

## 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 (Einleit-stelle) 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.