

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Stadtplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR042-2022

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 19.07.2022
Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

**Wahrnehmung des Vorkaufsrechts auf Grundlage von § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB zum Erwerb von Flstck. 1479/3 Gemarkung Radeberg, Dresdener Str. 38
- Beschluss einer außerplanmäßigen Ausgabe**

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Stadtrat	20.07.2022	Ö				

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, das Vorkaufsrecht auf Grundlage von § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für den Erwerb von Flstck. 1479/3 Gemarkung Radeberg, Dresdener Str. 38 wahrzunehmen. Ziel der Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes ist die Sicherstellung der Umsetzung der Ziele des B – Planes Nr. 79 und damit die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und der vorhandenen Missstände durch den Bestand der ruinösen Gebäude auf diesem Grundstück. Die Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes dient dem Wohl der Allgemeinheit.
2. Zur Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes für Flstck. 1479/3 Gemarkung Radeberg wird eine außerplanmäßige Ausgabe auf der Buchungsstelle: 1113.02.01.099210.22LK0001 in Höhe von 26.000,00 EUR beschlossen. Die Deckung erfolgt aus der Buchungsstelle 5111.01.01/443160 (Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen Kernstadt Radeberg, Sachverständigen-, Gerichts- und ähnliche Kosten einschließlich Organisationsprüfung).

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:

Uns liegt der Kaufvertrag zu Flstck. 1473/3 Gemarkung Radeberg (ehemalige Kelterei) zur Prüfung vor, ob ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB i.V.m. §§ 469, 1099 BGB bzw. nach § 17 SächsDenkmalschG besteht.

In diesem Fall besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht auf Grundlage von § 24 Abs. 8 BauGB. Es handelt sich hier um ein Gebiet nach § 30 BauGB (rechtskräftiger Bebauungsplan), in dem ein erheblicher städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB vorliegt sowie die vorhandenen baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Abs. 2 BauGB aufweisen (ruinöser Gebäudebestand) und das Grundstück dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweist, insbesondere durch den baulichen Zustand der vorhandenen Gebäude und ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

Das Flstck. 1473/3 Gemarkung Radeberg verfügt über keine rechtlich gesicherte Erschließung. Es ist privatrechtlich über ein Notwegerecht über Flstck. 1479/18 Gemarkung Radeberg erschlossen. Die vorhandene Bebauung auf Flstck. 1473/3 Gemarkung Radeberg ist ruinös, in einem äußerst schlechten baulichen Zustand. Es liegen keine Gewerbeanmeldungen vor. Der derzeitige Eigentümer dieses Grundstückes verpachtet es wissentlich widerrechtlich an gewerbliche Nutzer (Hausmeisterservice).

Das Flurstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 79 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – ehemalige Kelterei“. Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, 2. Änderung, ist für dieses Flurstück „private oder öffentliche Grünfläche“ sowie „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Ziel der Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes für den Erwerb von Flstck. 1473/3 Gemarkung Radeberg ist die Sicherstellung der Umsetzung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 79 und damit die Beseitigung der vorhandenen städtebaulichen Missstände sowie die Beseitigung des ruinösen Gebäudebestandes.

Die Beräumung und Renaturierung von Flstck. 1473/3 Gemarkung Radeberg dient dem Wohl der Allgemeinheit.

Die Stadtverwaltung beabsichtigt, eine schrittweise Beräumung von Flstck. 1473/3 Gemarkung Radeberg über Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauleitplanungen und Straßenbaumaßnahmen zu realisieren. Es ist Ziel, für die Beräumung Fördermittel einzuwerben.

Anlage/n

Auszug Daten ALKIS

Auszug Orthofotos

Deckblatt, B - Plan Nr. 79

Planzeichnung - Teil A, B - Plan Nr. 79

textliche Festsetzungen, B - Plan Nr. 79

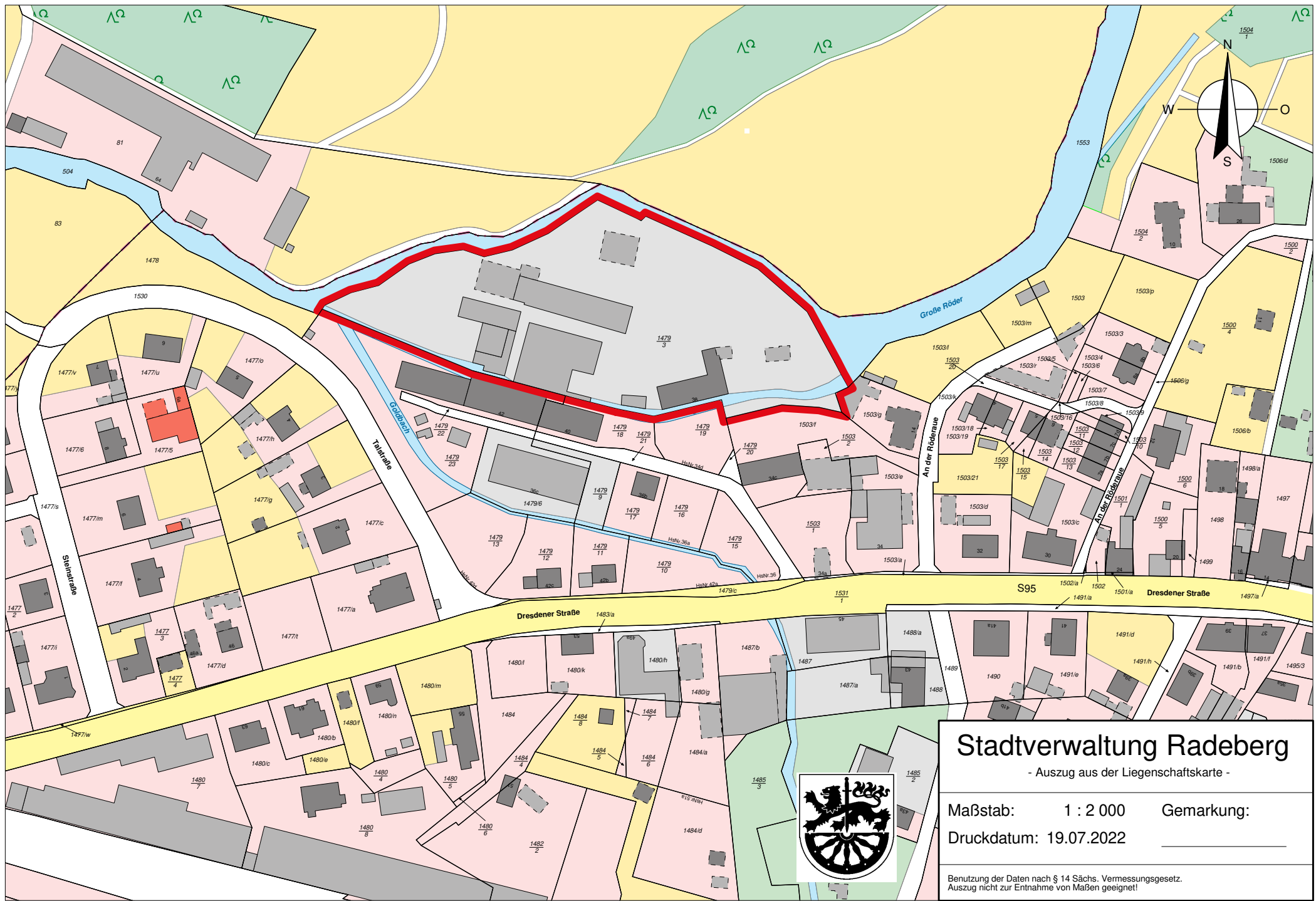
Begründung-Teil C1, B - Plan Nr. 79

Finanzielle Auswirkungen:	Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:
Veranschlagung:	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	26.000,00 EUR Kaufpreis einschließlich Grunderwerbsnebenkosten

Haushaltsstelle:

1113.02.01.099210.22LK0001

Beteiligte Ämter	Ergebnis	Datum	Handzeichen/Name
Kämmerei	Zustimmung	19.07.2022	Förster, Jeannette
Bauamt	Zustimmung	19.07.2022	Schellhorn, Uta



Stadtverwaltung Radeberg

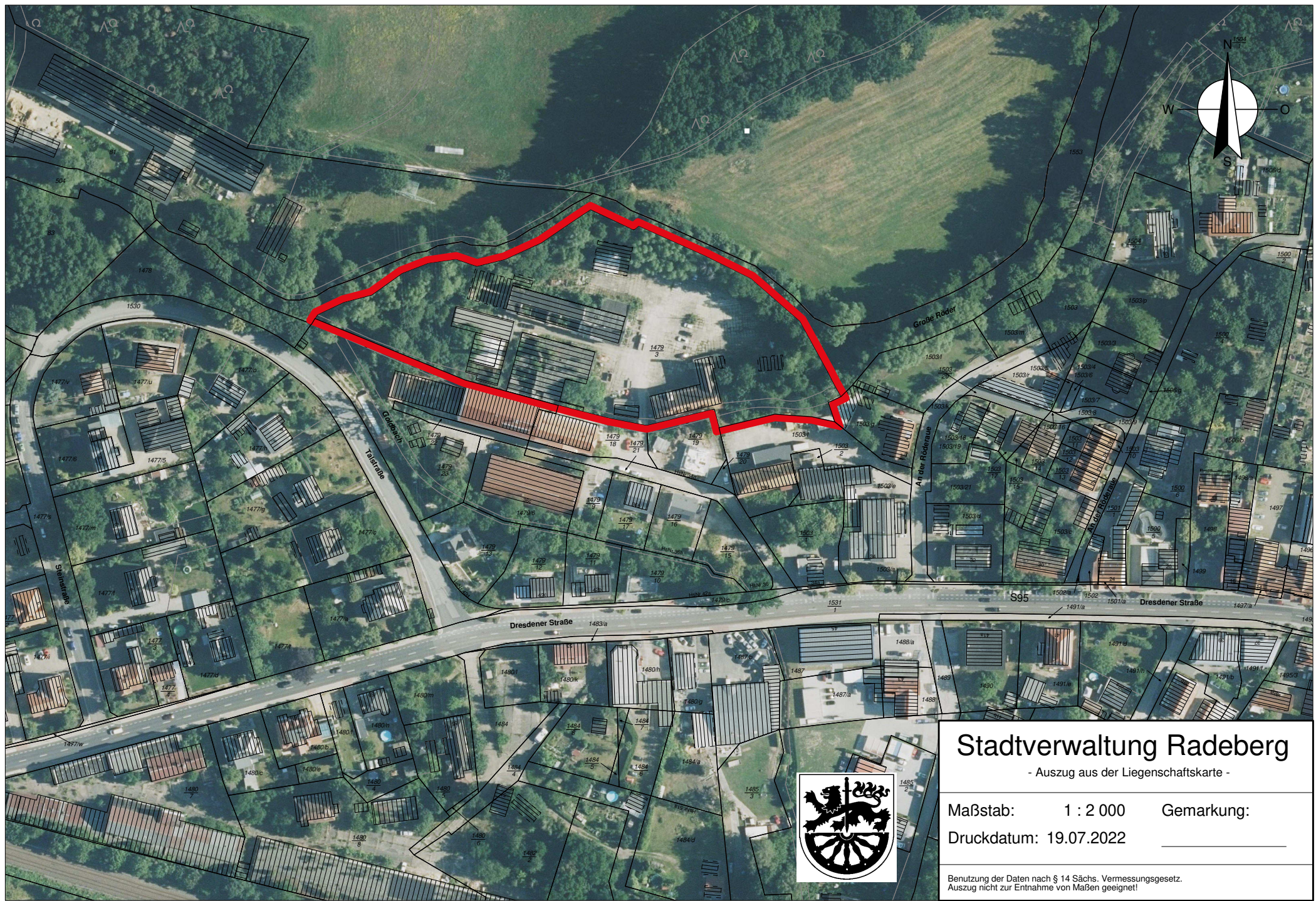
- Auszug aus der Liegenschaftskarte -

Maßstab: 1 : 2 000 Gemarkung: _____

Druckdatum: 19.07.2022



Benutzung der Daten nach § 14 Sächs. Vermessungsgesetz.
Auszug nicht zur Entnahme von Maßen geeignet!



Stadtverwaltung Radeberg

- Auszug aus der Liegenschaftskarte -

Maßstab: 1 : 2 000 Gemarkung: _____

Druckdatum: 19.07.2022



Benutzung der Daten nach § 14 Sächs. Vermessungsgesetz.
Auszug nicht zur Entnahme von Maßen geeignet!

Bebauungsplan Nr. 79 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – ehemalige Kelterei“

Satzung

in der Fassung vom 20. April 2020
mit redaktionellen Änderungen vom 19.08.2020

Planungsträger: Große Kreisstadt Radeberg
Markt 17-19
01454 Radeberg
Tel.: 03528 450-0
www.radeberg.de

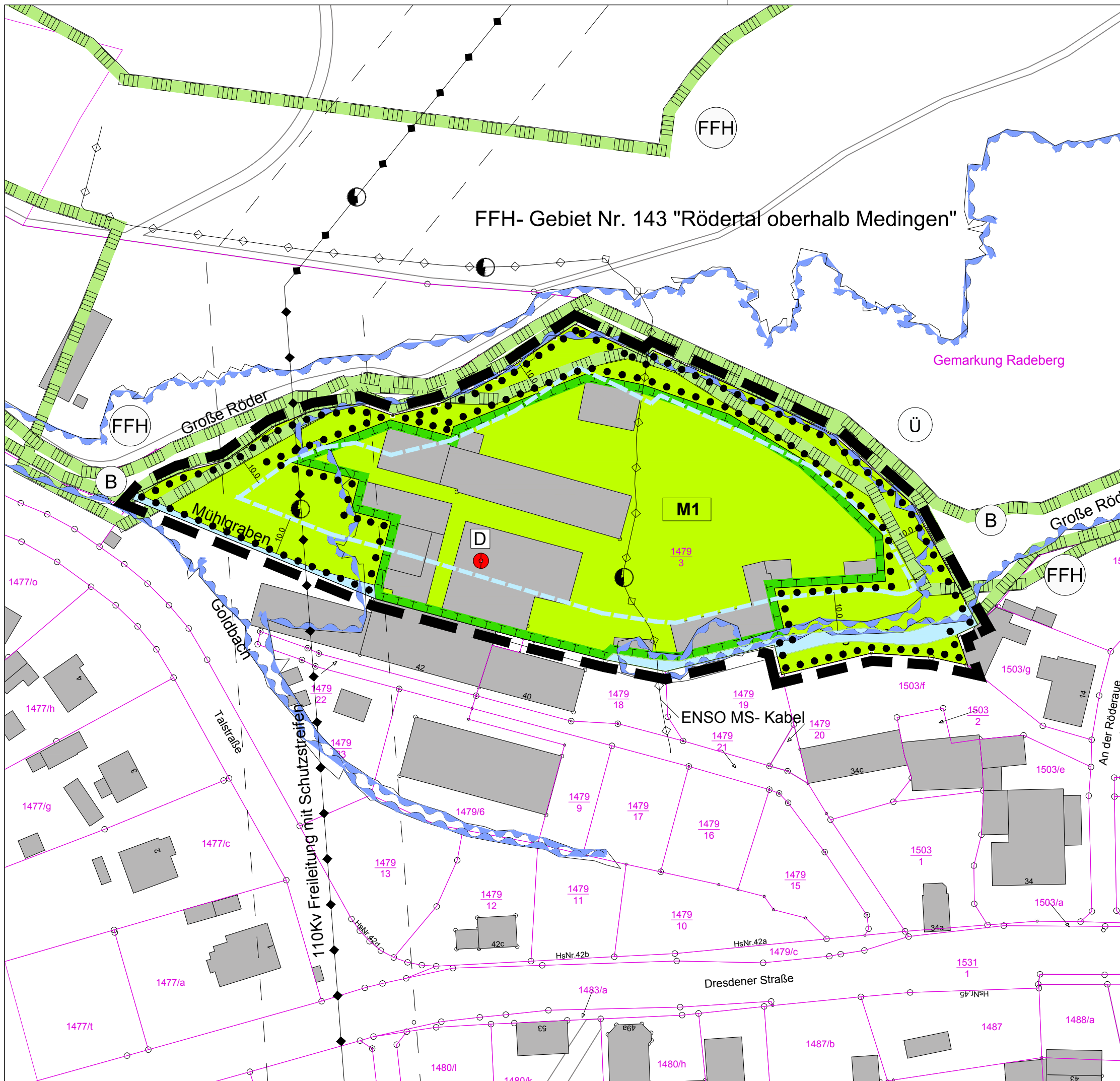


Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
www.pb-schubert.de



Projektnummer: F20041

Dateipfad: M:\Radeberg\F20041_BPlan_79_ehemalige_Kelterei\07_Zeichnungen\4_Genehmigungsfassung\200819_BPlan_79_Kelterei_Satzung



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

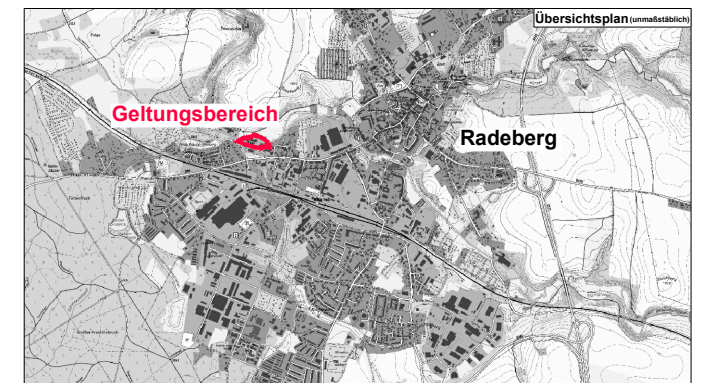
- Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - unterirdisch
 - oberirdisch
 - oberirdisch, mit Schutzstreifen
- 2. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Abs. 6 BauGB)
 - private Grünfläche
- 3. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserfläche
- 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme
- 5. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - FFH- Gebiet Nr. 143 "Rödertal oberhalb Medingen"
 - Biotop (§30 BNatSchG)
 - Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Schornstein
 - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet "Große Röder" (HQ100) (§ 9 Abs. 6a BauGB)

III. HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Gewässerrandstreifen (§ 24 SachsWG)



Projekt:
Bebauungsplan Nr. 79 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - ehemalige Kelterei"

Planbezeichnung:
Planzeichnung Teil A

Gemeinde: Stadt Radeberg geprüft: _____
 Markt 17-19 Datum: _____ Unterschrift, Stempel
 01454 Radeberg

Planung:
 Planungsbüro Schubert
 GmbH & Co. KG
 Rumpelstraße 1
 01454 Radeberg
 Tel. 03528 41960
 info@pb-schubert.de

PLANUNGSBÜRO
SCHUBERT

geprüft: 19.08.2020
 Datum: _____
 Unterschrift, Stempel

LPH:
 Satzung i. d. Fassung vom 20.04.2020 m. red. Änd. vom 19.08.2020

gez.: SS / JP / ML / CHB	Blattgröße: B/H = 420 / 297 (0.13 m²)	Plandatum: _____	DIN: A3
Projektnr.: F20041	Maßstab: 1:1.000	FB / LPH / Plannr.: _____	Index: F 3 L01

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 79 „MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT – EHEMALIGE KELTEREI“

SATZUNG i.d.F. vom 20.04.2020 mit redakt. Änderungen vom 19.08.2020

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) m.W.v. 30.06.2020

Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Rückbau, Entsiegelung und Renaturierung ehemalige Kelterei

Auf Flurstück 1479/3 Gemarkung Radeberg sind innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche folgende Maßnahmen durchzuführen:

- (1) Kontrolle sämtlicher Gebäude und Nebenanlagen auf Vorkommen gebäudebewohnender Fledermaus- und Vogelarten sowie Insekten (Hornissen). Bei positivem Ergebnis Abstimmung der Terminkette zum Gebäudeabriss sowie Abstimmung zur Schaffung von Ersatzquartieren mit der Unteren Naturschutzbehörde.

- (2) Abriss sämtlicher Gebäude und Nebenanlagen inklusive Keller und Fundamente mit Ausnahme der für die Herstellung von Reptilienhabitaten genutzten Strukturen (u.a. Natursteinmauern, Steinhaufen).
- (3) Entsiegelung aller befestigten Flächen inkl. Unterbau, Entfernen von Ablagerungen und Bodenverunreinigungen, anschließende Tiefenlockerung und Herstellung eines Grobplankums,
- (4) keine Zufuhr standortfremden Oberbodens, zur Herstellung einer geeigneten durchwurzelbaren Bodenschicht ist ausschließlich Bodenmaterial i. S. des § 12 BBodSchV zu verwenden. Es sind die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.
- (5) restlose Beseitigung von Neophyten (Indisches Springkraut und Japanischer Staudenknöterich)
- (6) Rückbau der Verwallung entlang des Ufers der Großen Röder bis auf Höhe des alten Baumbestandes unter Berücksichtigung des Schutzes der Bäume
- (7) Entwicklung der Rückbauflächen zu einer artenreichen, extensiv gepflegten Frischwiese. Pflege mit zweischüriger Mahd, späte erste Mahd im Juni, Abräumen und Entsorgung des Schnittguts.
- (8) Bei Neophytenbefall sofortige Bekämpfung dieser Bestände durch Erhöhung der Mahdintervalle auf den befallenen Flächen. Abtransport des Mahdgutes.
- (9) Bereitstellen von Fledermaus-Winterkästen und Fledermaus-Flachkästen bzw. Sommerquartieren gemäß gutachterlicher Festlegung von Art, Anzahl und Montagestandort und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde
- (10) Bereitstellen von Höhlenbrüterkästen und Nischenbrüterkästen bzw. Halbhöhlennistkästen gemäß gutachterlicher Festlegung von Art, Anzahl und Montagestandort und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde

Die Art und Anzahl der bereitzustellenden Fledermauskästen und Nisthilfen ist durch einen Fachgutachter anhand der Anzahl der verloren gehenden Quartiere und Bruthöhlen nach Kontrolle der zu fällenden Bäume und abzubrechenden Gebäude festzulegen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Dokumentation der Höhlen- und Gebäudekontrolle ist der unteren Naturschutzbehörde dabei vorzulegen.

Die künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen / Nisthilfen sind vor dem Beginn der Abbrucharbeiten anzubringen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Erhaltung der Kästen über mind. 15 Jahre. Regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit, bei Verlust Ersatz.

Vor Beginn der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen gemäß Nr. (2) und (3) ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Bautzen ein Abriss- und Entsorgungskonzeptes vor Beginn des Abbruches vorzulegen.

2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – ehemalige Kelterei“ haben alle Satzungen und Verordnungen der Stadt Radeberg, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften Festsetzungen treffen, in der jeweils gültigen Fassung, Gültigkeit.

Das betrifft z.B. folgende Satzungen:

- Gehölzschutzsatzung
- Polizeiverordnung

3 Nachrichtliche Übernahme von Denkmälern nach Landesrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Auf der beplanten Fläche befindet sich ein Schornstein, der aktuell im Verzeichnis der Kulturdenkmale Sachsens (§ 10 Sächsisches Denkmalschutzgesetz) unter Objektnummer 09285056, Dresdener Str. 40, 42 mit folgendem Vermerk: aufgeführt ist: „Schornstein; industriegeschichtlich von Bedeutung“, Datierung 2. Hälfte 19. Jahrhundert“.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Grundsätzlich gilt für Kulturdenkmale der § 8 Abs. 1 SächsDSchG. Danach müssen Eigentümer und Besitzer Kulturdenkmale pfleglich behandeln, im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht erhalten und vor Gefährdung schützen.

Für die Beseitigung des Schornsteins ist im Rahmen der Gesamtrückbaumaßnahme eine denkmalschutzrechtliche Abbruchgenehmigung erforderlich.

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

4.2 Bodenschutz und Altlasten

Bei der Ausführung der Abbruchmaßnahme sind grundsätzlich folgende Hinweise zu beachten:

- Bau- und Abbruchabfälle sind nach den Regelungen der Gewerbeabfallverordnung zu trennen und zu verwerten.
- Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung ist das Abbruchmaterial an der Anfallstelle nach Abfallarten zu sortieren.
- Unbelasteter Bauschutt und andere verwertbare Abfälle sind gemäß § 7 KrWG ordnungsgemäß und schadlos in zugelassenen Recyclinganlagen stofflich zu verwerten.
- Sollte kontaminierter Bauschutt anfallen, ist dieser separat zu lagern und durch ein zugelassenes Prüflabor zu beproben. Danach ist der Entsorgungsweg in Abhängigkeit vom Ergebnis der Deklaration festzulegen.
- Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden (z. B. Dachpappe, Dämmstoffe, Asbest) sind zu separieren, zu deklarieren und gemäß §§ 15, 17 und 28 KrWG einer zugelassenen und nachweislichen Entsorgung zuzuführen.
- Gemäß § 17 KrWG sind Abfälle zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Diese Aufgabe obliegt im Landkreis Bautzen dem Regionalen Abfallverband Oberlausitz-Niederschlesien (RA VON). Wir weisen ausdrücklich auf § 3 seiner Benutzersatzung vom 16.12.2014 hin. Verstöße können gemäß § 13 dieser Satzung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.
- Bei Abfallarten, die in der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) mit einem Sternchen (*) versehen sind, handelt es sich um gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG. Für anfallende gefährliche Abfälle sind gemäß § 50 KrWG i. V. m. der Nachweisverordnung entsprechende Nachweise über die Zulässigkeit der vorgesehenen Entsorgung sowie deren Durchführung zu führen (elektronische Nachweisführung).

Die erforderliche vorhabensbezogene Abfallerzeugernummer (§ 28 NachwV) ist beim Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht I Bodenschutz, vor Beginn der Maßnahme zu beantragen.

Zur Beantragung ist folgendes Formblatt zu verwenden:

<https://www.landkreis-bautzen.de/landratsamt/dienstleistung/724>

- Altholz ist gemäß der Verordnung über Anforderungen an die Verwertung und Beseitigung von Altholz (Altholzverordnung -AltholzV) grundsätzlich zu entsorgen. Altholz, auch nicht weiter verwendetes Bauholz, sofern es sich nicht um naturbelassenes Holz ohne Holzschutzmittel oder Verunreinigungen handelt, ist entsprechend Anhang 111 (zu § 5 Abs. 1) AltholzV zu deklarieren und gemäß §§ 8 und 9 AltholzV einer zugelassenen Altholzverwertungs- oder -beseitigungsanlage zuzuführen. Altholz mit schädlichen Verunreinigungen (z.B. Teeranstriche oder Imprägnierungen mit teerölhaltigen oder anderen Holzschutzmitteln) ist generell als Altholz der Kategorie A IV zu entsorgen. Altholz aus

Gebäudeabbrüchen, insbesondere Konstruktionshölzer, tragende Teile der Dachkonstruktion sowie behandelte Türen und Fenster, ist in der Regel als Altholz der Kategorie A IV zu entsorgen.

Generell ist der Anlieferungsschein für Altholz zu verwenden (Anhang VI der Altholzverordnung).

- Der Abriss von Bauteilen, die Asbest enthalten, ist nur durch fachkundige Betriebe zulässig. Die Asbestmaterialien sind unter Beachtung der TRGS 519 (Asbest Abbruch-, Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten) selektiv zurückzubauen, zu lagern sowie gemäß LAGA-Merkblatt 23 „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ in geeigneter Weise vorzubehandeln und durch ein für die Entsorgung von asbesthaltigen Abfällen, Abfallschlüssel nach Abfallverzeichnisverordnung (A W) 17 06 05 *, zugelassenes Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen gelten folgende Hinweise:

- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Ggf. erforderliche Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG. der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

4.3 Gewässerschutz

Der Beginn der Arbeiten im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und dem linken Gewässerrandstreifen (Rückbau der Verwallung) der Großen Röder ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen (Baustoffe sind fachgerecht zu entsorgen).

Im Zuge der Maßnahmen sind alle Vorkehrungen zu treffen, um Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers zu verhindern. So ist dafür zu sorgen, dass wassergefährdende Stoffe durch die Maßnahmen (z. B. über Baumaschinen und Baufahrzeuge) nicht in den Untergrund gelangen. Betriebsstörungen bzw. Havarien, von denen eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität zu besorgen ist, sind unverzüglich der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Werden organoleptische Auffälligkeiten des Bodens oder des Grundwassers festgestellt, ist das Umweltamt unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Auf die Gefährdungshaftung nach § 89 WHG und die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Abs. 1 WHG wird verwiesen. Weitere Anforderungen können sich aus der fachlichen Überwachung ergeben und sind gemäß § 13 WHG auch nachträglich zulässig.

Sollte im Rahmen der Arbeiten eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich sein, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Dabei sind Angaben zur erforderlichen Absenktiefe des Grundwasserspiegels, zur Art der Wasserhaltung (technologische Lösung), zur Dauer der Wasserhaltung (Zeitraum), zur anfallenden Wassermenge, zur Wasserbeschaffenheit und zur Ableitung des gehobenen Grundwassers (Einleitstelle) erforderlich.

4.4 Versorgungsleitungen

110 kV-Leitung

Der Bereich der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahme wird von der 110-kV -Freileitung Wachau - Radeberg, Anlage 172, Bereich Mast 13 bis 14 tangiert. Für alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Freileitungen (50 m von Trassenachse) muss eine gesonderte Standortzustimmung bei der ENSO NETZ GmbH eingeholt werden.

Gemäß Merkblatt 110 kV-Freileitung der ENSO NETZ GmbH sind bei der Ausführung und Planung von Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsfreileitungen (110 kV) folgende Sicherheitsbestimmungen zu beachten:

1. Die höchstmögliche Annäherung von Personen, Geräten oder Bauteilen an die spannungsführenden Leiterseile darf 3m nicht unterschreiten. Dabei ist zu beachten, dass die Lage der Leiterseile durch Wind- und Temperaturschwankungen verändert wird.
2. Bei Hebezeugen oder ähnlichen Arbeitsgeräten ist die maximale Auslegerhöhe und der Schwenkbereich für die Wahl des Sicherheitsabstandes zu beachten.
3. Kann der in Punkt 1 genannte Sicherheitsabstand nicht eingehalten werden, sind notwendige Schutzabschaltungen mindestens 1 Monat vor geplanter Bauausführung mit uns zu koordinieren. Die Arbeiten sind in diesem Fall nur unter Aufsicht und nach erfolgter Einweisung und Freigabe der Arbeitsstelle durch einen ENSO-Mitarbeiter zulässig. Die Aufwendungen dafür gehen zu Lasten des Antragstellers.
4. Die Aufstellung eines stationären Kranes, dessen Schwenkbereich einen Abstand von 20m zum äußeren Leiterseil unterschreitet, ist ohne Standortgenehmigung durch die ENSO NETZ GmbH, Fachgruppe Betrieb 110 kV, nicht zulässig.
5. Bis zu einem Abstand von 10m von den Fundamenten bzw. Eckstielen unserer Leitungsmaste sind Schachtarbeiten grundsätzlich nicht zulässig.
6. Ablagerungen (Erdaufschüttungen, Baumaterialien usw.) im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung (jeweils 25m von Trassenachse) sind unzulässig. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch die ENSO NETZ GmbH, Fachgruppe Betrieb 110 kV, 01064 Dresden.
7. Bei Beschädigung von Leitungsmasten bzw. zugehörigen Erdungsanlagen (Erdband) ist unverzüglich die ENSO NETZ GmbH, Fachgruppe Betrieb 110 kV, zu benachrichtigen.
8. Der Beginn der Arbeiten im Schutzbereich der Freileitung (25m von Trassenachse) ist uns rechtzeitig, mindestens 10 Tage vor Arbeitsbeginn, mitzuteilen.

Mittelspannungsleitung

Das vorhandene Mittelspannungskabel muss zugänglich bleiben. Die geforderte Überdeckung (Regeltiefe 0,6 bis 0,8 m) darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verändert werden.

Trinkwasser-Hausanschlussleitungen

Die Anschlussleitungen (bereits außer Betrieb) sind bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen stilllegen zu lassen. Dazu ist eine Abbindung der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung DN 80 erforderlich. Vom Grundstückseigentümer / Vorhabenträger ist dafür rechtzeitig ein Antrag auf endgültige Stilllegung bei der WVB zu stellen.

Für Bauarbeiten im Bereich bestehender Trinkwasseranlagen gelten die Richtlinien zum Schutz der Wasserversorgungsleitungen.

4.5 Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 7 SächsVermG besonders geschützt.

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 79 „MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT – EHEMALIGE KELTEREI“

SATZUNG i.d.F. vom 20.04.2020 mit redakt. Änderungen vom 19.08.2020

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Ziel der Planung, Städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Lage des Plangebietes	2
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	2
2.3	Beschreibung des Plangebietes	2
2.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	2
3	städtebauliche / Grünordnerische Konzeption	2
4	Begründung der planerischen Festsetzungen	2
4.1	Private Grünfläche	2
4.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	3
4.3	Erhaltung von Gewässern, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	3
5	Hinweise.....	3
6	Flächenbilanz	3
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	3

1 ZIEL DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Auf Grundlage der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche wurde für das vorliegende Plangebiet im Jahr 2016 eine frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 74 „Wohnbebauung an der ehemaligen Stadtmühle“ durchgeführt. In deren Ergebnis wurde auf die Sensibilität des Standortes verwiesen dar, der teilweise vom Überschwemmungsgebiet der Großen Röder bzw. des Mühlgrabens sowie vom FFH-Gebiet 143 Rödertal berührt wird. Gemäß Auskunft der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen wurden 2017 die HQ100-Werte neu berechnet, der Durchfluss im Fall eines HQ 100 ist mit 72 m³/s mehr als doppelt so hoch wie im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zugrundeliegend und auch deutlich höher als ein bisher angenommenes Extremhochwasser. Das hat zur Folge, dass das Baugebiet dann fast vollständig von Überschwemmung betroffen sein wird.

Diesem Sachverhalt wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 29.03.2017 (Beschluss – Nr. SR018-2017), diesen im Bereich der ehemaligen Kelterei zu ändern und zukünftig dort keine Bauflächen mehr auszuweisen, Rechnung getragen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km westlich des Stadtzentrums von Radeberg am nördlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage, zwischen Dresdner Straße und Goldbach.

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1479/3 Gemarkung Radeberg. Es wird im Norden von der Großen Röder und im Süden vom Mühlgraben begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 11.695 m².

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Areal der seit mehreren Jahren brachliegenden ehemaligen Kelterei Radeberg mit Gebäuderuinen, versiegelten Freiflächen und randlichem Gehölzaufwuchs.

Das Plangebiet wird im Westen von der 110-kV - Freileitung Wachau - Radeberg, Anlage 172, Bereich Mast 13 bis 14 tangiert. Im zentralen Teil führt ein Mittelspannungskabel der ENSO von der Dresdner Straße zu An den Leithen.

2.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Radeberg als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 79 wird damit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3 STÄDTEBAULICHE / GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

Im Plangebiet sind der Rückbau des vorhandenen Gebäudebestandes und eine Entsiegelung der derzeit versiegelten Freiflächen vorgesehen. Aufgrund der benachbarten Bebauung und dem gemäß § 25 SächsWaldG erforderlichen Waldabstand von 30 m sowie der Lage des Standortes in der Aue der Großen Röder und im Überschwemmungsgebiet wird eine Entwicklung zu einer extensiv genutzten Frischwiese angestrebt. Der randlich vorhandene Gehölzbestand soll erhalten bleiben.

Der Bereich soll zum Zwecke des vorbeugenden Hochwasserschutzes zukünftig von Bebauung freigehalten werden.

4 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

4.1 Private Grünfläche

Die Flächen zwischen der Großen Röder und dem Mühlgraben sollen dauerhaft von Bebauung freigehalten werden. Da keine öffentliche Nutzung beabsichtigt ist, erfolgt dies als private Grünfläche.

4.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rückbau, Entsiegelung und Renaturierung ehemalige Kelterei

Gemäß der grünordnerischen Konzeption wird die derzeit bebaute bzw. versiegelte Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Renaturierungsfläche) festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen präzisieren die durchzuführenden Maßnahmen.

4.3 Erhaltung von Gewässern, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Randbereich des Flurstücks vorhandenen standortgerechten Gehölze sind während der Rückbaumaßnahmen ebenso wie der Mühlgraben zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im vorliegenden Bebauungsplan betrifft diese Vorgabe kommunale Satzungen und Verordnungen (insbesondere die Gehölzschutzsatzung und die Polizeiverordnung), das FFH-Gebiet Nr. 143 „Rödertal“ und den aktuell im Verzeichnis der Kulturdenkmale Sachsens aufgeführten Schornstein. Für die Beseitigung des Schornsteins ist im Rahmen der Gesamtrückbaumaßnahme eine denkmalschutzrechtliche Abbruchgenehmigung erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wurde darüber hinaus das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen.

6 HINWEISE

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise werden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die Fläche wird von einer 110 kV-Freileitung tangiert wird. Für alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Freileitungen (50 m von Trassenachse) muss eine gesonderte Standortzustimmung bei der ENSO NETZ GmbH eingeholt werden. Außerdem bestehen Restriktionen bezüglich Geländeregulierungen und Gehölzpflanzungen, die bei der Umsetzung der Renaturierungsmaßnahme zu beachten sind.

7 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich:	ca. 11.695 m ²
<i>davon</i>	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 7.410 m ²
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 4.285 m ²

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Natur und Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

Sonstige Auswirkungen sind durch die Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen nicht zu erwarten.