



## Einladung

### zur 56. Stadtratssitzung der Stadt Hohnstein

am Mittwoch, dem 19. Juni 2024, um 18.30 Uhr,  
im Kulturraum Schloß Ulbersdorf, Am Schloß 1 im OT Ulbersdorf

#### Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Protokollkontrolle vom 22.05.2024
3. Bericht des Bürgermeisters
4. Anfragen von Bürgern und Stadträten
5. Bericht über die Ergebnisse der Stadt- und Ortschaftsratswahlen am 09.06.2024
6. Vergabe von Bauleistungen zum Vorhaben Hochwasserschaden 2021 „ID 0424 Hohnsteiner Bach Teilabschnitt 2 – Los 1 und 2“ (BV 01-56)
7. Vergabe von Bauleistungen zum Vorhaben „Sanierung Hohnsteiner Bach, Teil Bärengarten, Straßenbau“ im Rahmen der Städtebauförderung (BV 02-56)
8. Erteilung des Einvernehmens zum Bauvorhaben eines Funkmastes am Auffangparkplatz Bastei (BV 03-56)
9. Kenntnisnahme Beteiligungsbericht der Stadt Hohnstein für das Jahr 2022
10. Beschluss zur Feststellung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Sondergebiet „Mittelmühle Ehrenberg“ (BV 04-56)
11. Beschluss von zwei Nachträgen zur Projektsteuerung zum Vorhaben „Sanierung der Burg Hohnstein“ (BV 05-56 und BV 06-56)
12. Vergabe von Bauleistungen zum Vorhaben „Sanierung Burg Hohnstein“, Bauabschnitt 1 – Burggarten/Burgmauer, Los 1 - Baustelleneinrichtung, Abbrucharbeiten (BV 07-56)
13. Ermächtigung des Bürgermeisters zur Vergabe von Bauleistungen zum Vorhaben „Sanierung Burg Hohnstein“, Bauabschnitt 1 – Burggarten/Burgmauer, Los 2 – Tiefbau (BV 08-56)
14. Annahme von Spenden (BV 09-56)

Es schließt sich ein nichtöffentlicher Teil an.

**Die Einwohner sind herzlich eingeladen.**

**gez. Daniel Brade  
Bürgermeister**



# STADT HOHNSTEIN - LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE

**Beschlussvorlage Nr. 03-56**  
**Beschluss-Nr.:**

**Eingereicht von: Bauamt**

Beratungsfolge	Sitzungs-termin	öffentlich	nicht öffentlich	Vorberatung	Beschluss-fassung
Stadtrat	18.01.2023		x	x	
Stadtrat	19.06.2024	x			x

## Betreff:

**Erteilung des Einvernehmens der Stadt zum Bauantrag zur Errichtung eines Funkmastes auf dem Flurstück 39/9 Gemarkung Rathewalde (Auffangparkplatz Bastei)**

**Anlagen:** Auszüge aus Bauantrag

## Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Hohnstein erteilt des Einvernehmens zum Bauantrag der DFMG Deutsche Funkturm GmbH zur Errichtung eines Funkmastes auf dem städtischen Flurstück 39/9 Gemarkung Rathewalde (Auffangparkplatz Bastei).

## Beratungsergebnis:

Sitzung am: 19.06.2024		bestätigt:		nicht bestätigt:
Gremium: Stadtrat		Anzahl der Mitglieder: 12		davon anwesend:
einstimmig	mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltung

**Ausschluss von Mitgliedern des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung auf Grund des § 20 Absatz 1 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 09.03.2018**

Hohnstein, den 19.06.2024  
ausgefertigt

.....  
Unterschrift Bürgermeister

Siegel

Verteiler: 11 x Mitglieder  
1 x Bürgermeister  
1 x Ämter

### **Sachbericht:**

Der Stadtrat stimmte in nichtöffentlicher Sitzung am 18.01.2023 dem Standort zu und ermächtigte den Bürgermeister zur Unterzeichnung des Mietvertrages über 15 Jahre Festlaufzeit. Hinsichtlich Parkplatzbetreuung und Inanspruchnahme des Platzes ist alles geklärt. Seit dem 01.01.2023 erhält die Stadt eine monatliche Miete von 50,00 Euro netto. Mit Baubeginn erhöht sich die Miete auf 208,33 Euro netto. Eine Preisgleitklausel wurde vereinbart.

Nunmehr liegt der Bauantrag vor. Es gibt keine Abweichungen zur bereits angekündigten Maßnahme. Es wird ein Funkmast der weißen Flecken, der auch von sämtlichen anderen Funknetzbetreibern genutzt werden darf.

Brade  
Bürgermeister

---

Freistaat Sachsen - bekannt gemachter Vordruck nach § 8 Abs. 3 DVOSächsBO

An die Bauaufsichtsbehörde Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Weißeritzstraße 7 01744 Dippoldiswalde	Aktenzeichen der Bauaufsichtsbehörde 893-Zc-225	Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Bauamt 27. Mai 2024 POSTEINGANG
---	--	--

## Antrag

- auf Abweichung nach § 67 Absatz 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)
- auf Ausnahme nach § 31 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
- auf Befreiung nach § 31 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB)
- auf sonstige Abweichung nach § 67 Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)

<input checked="" type="checkbox"/> zum Bauantrag
<input type="checkbox"/> zur Vorlage in der Genehmigungsfreistellung
vom: 05.04.2024
Aktenzeichen: _____

### 1. Bauherr

Name(n), Vorname(n) / Firma DFMG Deutsche Funkturm GmbH	<input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr	Telefon (mit Vorwahl) (03 41) 1 22-96 38
E-Mail-Adresse baugenehmigung.ost@dfmg.de		
Straße, Hausnummer Großer Brockhaus 1	PLZ 04103	Ort Leipzig
<b>Vertreter des Bauherrn:</b>		
Name(n), Vorname(n) / Firma Kathleen Ehrhardt	<input checked="" type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr	Telefon (mit Vorwahl) (03 41) 1 22-96 38
<input checked="" type="checkbox"/> Bevollmächtigter <input type="checkbox"/> gesetzlicher Vertreter		E-Mail-Adresse kathleen.ehrhardt@dfmg.de
Straße, Hausnummer Großer Brockhaus 1	PLZ 04103	Ort Leipzig

### 2. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens: Errichtung eines Antennenträgers (50 m Stahlgittermast) mit Outdoorsystemtechnik
---

### 3. Grundstück

Gemeinde, Ortsteil Stadt Hohnstein, Rathewalde
Straße, Hausnummer Hohnsteiner Straße
Gemarkung, Flurstücksnummer Rathewalde, Flst. 39/9

Zutreffendes bitte [x] ankreuzen oder ausfüllen.  
Reicht der auf dem Vordruck vorgesehene Raum für die erforderlichen Angaben nicht aus, verwenden Sie bitte ein gesondertes Blatt und legen Sie dieses dem Antrag bei.

#### 4. Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung

Für obiges Vorhaben wird beantragt:  
Befreiung gem. §31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auffangparkplatz / Hotelkomplex in der Gemarkung Rathewalde"

- Sondergebiet Parkplatz - Nutzung als Grünfläche + Verkehrsfläche im Bereich der beantragten Funkstation  
- zulässige Bauwerkshöhe im Bereich der ausgewiesenen Parkfläche = 3,0 m über OK Gelände (Fußweg)

Begründung des Antrages:  
siehe Anlage

#### 5. Beteiligte Nachbarn (§ 70 SächsBO)

Bitte jeweils angeben: Gemarkung, Flurstücksnummer, Name, Vorname, Straße, Hausnummer, PLZ, Ort, Telefon (mit Vorwahl)

a) siehe Amtlicher Lageplan / Schriftlicher Teil	Unterschrift auf Lageplänen und Bauzeichnungen liegt vor: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	schriftliche Zustimmung zur Erteilung von Abweichungen und Befreiungen liegt vor: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
b)	Unterschrift auf Lageplänen und Bauzeichnungen liegt vor: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	schriftliche Zustimmung zur Erteilung von Abweichungen und Befreiungen liegt vor: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
c)	Unterschrift auf Lageplänen und Bauzeichnungen liegt vor: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	schriftliche Zustimmung zur Erteilung von Abweichungen und Befreiungen liegt vor: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Es wird beantragt, das Vorhaben gemäß § 70 Absatz 4 SächsBO öffentlich bekannt zu machen.

#### 6. Entwurfsverfasser (§ 54 SächsBO)

Name(n), Vorname(n) Dipl.-Ing. (FH) Dennis Koch / TKS Telekommunikationsbau Services Gmbh	<input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr	Telefon (mit Vorwahl) (03 93 42) 971-250
E-Mail-Adresse		
Straße, Hausnummer Bahnhofstraße 7	PLZ 39307	Ort Genthin OT Dretzel
Bauvorlageberechtigung gemäß § 65 SächsBO: <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, nach: <input type="checkbox"/> § 65 Absatz 2 Nummer 1; <input checked="" type="checkbox"/> § 65 Absatz 2 Nummer 2; <input type="checkbox"/> § 65 Absatz 2 Nummer 3; <input type="checkbox"/> § 65 Absatz 2 Nummer 4; <input type="checkbox"/> § 65 Absatz 4 oder 5		
Listennummer: 15703 <input type="checkbox"/> der Architektenkammer Sachsen <input type="checkbox"/> der Ingenieurkammer Sachsen <input checked="" type="checkbox"/> Eintragung erfolgte im Land: Sachsen-Anhalt durch Ingenieurkammer		
Verzeichnisnummer: <input type="checkbox"/> der Architektenkammer Sachsen (§§ 35, 36 SächsArchG) <input type="checkbox"/> der Ingenieurkammer Sachsen (§ 65 Absatz 4 Satz 2 Halbsatz 2 oder Absatz 5 Satz 1 Halbsatz 2 SächsBO)		
<input type="checkbox"/> Anzeige oder Bescheinigung erfolgte beziehungsweise wurde im Land erteilt (§ 65 Absatz 6 SächsBO) durch		

### 7. Anlagen

Bezeichnung: Begründung Lageplan M 1:1000 Lageplan M 1:2000
--

### 8. Datenschutzrechtliche Hinweise

Die in dem Antrag und in den erforderlichen Unterlagen verlangten Angaben werden aufgrund von § 68 SächsBO erhoben. Ohne diese Angaben ist eine Bearbeitung des Antrags nicht möglich. Angaben zu Telefonnummern und E-Mail-Adressen sind freiwillig.	
Bauherr und Entwurfsverfasser sind damit einverstanden, dass Ort und Straße der Baustelle, Art und Größe des Bauvorhabens sowie ihre Namen und Anschriften einem Verlag zur kostenlosen Veröffentlichung mitgeteilt werden:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

### 9. Vollmacht

Mit nachstehender Unterschrift bevollmächtigt der Bauherr den Entwurfsverfasser, Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit diesem Antrag zu führen und Schriftverkehr mit Ausnahme von Bescheiden und Verfügungen bis zur Entscheidung über den Antrag in Empfang zu nehmen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
--	---

### 10. Unterschriften

Datum, Unterschrift des Entwurfsverfassers	Datum, Unterschrift des Bauherrn / Vertreters des Bauherrn
25.03.2024 	08. MAI 2024 



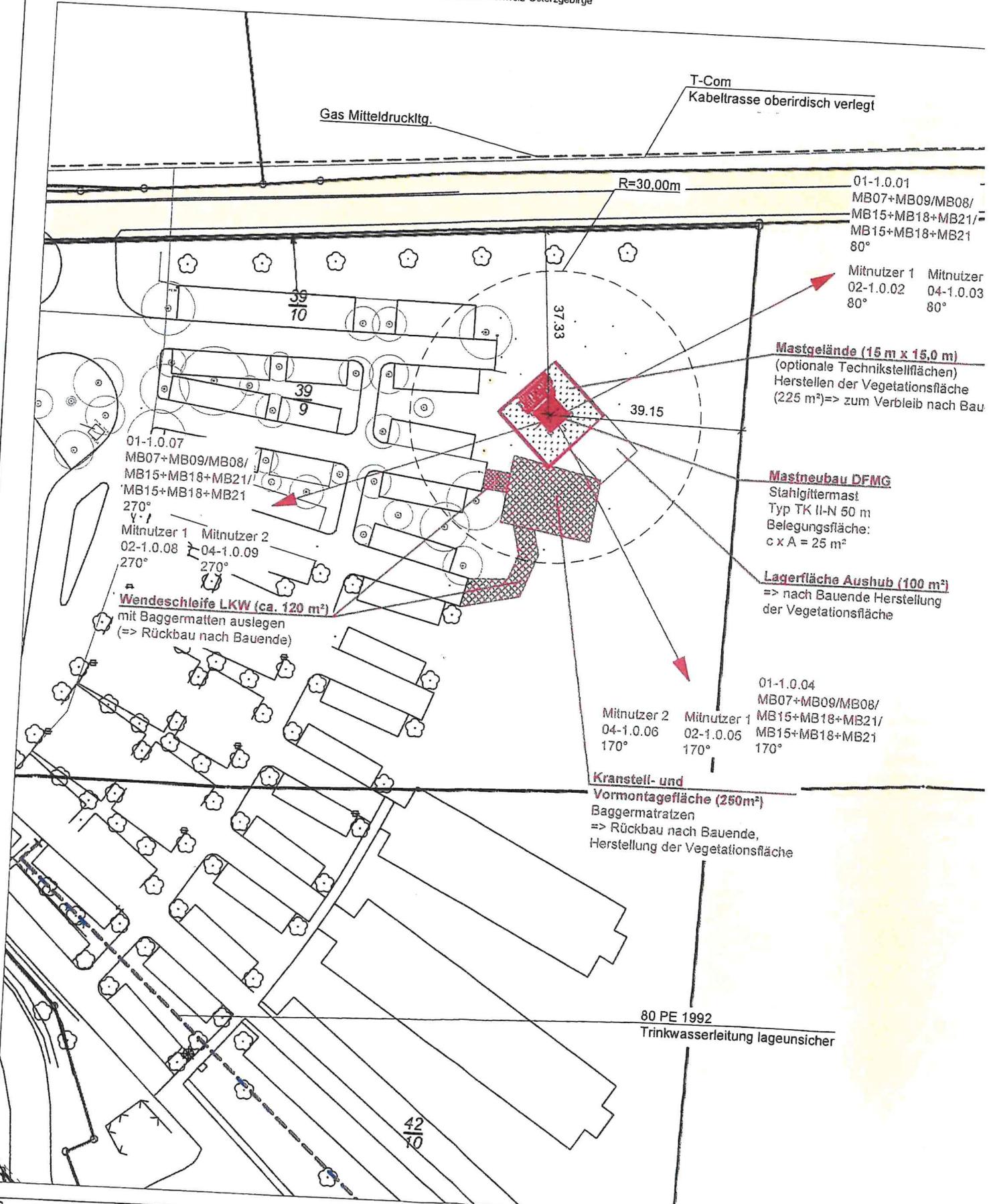
DFMG Deutsche Funkturm GmbH  
Großer Brockhaus 1  
04103 Leipzig



Flurstück: 39/9  
Gemarkung: Rathewalde (7533)

Gemeinde: Stadt Hohnstein  
Kreis: Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Erstellt am 01.12.2022



01-1.0.01  
MB07+MB09/MB08/  
MB15+MB18+MB21/  
MB15+MB18+MB21  
80°  
Mitnutzer 1 Mitnutzer  
02-1.0.02 04-1.0.03  
80° 80°

**Mastgelände (15 m x 15,0 m)**  
(optionale Technikstellflächen)  
Herstellen der Vegetationsfläche  
(225 m<sup>2</sup>)=> zum Verleib nach Bau

**Mastneubau DFMG**  
Stahlgittermast  
Typ TK II-N 50 m  
Belegungsfläche:  
c x A = 25 m<sup>2</sup>

**Lagerfläche Aushub (100 m<sup>2</sup>)**  
=> nach Bauende Herstellung  
der Vegetationsfläche

01-1.0.07  
MB07+MB09/MB08/  
MB15+MB18+MB21/  
MB15+MB18+MB21  
270°  
Mitnutzer 1 Mitnutzer 2  
02-1.0.08 04-1.0.09  
270° 270°

**Wendeschleife LKW (ca. 120 m<sup>2</sup>)**  
mit Baggermatten auslegen  
(=> Rückbau nach Bauende)

01-1.0.04  
MB07+MB09/MB08/  
MB15+MB18+MB21/  
MB15+MB18+MB21  
Mitnutzer 2 Mitnutzer 1  
04-1.0.06 02-1.0.05  
170° 170° 170°

**Kranstell- und  
Vormontagefläche (250m<sup>2</sup>)**  
Baggermatratzen  
=> Rückbau nach Bauende,  
Herstellung der Vegetationsfläche

80 PE 1992  
Trinkwasserleitung lageunsicher

42/10

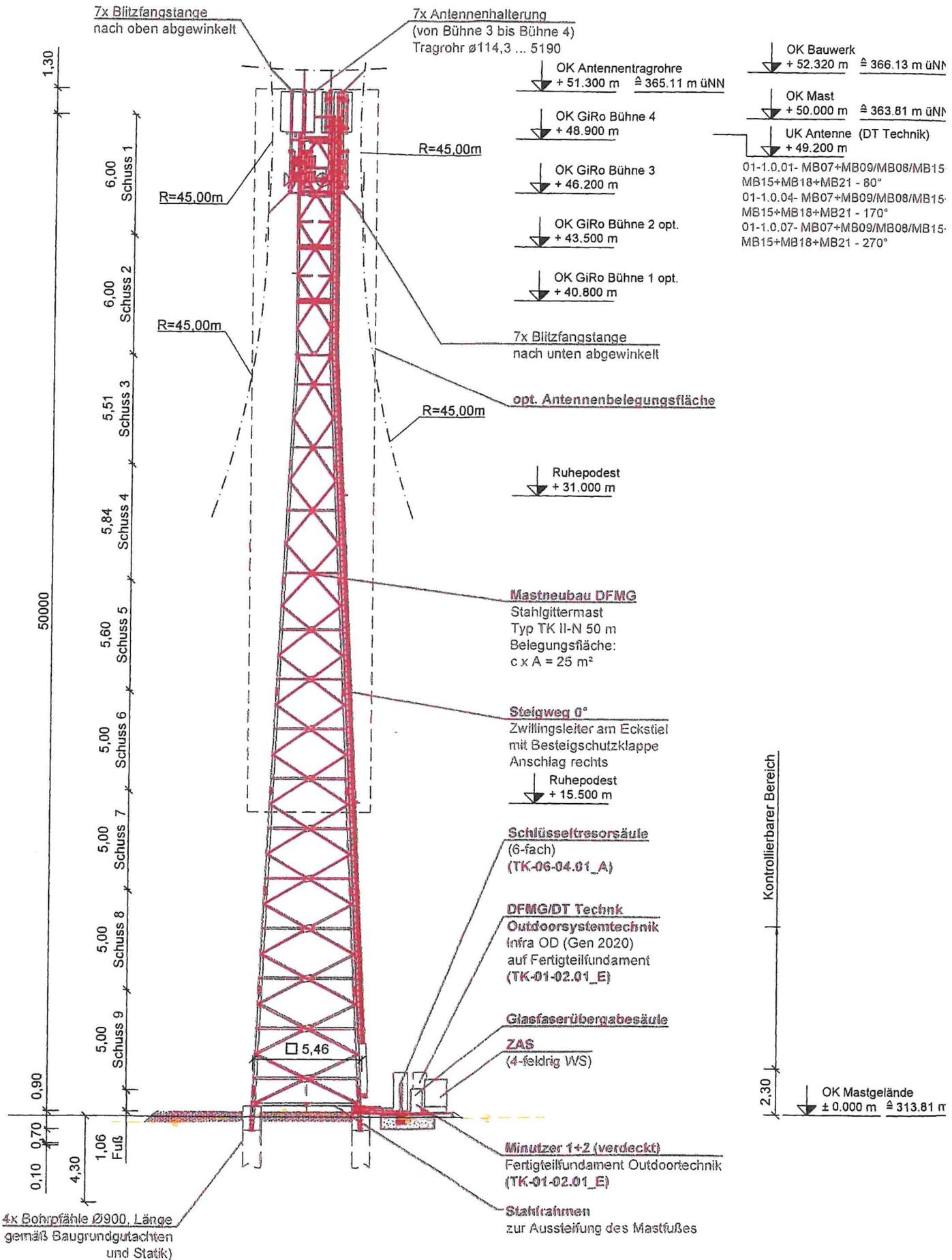




Bild 1: Blick zum Maststandort aus südlicher Richtung  
Entfernung ca. 460 m zum Standort – Bestandssituation



Bild 2: Blick zum Maststandort wie oben mit visualisierter Darstellung  
des Antennenträgers



Bild 5: Blick zum Maststandort aus östlicher Richtung  
Entfernung ca. 420 m zum Standort – Bestandssituation



Bild 6: Blick zum Maststandort wie oben mit visualisierter Darstellung  
des Antennenträgers



Bild 7: Blick zum Maststandort aus westlicher Richtung  
Entfernung ca. 330 m zum Standort – Bestandssituation



Bild 8: Blick zum Maststandort wie oben mit visualisierter Darstellung  
des Antennenträgers

# STADT HOHNSTEIN - LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE

**Beschlussvorlage Nr. 04-56**  
**Beschluss-Nr.:**

**Eingereicht von: Bauamt**

Beratungsfolge	Sitzungs-termin	öffentlich	nicht öffentlich	Vorberatung	Beschluss-fassung
Stadtrat	21.12.2022	x			x
Stadtrat	19.06.2024	x			x

**Betreff:**

**Beschluss zur Feststellung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Sondergebiet „Mittelmühle Ehrenberg“**

**Anlagen:** Abwägungsvorschlag, B-Plan Teile A, B, C und D vom 08.06.2023

**Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Hohnstein beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Mittelmühle Ehrenberg“, bestehend aus den Planteilen A, B, C und D in der Fassung vom 07.06.2024 wird bestätigt.
2. Das Planungsziel wird von Wohnen zur Schaffung eines Sondergebietes Wohnen und Fremdenverkehr geändert.
3. Der Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes ist nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer von mindestens zwei Wochen öffentlich auszulegen.
4. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der frühzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.
5. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu geben.

**Beratungsergebnis:**

Sitzung am: 19.06.2024		bestätigt:		nicht bestätigt:
Gremium: Stadtrat		Anzahl der Mitglieder: 12		davon anwesend:
einstimmig	mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltung

**Ausschluss von Mitgliedern des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung auf Grund des § 20 Absatz 1 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 09.03.2018**

Hohnstein, den 19.06.2024  
 ausgefertigt

.....  
 Unterschrift Bürgermeister

Siegel

Verteiler: 11 x Mitglieder  
 1 x Bürgermeister  
 1 x Ämter

**Begründung:**

Der Stadtrat hat am 21.12.2022 den Aufstellungsbeschlusses Nr. 01/40 mit dem Ziel der Schaffung einer Wohnbaufläche nach § 13b BauGB gefasst. Durch die Änderung des Baugesetzbuches 2023 ist die Möglichkeit der vereinfachten Planerstellung entfallen. Die Plangebiet ist im Regelverfahren 2-stufig mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung zu erstellen.

Mit der Erweiterung des Planungszieles Sondergebiet Wohnen und Fremdenverkehr wird die touristische Nutzung des Denkmals Mittelmühle Ehrenberg aufgewertet.

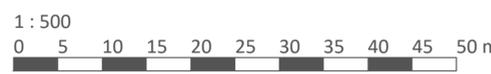
Alle Planunterlagen werden auch auf der Internetseite der Stadt Hohnstein und im Beteiligungsportal Sachsen online zur Verfügung gestellt.

Hentzschel  
Bau- und Hauptamtsleiter



Sondergebiet		Wohnen und Fremdenverkehr	
0,4	0,5		
		I	II

Sondergebiet		Wohnen und Fremdenverkehr	
0,4	0,5		
E / D		I	II



Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Hausform	Geschossigkeit

## Legende

- Art der baulichen Nutzung
  - So W+F Sonstige Sondergebiete  
So W+F Sondergebiet Wohnen und Fremdenverkehr
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - 0 Bauweise o - offen
- Verkehrsflächen
  - Private Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
P - Parken PZ - Privatzufahrt
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch  
TW - Trinkwasser  
SW - Schmutzwasser
- Grünflächen
  - Private Grünflächen
- Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erhaltung: Bäume
  - Pflanzung Bäume
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - 338.30 Normalhöhe - DHHN 2016 (NHN)
  - Höhenlinie - DHHN 2016 (NHN)
  - Gebäudebestand
  - Gebäudeplanung (Beispiel)
  - Gebäudebestand

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Nr. 01/40 vom Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Stadt Hohnstein Nr. 01 vom	Datum 21.12.2022 27.01.2023
Feststellung des Vorentwurfes und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Beschluss Nr. .... vom	
Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB a.) Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Hohnstein Nr. vom b.) Auslegung des Vorentwurfes und der Begründung vom bis	
Siegel	Unterschrift
Abwägung und Feststellung des Entwurfes des B-Planes Beschluss des Stadtrates Nr. vom	
Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB a.) Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Hohnstein Nr. vom b.) Auslegung des Planentwurfes und der Begründung vom bis	
Abwägung der Anregungen und Hinweise der TÖB zum Entwurf und Satzungsbeschluss des Stadtrates Beschluss Nr. vom	
Mitteilung über die Abwägung	
Siegel	Unterschrift
Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes entspricht dem kataster- mäßigen Bestand vom und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.	
Pirna, am	
Siegel	Unterschrift
Genehmigung durch das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Az.: vom	
Siegel	Unterschrift
<b>Ausfertigungsvermerk:</b> Die Satzung des Bebauungsplanes Sondergebiet Wohnen und Fremdenverkehr "Mittelmühle Ehrenberg", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt.	
Die Übereinstimmung dieser Bebauungsplanänderung mit der vom Stadtrat beschlossenen Satzung wird bestätigt.	
Das Verfahren wurde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt.	
Siegel	Unterschrift
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 Abs 3 BauGB im Mitteilungsblatt Hohnstein Nr. vom	
Siegel	Unterschrift

## Teil A

PLANGEBIET Stadt Hohnstein	Dienststelle
PLANINHALT Bebauungsplan Sondergebiet Wohnen und Fremdenverkehr "Mittelmühle Ehrenberg"	PLANNR. TEIL INDEX FORMAT 7,79   x   2,97
PLANVERFASSER kommunal PLAN Heinrich-Hertz-Str. 1 Tel.: 03596 / 566 0 330 01844 Neustadt Fax: 03596 / 566 0 331	MASS-STAB 1: IM ORIGINAL 5,00 BEARBEITUNGS-DATUM 197   06   24 ÄNDERUNG REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN
BEARBEITET Dipl.-Ing. (FH) M. Ehrh	UNTERSCHRIFTS-DATUM
GEZEICHNET I. Roitzsch	Brade BÜRGERMEISTER
Stadt Hohnstein Rathausstraße 10 01848 Hohnstein TEL.: 035975 / 868-0	

# STADT HOHNSTEIN

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



## Bebauungsplan Sondergebiet Wohnen und Fremden- verkehr „Mittelmühle Ehrenberg“

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### TEIL B VORENTWURF

Projekt: 2207  
vom 07.06.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

	RECHTSGRUNDLAGEN	
I.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2.	ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3.	BAUWEISE	4
4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	5
5.	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	5
6.	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	5
7.	VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON NIEDER SCHLAGSWASSER	5
8.	GRUNDSTÜCKSBEPFLANZUNG (PFLANZGEBOT)	5
9.	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	6
9.5	ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN / PFLANZENQUALITÄT	8
10.	REGELUNGEN ZUR WASSERVER- UND ENTSORGUNG	8
10.1.	TRINKWASSERVERSORGUNG	8
10.2.	ABWASSERENTSORGUNG	8
11.	LEITUNGSRECHT UND VERSORGUNGSLEITUNGEN	8
II.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
1.	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN	10
2.	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE	10
3.	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	10
III.	HINWEISE	11
1.	BODENSCHUTZ	11
1.1	ERDAUSHUB	11
1.2	MUTTERBODEN	11
2.	MELDEPFLICHT	11
2.1	BODENBELASTUNGEN	11
2.2	BODENFUNDE, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE	11
2.3	GEOLOGISCHE DATEN	12
3.	VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN	12
	ANLAGE PFLANZLISTE	

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. Nr. 10 S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
9. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale (Sächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

in der jeweils gültigen Fassung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen, Teil A, des Bebauungsplanes vom 07.06. 2024, im Maßstab 1 : 1000 werden folgende

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1, sowie § 4 BauNVO)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen bedeutet:

##### **Sondergebiet Fremdenverkehr und Wohnen**

SO<sub>F+W</sub> = Sondergebiet Fremdenverkehr und Wohnen

gem. § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Gebäude, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen
3. Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und nicht störende Gewerbe ohne relevanten Ziel- und Quellverkehr, wie beispielsweise Steuerberater, Architekt, Schriftsteller u.ä.
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

#### 2. ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Baugrenzen, und die maximal bebaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Einzelheiten siehe Planeintragung – Nutzungsschema.

Die zulässige GRZ von 0,4 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten werden.

Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

#### 3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o) gemäß Planeinschrieb als Einzel- oder Doppelhäuser.

#### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung, Teil A, durch Baugrenzen bestimmt.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen, wie Balkonen, Wintergärten, Hauseingängen, vorspringenden Gestaltungselementen mit einer Tiefe bis zu 1,00 m ist das Überschreiten der Baugrenzen bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudeseite an max. 2 Gebäudeseiten, zulässig.

#### **5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung wird nicht vorgegeben.

#### **6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,5 m zu halten.

Für Gebäudezuwegungen und Stellflächen ist eine wasserdurchlässige Befestigung vorgeschrieben.

Zulässig sind Pflasterflächen mit unversiegelten Fugen, Rasenpflaster, Schotterrasen und Rasengitterbeläge oder vergleichbare wasserdurchlässige Materialien.

#### **7. VERSICKERUNG UND RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen des Flurstück Nr. 267/7 ist weitgehend großflächig zu versickern. Weiterhin ist eine Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers und dessen Nutzung als Brauchwasser möglich.

Im Falle der Ableitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen (vgl. § 16 Abs. 1 S.2 SächsWG).

#### **8. GRUNDSTÜCKSBEPFLANZUNG (PFLANZGEBOT)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf neu ausgewiesenen Baugrundstücken sind pro angefangene 150 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst-

oder Laubbaum und 2 Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen wird ausgeschlossen.

Die Bepflanzung soll in Gruppen zusammengefasst und an geeigneten Stellen angeordnet werden.

## **9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **9.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind „erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft [...] vom Verursacher vorrangig zu vermeiden“. Der Verursacher ist gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind dabei nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

#### **V1 - Bodenschutzmaßnahmen**

Anwendung der Bodenschutzmaßnahmen während der Baumaßnahme, v.a. Einhaltung der DIN-Norm 18915 - Anweisungen zum Umgang mit dem humosen Oberboden (Mutterboden), fachgerechte Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung nach DIN 19731.

#### **V2 - Erhalt von Vegetations-/ Gehölzflächen**

Der Gehölzbestand auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ist zu erhalten. Weiterhin sind zwei im B-Plan ausgewiesene Bäume zu erhalten. Gegenfalls sind vor Baubeginn entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920, RAS LP 4, ZTV-Baumpflege zu ergreifen.

#### **M1 – Minimierungsmaßnahme**

Wiederherstellung temporär beanspruchter Flächen

### **9.2 Schutzmaßnahmen**

#### **Schutzmaßnahme außerhalb des Plangebietes**

Baumschutzmaßnahmen an den Obstbäumen auf Flurstück-Nr. 261 und Einhaltung eines Abstandes von mindestens 3 m zu den geplanten Tiny Houses, so dass eine Beeinträchtigung durch Baumaschinen ausgeschlossen werden kann. Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

### 9.3 **Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet**

Ausgleichsmaßnahme A1: Ergänzungspflanzungen zur Entwicklung eines Streuobstbestandes innerhalb des betreffenden Flurstücks 267/7 auf ca. 800 m<sup>2</sup>

#### **A1 – ANPFLANZEN EINER STREUOBSTWIESE (PFG 1)**

Um die Bebauung in das Siedlungsbild einzubinden, wird eine Streuobstwiese bestehend aus 3/4- oder Hochstämmen angelegt. Der Pflanzabstand soll 10 x 10 m betragen. Die Wiesenflächen zwischen den Obstgehölzen sind extensiv zu bewirtschaften.

Siehe Punkt 9.5 Anforderungen an die Pflanzqualität.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.

#### **A3 - Knöterichbeseitigung**

Im Bereich der geplanten Streuobstwiese ist ein Bestand des invasiven Neophyten Staudenknöterich (*Fallopia spec.*) mit insgesamt etwa 175 m<sup>2</sup> vorhanden, der zu beseitigen ist. Eine erhebliche Ausbreitung dieser Fläche bis zur Realisierung des B-Plans bzw. der Maßnahme ist wahrscheinlich.

Hierzu sind zunächst der Knöterichbestand bzw. die verholzten Knöterichstängel vom Vorjahr sowie Äste von hier wachsenden Sträuchern herunter zu schneiden und zu beseitigen, so dass eine weitgehend ebene Fläche hergestellt wird. Diese ist mit einer UV-beständigen, 1mm dicken Folie über einen Zeitraum von zwei Jahren abzudecken. Der Knöterich wird darauf durch Entzug von Licht und Wasser unterdrückt bzw. zum Absterben gebracht. Eine Kontrolle der Randbereiche und ggf. ausweiten der Abdeckung ist zum Teil notwendig, da die Pflanze mit unterirdischen Rhizomen auszuweichen versucht.

#### **A4 – Hangpflege**

Pflegemaßnahmen zur Freihaltung des Hanges (ggf. Entfernung der weiteren Verbuschung und Förderung der vorhandenen artenreichen krautigen Vegetation) auf ca. 248 m<sup>2</sup> Fläche<sub>[AW1]</sub>.

### 9.4 **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des im Plangebietes**

**Ausgleichsmaßnahme A2:** Entsiegelungsmaßnahme zur Offenlegung des ehemaligen Untergrabens der Mittelmühle Ehrenberg auf einer Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> auf Flurstück-Nr. 267/8.

Die Entsiegelungsmaßnahme auf dem Nachbargrundstück wird dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Verfügbarkeit des Grundstückes ist gegeben, da die Eigentumsverhältnisse identisch sind

## 9.5 ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN / PFLANZENQUALITÄT

Alle Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume, Obstbäume und Sträucher gemäß der Anlage Pflanzliste zulässig.

Als Mindestpflanzqualität wird festgesetzt:

- für 3/4- und hochstämmige Obst- oder Laubbäume ein Stammumfang von 10 – 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m
- Obstbäume gelten nur dann als „Baum“, wenn sie als Halb- oder Hochstamm auf starkwachsender Unterlage herangezogen wurden. Alle anderen Anzuchtformen werden als „Strauch“ eingestuft.
- für Großsträucher gilt: mind. 1,0 bis 1,5 m Höhe
- für Sträucher gilt: mindestens 0,60 bis 1,0 m Höhe und 3 bis 4 Triebe.

Als Mindestpflanzqualität für die Pflanzung von Einzelbäumen im Geltungsbereich des B-Planes wird festgesetzt:

- für hochstämmige Laubbäume ein Stammumfang von 10 – 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m.

## 10. REGELUNGEN ZUR WASSERVER- UND ENTSORGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

### 10.1. TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt über die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna / Sebnitz.

Es besteht satzungsrechtlicher Anschlusszwang. Hinsichtlich des Bedarfs an Wasser für den menschlichen Gebrauch besteht ferner satzungsrechtlicher Benutzungszwang.

### 10.2. ABWASSERENTSORGUNG

Für die Anlagen im Plangebiet besteht satzungsrechtlicher Anschlusszwang an den Abwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Sebnitz.

## 11. LEITUNGSRECHT UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan

Zur rechtlichen Sicherung der Trinkwasserversorgung wurde im Bereich der TW-Leitung ein 3 m breiter Schutzstreifen zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna / Sebnitz konzipiert (Leitungsrecht LR).

Die Versorgungsleitungen sind, soweit dies wirtschaftlich und technisch möglich ist, im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum - in der Regel im Bereich der Straßen, Wege und mit Leitungsrecht gekennzeichneten Grünflächen - zu führen.

---

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 SächsBO)

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN**

Fassaden sind aus natürlichen Materialien wie Putz oder aus Holz herzustellen.

Materialien für Verkleidungen wie Kunststoff und Metall sind unzulässig. Die Farbwahl der Fassaden ist auf gedeckte, gebrochene, warmfarbige Pastelltöne - Fassadenfarben innerhalb der Farbskala von braun, grün, beige, gelb und weiß beschränkt. Ungebrochenes Weiß, grelle und reflektierende Farbgebungen sind unzulässig.

#### **1.6 Werbeanlagen**

Für Werbeanlagen gelten § 10 und § 61 der Sächsischen Bauordnung. Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig.

### **2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

#### **2.1 Unbebaute Flächen**

Die nicht befestigten Flächen im Sondergebiet Wohnen und Fremdenverkehr sind

als Hausgärten bzw. Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind gärtnerisch ortstypisch zu gestalten (Obstwiese, Staudenbeete, Wiese, Hausbaum, u.a.).

Zur Bepflanzung der Gartenflächen über diese Festsetzung hinaus ist eine Auswahl aus der beiliegenden Pflanzliste (Anlage) zu treffen.

Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

### **3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG**

Zulässig sind:

Geschnittene Laubhecken max. 1,50 m hoch,

Holzzäune durchgängig max. 1,50 m hoch,

Maschendrahtzäune, max. 1,5 m hoch, nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Drahtzäune sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen bzw. zu beranken.

Stützmauern sind bis 1,2 m, vorzugsweise als Trockenmauer zulässig.

Sonstige Höhendifferenzen sind hinter den Zäunen oder Trockenmauern als begrünte Böschungen auszugleichen.

Die Ausfahrtsbereiche sind so zu gestalten, dass durch Ausbildung von Sichtdreiecken ein gefahrloses Ausfahren in den öffentlichen Verkehrsraum ermöglicht wird.

---

### **III. HINWEISE**

---

#### **1. BODENSCHUTZ**

##### **1.1 ERDAUSHUB**

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Der Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern.

##### **1.2 MUTTERBODEN**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wiederzuverwenden oder einer landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u. ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das mindest mögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 18 915, - Anweisungen zum Umgang mit dem humosen Oberboden (Mutterboden), sowie die DIN 19731 zum fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung.

#### **2. MELDEPFLICHT**

##### **2.1 BODENBELASTUNGEN**

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem zuständigen Umweltamt zu melden.

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstigen Arbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien u.a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltschutzbehörde (Umweltamt des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

##### **2.2 BODENFUNDE, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des archäologischen Relevanzbereichs (D-75450-05), das ein geschütztes Bodendenkmal gemäß § 2 SächsDSchG darstellt.

Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

(1) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

(2) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

(3) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

### **2.3 GEOLOGISCHE DATEN**

Gemäß § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019 sind Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Geotechnische / Baugrundgutachten, Versickerungsgutachten) der zuständigen Behörde zu übergeben bzw. das Abteufen von Bohrungen anzuzeigen.

Zuständig ist das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Nach den Geologiedatengesetz (GeoIDG) sind dem LfULG geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen nach GeoIDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeoIDG).

### **3. VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN**

Während der Baumaßnahmen dürfen Vermessungs- und Grenzmarken nicht entfernt noch verändert werden.

Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls der Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen.

Brade  
Bürgermeister

Anlage - Pflanzliste

## PFLANZLISTE

## ANLAGE

Die Pflanzenempfehlungen beruhen unter anderem auf der Veröffentlichung „Baum- und Straucharten Sachsen“ der LAF (Sächsischen Landesanstalt für Forsten).

### PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

### GROßSTRÄUCHER

<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel (geeignet für Gebüsch frischer Standorte)
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel (geeignet für Gebüsch frischer Standorte)
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum (geeignet für Gebüsch frischer Standorte)
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

### STRÄUCHER

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe (geeignet für Gebüsch frischer Standorte)
<i>Rosa-Arten</i>	Strauchrosen
<i>Rubus Arten</i>	Brombeer-Arten

### FASSADENBEGRÜNUNG

Clematis-Arten	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
Lonicera-Arten	Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

### **BEGRÜNUNG VON PKW-STELLPLÄTZEN**

Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

### **HECKENPFLANZEN FÜR SCHNITTHECKEN**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere

### **EMPFOHLENE EINHEIMISCHE OBSTGEHÖLZE**

#### ***Apfel:***

Carola	Goldparmäne	Geflammtter Kardinal
Clivia	Bittenfelder Sämling	Rheinischer Krummstiel
Coulonrenette	Herma	Boskoop
James Grieve	Lunow	Blenheim
Jakob Lebel	Prinzenapfel	Großer Rheinischer Bohnapfel
Kaiser-Wilhelm	Roter Eiserapfel	Weizenapfel
Spartan	Winterrambour	Zabergäu-Renette

#### ***Birne:***

Conferenze	Bunte Juli	Trivox
Clapps Liebling	Amanlis Butterbirne	Köstliche von Charneu
Lucius	Phillipsbirne	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Marianne	Poiteau

#### ***Sauerkirsche:***

Schattenmorelle	Kelleris
-----------------	----------

# **STADT HOHNSTEIN, OT EHRENBERG**

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



## **BEBAUUNGSPLAN**

Sondergebiet Wohnen und Fremdenverkehr „Mittelmühle Ehrenberg“

### **BEGRÜNDUNG**

#### **TEIL C**

#### **VORENTWURF**

Projekt: 2207  
vom 07.06.2024

## 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	11
4.6.3	VERSICKERUNG	12
5.	STATISTIK FLÄCHENBILANZ	13
6.	AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	14

## ANLAGEN

### 1 – ÜBERSICHTSPLAN

BAUGRUNDGUTACHTEN I-133-09-23; IFG BAUTZEN, VOM 27.10.2023 (ANL. 3)

---

## 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 Planzeichnung 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.

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 GRÜNORDNERISCHE 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“, des 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 Wohnung für einen minimalistischen Bedarf an Wohnraum in Verbindung mit der touristischen Nutzung der ehemaligen Mühle geschaffen werden.

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 öffentlichen 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.

### **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 Mühlstraße möglich ist. Die Anbindung ist nach den allgemeinen anerkannten Re-

geln 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. Überschüssiges 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 300m-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 Mühlestraße 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 Wertstofffassung 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 gene-

rell 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.“ IFG

---

## 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

