur Durchführung des Planungsverfahrens gestellt. zu gegebener Zeit wird zwischen der Stadt und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

---

## 2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

---

### 2.1 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Die Stadt Hohnstein ist im Landesentwicklungsplan von 2013 in der Raumkategorie Ländlicher Raum eingestuft.

Die Stadt Hohnstein gehört in den Bereich des Mittelzentrums Pirna und zum Oberzentrum Dresden.

Entsprechend Karte 3 ist Hohnstein mit seinen Ortsteilen als grenznahe Gebiet ausgewiesen.

Ehrenberg ist gemäß Karte 6 dem Westlausitzer Hügel- und Bergland zuzuordnen.

Gemäß der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge von 2020 sind für den Bereich der Stadt Hohnstein folgende Aussagen getroffen:

Karte 1 – Die Stadt Hohnstein ist dem ländlichen Raum mit der besonderen Gemeindefunktion Tourismus zuzuordnen.

Karte 2 – für das Plangebiet gibt es keine Aussagen, südöstlich grenzt ein Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz an.

In den Karten 3 bis 5 finden sich keine Aussagen für das Plangebiet.

#### Karte 6 – Boden- und Grundwassergefährdung

Das Untersuchungsgebiet ist als Gebiet mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung gekennzeichnet. In diesen Gebieten ist der hohen Empfindlichkeit des Grundwassers aufgrund fehlender geologischer Deckschichten mit Schutzfunktionen gegenüber Schadstoffeinträgen durch angepasste Bewirtschaftungsformen/Nutzungen Rechnung zu tragen.

#### Karte 7

Ehrenberg ist den überlappenden Nahbereichen Neustadt in Sachsen, Sebnitz und Bad Schandau zuzuordnen.

#### Karte 8 – Regionale Kooperation

Das Plangebiet wird der Region Dresden zugeordnet und ist überdurchschnittlich vom demographischen Wandel betroffen.

#### Karte 11 Tourismus und Erholung

Das Untersuchungsgebiet ist der Touristischen Destination Sächsische Schweiz zuzuordnen, wobei Hohnstein mit seinen Ortsteilen als Erholungsort besonders hervorzuheben ist.

#### Karte 15 – Windenergienutzung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der harten Tabuzone (Siedlungsfläche).

#### Karte 23 – Landschaftsgliederung

Das Plangebiet ist dem Westlausitzer Hügel- und Bergland zuzuordnen.

In den hier nicht genannten Kartenblättern finden sich keine Aussagen zum Plangebiet.

## 2.2 ÖRTLICHE PLANUNGEN

### Flächennutzungsplan

Der FNP wurde mit Bescheid des Landratsamtes Sächsische Schweiz vom 20.04.2007, AZ: 14.02.87.160 Hohnstein FNP 01.0, mit einer Auflage genehmigt. Die Auflage wurde mit redaktioneller Änderung vom 23.05.2007 eingearbeitet. Der Genehmigungsvermerk des Landratsamtes Sächsische Schweiz wurde am 16.08.2007 erteilt.

Der Flächennutzungsplan wurde mit der Verkündung im Mitteilungsblatt der Stadt Hohnstein Nr. 9 vom 21.09.2007 in Kraft gesetzt.

Die 1. Änderung läuft noch. Es wurde einige Zeit im Verfahren pausiert. Zwischenzeitlich wurde die 2. Änderung in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Rettungswache“ Hohnstein erstellt und am 16.02.2024 in Kraft gesetzt.

In die 1. Änderung soll perspektivisch der Bereich an der „Mittelmühle Ehrenberg“ einbezogen werden.



 Geplanter Änderungsbereich FNP Hohnstein – markiert Plangebiet

Der FNP ist an dieser Stelle anzupassen.

## 2.3 GRÜNORDERISCHE BELANGE

Die Belange der Grünordnung wurden durch die Bestandsbewertung ermittelt und nach den Grundsätzen einer harmonischen Ortsentwicklung festgelegt. Eine detaillierte Erfassung und Bewertung wurde durch das Umweltbüro Dr. Annett Weiß vorgenommen und im Umweltbericht dargestellt.

Die landschaftsbildprägenden Bäume westlich des Plangebietes befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes.

## 2.4 PLANGRUNDLAGEN

Grundlage für die Plandarstellung bilden:

- Katasterkartenauszug der aktuellen Liegenschaftskarte in digitaler Form
- Abfragen der leitungsgebundenen Medien und deren Planaussagen
- örtliche Erhebungen
- digitales Geländemodell vom 25.04.2023 des Landesamtes für Geobasisinformationen Sachsen

---

### **3. BESTAND**

---

#### **3.1 LAGE**

Räumliche Lage	
Land:	Sachsen
Planungsregion:	Oberes Elbtal/ Osterzgebirge
Landkreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Gemeinde:	Stadt Hohnstein
Ort:	01848 Ehrenberg, Mühlenstraße
Flurstück (-e):	Nr. 267/7 der Gemarkung Ehrenberg
Koordinaten:	441.791; 5.648.510 (ETRS89 UTM33)
Höhe:	308 – 314,5 m (DHHN2016)
Größe:	5.392 m <sup>2</sup>

#### **3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das insgesamt ca. 0,54 ha große Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Ortslage Ehrenberg, westlich der Mühlstraße, einem Nebenweg der Staatsstraße 165.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 267/7 der Gemarkung Ehrenberg.

Es wird begrenzt durch:

- die Gemeindestraße „Mühlstraße“, das ehem. Mühlengebäude und das Wohnhaus Mühlstraße 14 im Osten bzw. Süden
- das Flurstück Nr. 261 im Westen
- die Ortslage Ehrenberg mit dem Wohnhaus Mühlstraße 8 auf dem Flurstück Nr. 267/2 im Norden.

#### **3.3 BAUBESTAND / NUTZUNG**

Die Plangebietsflächen sind mit Ausnahme des Kellergeschosses des Nebengebäudes der Mühle, unbebaut.

Die Grünflächen werden als Wiese und Weide genutzt.

#### **3.4 GRUNDBESITZ**

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

#### **3.5 STRASSEN UND WEGE**

Das Plangebiet wird durch die Gemeindestraße „Mühlenstraße“ erschlossen. Die Erschließung kann direkt von der Gemeindestraße aus über die Staatsstraße S165 erfolgen.

In einer Entfernung von ca. 200m befindet sich der Haltestelle des ÖPNV mit den Linien R235, R236 und R237, vorwiegend zwischen Hohnstein und Sebnitz. Als Schulbus gibt es noch eine Anbindung nach Krumhermsdorf.

---

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

---

### **4.1 PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN**

Im Ortsteil Ehrenberg sollen Wohnungen für einen minimalistischen Bedarf an Wohnraum in Verbindung mit der touristischen Nutzung der ehemaligen Mühle geschaffen werden.

Die Modulhäuser (Tiny House) sollen einem ökologisch orientierten Personenkreis zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist eine Mischung aus Eigentum und etwa 30% Vermietung für Interessierte und Feriengäste geplant.

Der Investor möchte hier ein ressourcenschonendes Wohnen schaffen. Dabei sollen Räume (wie z.B. Gästezimmer und Partyräume oder auch die Werkstatt für Fahrräder / Gartengeräte) die man selbst nicht permanent benötigt, gemeinsam genutzt werden. Es wird also eigenes und gemeinsames Wohneigentum geschaffen.

Ansatz ist, die gemeinsamen Dinge auch der öffentlichen Nutzung zugänglich zu machen.

Damit das gemeinschaftliche Eigentum (hier wäre auch der Zweitwagen denkbar) nicht sich selbst überlassen wird, kann dies durch die personellen Ressourcen der Regionaltypischen Schauwerkstatt mit erhalten und verwaltet werden.

Perspektivisch soll eine gastronomische Einrichtung und öffentlicher Spiel- und Freizeitraum entstehen.

Unter dem besonderen Aspekt der Errichtung von in die Hanglage eingepassten Modulhäusern wurden wenig gestalterische Festlegungen getroffen.

- Anpassung an die topografische Situation
- Erhalt des Großgrünes entlang der Straße (außerhalb des Bebauungsplanes),
- Schaffung eines umfangreichen Grünbereiches durch Anpflanzung einer Streuobstwiese im südlichen Teil des Plangebietes
- Berücksichtigung ökologischer Planungsziele.

Die Bauflächen wurden aufgrund der ausgeprägten Grünbereiche massiv reduziert, dafür die Bebauung verdichtet. In den Textlichen Festsetzungen wurde die Grüngestaltung zwischen den Gebäuden geregelt.

### **4.2. BEBAUUNG UND GESTALTUNG**

Der Bebauungsplan legt offene Bauweise als Einzel oder Doppelhäuser in 2-geschossiger Bauweise fest.

Auf Grund der Hanglage wurde keine konkrete Höhe festgelegt. Ausgehend vom konkreten Standort ist die 2-Geschossigkeit nachzuweisen.

Ausgehend vom ökologischen Ansinnen der kleinen Siedlungen werden hier offene Formen der Gestaltung von Dach und Fassade gewählt. Das kleine Baugebiet weicht in der Gestaltung vom traditionellen Bauen in der unmittelbaren Umgebung ab. Bei der Gestaltung ist das Denkmalobjekt Nr. 09254086 Mittelmühle in Ehrenberg zu beachten.

Die Gebäudegestaltung sollte auf regionale Baustoffe wie Holz setzen.



Beispiel der Einordnung von Modulhäusern

### **4.3 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG**

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt direkt von der Mühlenstraße aus. Für den ruhenden Verkehr werden im Plangebiet Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl der Stellflächen richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung. Pro Wohneinheit ist 1 Stellplatz für PKW vorzusehen.

An den Ausfahrtsbereichen der Grundstücke sind die Sichtdreiecke von Bepflanzung über 0,8 m frei zu halten um ein gefahrloses Ausfahren in den öffentlichen Verkehrsraum zu ermöglichen.

### **4.4 VER- UND ENTSORGUNG**

#### **4.4.1 TRINKWASSERVERSORGUNG**

Das Plangebiet wird im Bereich der Mühlstraße mit Trinkwasser versorgt. Im Straßenbereich verläuft eine 150er Gussleitung, von der aus das Flurstück Nr. 267/7 über eine Hausanschlussleitung erschlossen ist. Für weitere Gebäude besteht im Straßenbereich die Möglichkeit zur Verlegung von Versorgungsleitungen.

Hinsichtlich des Bedarfs an Wasser für den menschlichen Gebrauch besteht satzungsrechtlicher Benutzungszwang. Im Übrigen sind die Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung (WVS) zu beachten.

Die Bauherren haben beim Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz rechtzeitig einen Antrag auf Wasserversorgung einzureichen.

#### **4.4.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG**

Ehrenberg ist an die zentrale Entsorgung des Abwasserzweckverbandes Sebnitz angeschlossen.

Ein Anschluss der Grundstücksentwässerungsanlage für das Flurstück Nr. 267/7 an den öffentlichen Abwasserkanal - Trennsystem - im Bereich Mühl-

straße ist möglich. Die Anbindung ist nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik an den vorhandenen Hausanschlusskanal für Schmutzwasser (gelb markiert) vorzunehmen. Die Errichtung des erforderlichen Grundstücksanschlussschachtes an den Anschlusskanal (Schmutzwasser) erfolgt durch den AZV Sebnitz. Daher halten wir einen Vororttermin zur Lagebestimmung mit dem/der Planer/ Bauherrschaft für notwendig. Gemäß § 12 der Abwassersatzung (AbwS) des AZV Sebnitz trägt der Grundstückseigentümer die Kosten für weitere Anschlüsse die nach Entstehen der erstmaligen Beitragspflicht neu gebildet werden.

#### **4.4.3 REGENWASSERENTSORGUNG**

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist so weit als möglich auf dem Grundstück zu verwerten. Überschüssige Niederschlagswassermengen sind dem Ehrenberger Bach zuzuleiten.

Durch die Festsetzung möglichst große Anteile unbefestigter Flächen zu schaffen, soll der Versiegelungsgrad gering gehalten werden.

#### **4.4.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Die Löschwasserversorgung erfolgt in begrenztem Maße aus der Trinkwasserleitung.

Darüber hinaus befindet sich im 300-m-Bereich der Löschwasserteich Flurstück Nr. 258.

Der Löschwasserbedarf wird auf Grund der Größe und der Lage mit 48 m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von 2 Stunden, also insgesamt 92 m<sup>3</sup> eingeschätzt. Die Beurteilung erfolgt gemäß DVGW-Regelwerk W 405.

#### **4.4.5 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG**

Das Baugebiet ist über die vorhandene Niederspannungsleitung erschließbar. Die Leitung läuft entlang der Mühlestraße.

Die Versorgung des Plangebietes ist möglich.

Generell sind bei der Errichtung von Bauwerken folgende seitliche Mindestabstände zu den Energieanlagen einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken	0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube	1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank)	3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert)	1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten	6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten	7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert)	1,5 m zur Trassenachse

Können die Abstände nicht eingehalten werden ist eine zwingende Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen notwendig.

In Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln ist nur Handschachtung gestattet.

Bei Baumaßnahmen sind die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV-Vorschriften) zu beachten.

#### **4.4.6 GASVERSORGUNG**

Das Gebiet verfügt über keinen Gasanschluss.

#### **4.4.7 FERNMELDEANLAGEN**

Westlich der Mühlstraße verläuft die Telekomtrasse als Freileitung.

Für die Neuverlegung ist ein entsprechender Antrag mindestens 6 Monate vor Baubeginn beim Versorgungsunternehmen zu stellen.

Nach Aussagen der Deutschen Telekom Technik GmbH ist eine unterirdische telekommunikationstechnische Erschließung des Plangebietes aus wirtschaftlichen Gründen durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

#### **4.4.8. MÜLLENTSORGUNG**

Die Entsorgung des anfallenden Mülls wird gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge unter Verantwortung des Zweckverbandes „Abfallentsorgung Oberes Elbtal“ (ZAOE) durch ein Entsorgungsunternehmen ausgeführt.

#### **4.4.9 WERTSTOFFERFASSUNG**

Für die Wertstoffeffassung sind die Standorte im Ortsteil Ehrenberg zu nutzen.

### **4.5 NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT**

Gemäß dem Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) und der Strahlenschutzverordnung gilt für eine über das Jahr gemittelte Radonaktivitätskonzentration in der Luft in Innenräumen ein Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter, oberhalb dessen Radonkonzentrationen als unangemessen betrachtet werden.

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken.

Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

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.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle.

Besucheradresse:

Dresdner Straße 183

09131 Chemnitz

Telefon: 0371 46124-221

E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)

Internet: [www.strahlenschutz.sachsen.de](http://www.strahlenschutz.sachsen.de).

## 4.6 BAUGRUND

Zur Ermittlung der Baugrund- und Versickerungsverhältnisse wurde eine Baugrunduntersuchung durch die IFG Bautzen GmbH vorgenommen. Das Gutachten wird als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

### 4.6.1 Allgemeinen geologische und hydrogeologische Verhältnisse

Das Gutachten beschreibt die allgemeinen geologische und hydrogeologische Verhältnisse wie folgt:

„Im Bereich der Hanglage des Untersuchungsgebietes wird nach dem Lithofazieskartenwerk /7/, /6/ die Quartärbasis durch Granodiorit gebildet, welcher bereits oberflächennah mit seinen sandigschluffigen Verwitterungsprodukten zu erwarten ist. Weitere pleistozäne Sedimente werden nicht ausgewiesen. Das Grundgebirge (OK Festgestein) fällt entsprechend der Geländemorphologie nach Osten hin ab.

Dem Verlauf des Ehrenberger Baches folgend, werden talseitig holozäne Auesedimente in Form von Auelehm ausgewiesen.

Ein großräumig ausgebildeter Lockergesteinsgrundwasserleiter ist am Untersuchungsstandort nicht zu erwarten. Das Grundwasser bewegt sich im Kompaktgestein unter bindigen Deckschichten sowie saisonbedingt als Sickerwasser innerhalb von sandigeren Bereichen der Verwitterungsprodukte. Außerdem ist es entlang des Talverlaufes innerhalb der Auesedimente (Auegrundwasserleiter) zu erwarten.“ IFG

Für den Straßenbau sind bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV im untersuchten Boden durchweg eingehalten werden. Somit gilt der Boden als schadstofffrei und kann im Untersuchungsgebiet uneingeschränkt verwertet werden. Daher wird empfohlen, den Massenüberschuss im Untersuchungsgebiet wieder einzubauen.

#### 4.6.2 Tragfähigkeit des Baugrunds

Die Errichtung von Wohngebäuden mit gering bis mittel belasteten Gründungen ist möglich. Es können sowohl Einzel- bzw. Streifenfundamente als auch Plattengründungen empfohlen werden, wobei standortspezifisch Gründungspolster erforderlich werden können.

Der oberflächennah lagernde Gehängelehm (Schicht 3) ist als Gründungssohle für geringe bis mittlere Lasten (<150...200 kN/m<sup>2</sup>) brauchbar. Dieses Material ist jedoch sehr witterungsempfindlich, so dass bei Niederschlagseinwirkung die Gefahr eines Aufweichens der Gründungssohle besteht. An Standorten, an welchen sich eine Verwendung dieses Horizontes als Gründungssohle erforderlich macht, ist durch entsprechende Maßnahmen (Abdecken der Aushubsohle, Bauzeitwahl) zu sichern, so dass die steife Konsistenz des Gehängelehms während der Bauausführung nicht umschlägt. Zudem sollte bei Gründung von Gebäuden auf dem Gehängelehm ein Gründungspolster aus mindestens 30 cm Mineralgemisch 0/45 (besonders unter Bodenplatten) vorgesehen werden.

#### 4.6.3 Versickerung

„Gemäß ATV-A 138 /8/ liegt der entwässerungstechnisch relevante Durchlässigkeitsbereich für

Böden bei  $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen zwar innerhalb dieses Bereiches, nähern sich jedoch der unteren Grenze an. Das heißt, die untersuchte Schicht 4 ist als noch geeignet zu bewerten. Es ist jedoch mit relativ langen Entleerungs- und Einstauzeiten in einer Versickerungsanlage zu rechnen.

Die Versickerungsanlage muss in Schicht 4 einbinden. Hinsichtlich des erforderlichen Bauaufwandes kann sich die teilweise größere Tiefenlage von OK Schicht 4 (> 3 m u GOK) ungünstig auswirken. Dahingehend günstigere Verhältnisse wurden bei BP 03 und BP 04 angetroffen.

Voraussetzung für eine funktionierende Versickerungsanlage ist außerdem, dass die als undurchlässig zu wertende OK Schicht 5 in ausreichend großer Tiefe ansteht (Vermeidung Aufstaugefahr). Die zur Versickerung zu nutzende Schicht 4 sollte daher ab UK Versickerungsanlage in mindestens 1 m Mächtigkeit zur Verfügung stehen.

Als Versickerungsanlage kommen nur großflächige Varianten mit wasserspeichernder Wirkung, wie z. B. Mulden- und Rigolenversickerung sowie Muldenrigolenelemente oder Blockrigolen in Frage. Ein Notüberlauf in die Kanalisation oder einen Vorfluter ist generell erforderlich. Es sind die Gefälleverhältnisse zu berücksichtigen, um die erforderliche Verweilzeit des Wassers in der Versickerungsanlage (z.B. Rigole) zu gewährleisten. Außerdem sollte ein Absetzschacht vorgeschaltet werden, um die Selbstabdichtung (Kolmation) der Versickerungsanlage durch die im Niederschlagswasser mitgeführten Stoffe zu verhindern und den Wartungsaufwand einzuschränken.

Grundsätzlich sollte die abzuleitende Wassermenge möglichst geringgehalten werden, z.B. durch den Einsatz von dezentralen Zisternen zur Regenwasserspeicherung, Dachbegrünung sowie eine generell möglichst geringe Oberflächenversiegelung.

Falls der Bau einer Versickerungsanlage erwogen wird, wird für deren Bemessung eine genauere Untersuchung der Schicht 4 am konkreten Standort der Versickerungsanlage mit der Durchführung eines Versickerungsversuches (Doppelringinfiltrometer nach DIN 19687-7 im Baggerschurf oder mittels Open-End-Test im Bohrloch) im Zuge der weiteren Planung empfohlen. Mit einem Versickerungsversuch

(vorzugsweise Infiltrometer) wird die reale Wasserdurchlässigkeit der Bodenschicht am Standort ermittelt.“<sup>IFG</sup>

---

## 5. STATISTIK FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	m <sup>2</sup>	%
<b>Sondergebiet Wohnen und Fremdenverkehr</b>	3.070	56,9
<b>Verkehrsfläche</b>	722	13,4
<b>Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung</b>	130	2,4
<b>Grünfläche (privat)</b>	1.470	27,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.392</b>	<b>100,0</b>

### Geplante Bebauung:

Anzahl der Baugrundstücke:

7

## 6. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

	Datum
– Aufstellungsbeschluss Nr. 01/40 zum Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB	21.12.22
– Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Stadt Hohnstein Nr. 1 vom	27.01.23
– Bestätigung des Vorentwurfs im Stadtrat Beschluss Nr.	
– frühzeitige Anhörung TÖB	
– frühzeitige Bürgerbeteiligung	
a.) Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Hohnstein Nr. 12 vom	
b.) Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung vom	
bis	
– Abstimmung mit den Nachbargemeinden	
– Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Nr. ...	
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Hohnstein Nr.	
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	
bis	
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger sowie Satzungsbeschluss Nr.	
– Mitteilung über die Abwägung	
– Anzeige des Satzungsbeschlusses beim Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge	
– Ortsübliche Bekanntmachung	
– Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	

Brade  
Bürgermeister

Anlagen:

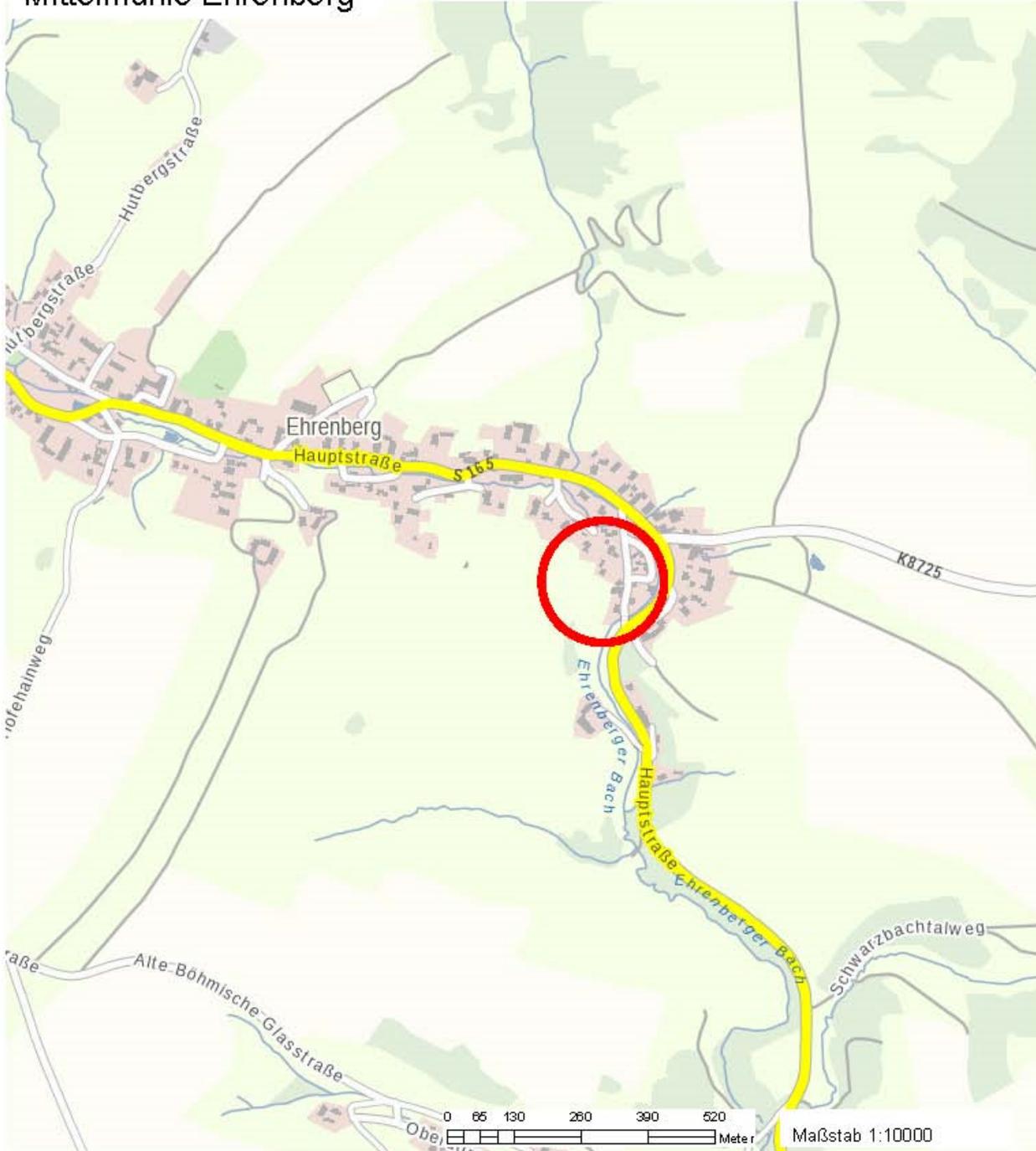
1 – Übersichtsplan

2 - INGENIEURBÜRO FÜR GEOTECHNIK BAUTZEN GMBH,  
BAUGRUNDGUTACHTEN - PROJEKT NR.: I-133-09-23 VOM 27.10.2023

Bebauungsplan  
"Mittelmühle Ehrenberg"

Übersichtsplan

02.03.2023



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023, Datenquellen: [https://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

Seite 1/1

Landesamt für Geobasisinformation Sachsen  
Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden

Telefon: (0351) 8283 8420  
Telefax: (0351) 8283 8400

Internet: [www.geosn.sachsen.de](http://www.geosn.sachsen.de)  
E-Mail: [servicesdesk@geosn.sachsen.de](mailto:servicesdesk@geosn.sachsen.de)