

Öffentliches Bieterverfahren

Die Große Kreisstadt Radebeul bietet nachfolgendes Objekt unter dem Kennzeichen **LIEGENSCHAFTEN V/2023/013** provisionsfrei zum Erwerb an:

Baugrundstück mit kleinen Bäumen an der Ecke Meißner Straße / Altzitzschewig

Flurstück Nr. 62a Gemarkung Zitzschewig in 01445 Radebeul

Grundstücksgröße: ca. 925 m²; die Fläche ist noch zu vermessen

Teilflächenverkauf: ist möglich

Besichtigung: Das Objekt liegt an der Meißner Straße / Altzitzschewig. Es ist einsehbar und kann jederzeit von außen besichtigt werden.

Frist Gebotsabgabe: 31.03.2024



Objektbeschreibung:

Es handelt sich um eine ebene Wiese mit einem Bestand an kleinen Bäumen, die mit einem Gasthof bebaut war. Die Fläche befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich. Die Bebauung ist nach § 34 BauGB möglich. Entsprechend der Umgebungsbebauung sind ein bis zwei Hauptbaukörper mit maximal zwei Vollgeschossen zuzüglich ausgebautem Dach vorstellbar. Die Nutzung kann zu Wohnzwecken und/oder im Rahmen eines nicht störenden Gewerbes erfolgen. Das Grundstück ist straßenseitig erschlossen (Wasser, Abwasser, Strom, Internet). Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet und Überschwemmungsgebiet (Q100) ausgewiesen. Nähere Erläuterungen zum Bauen im Überschwemmungsgebiet befinden sich im Anhang. Retentionsflächen bietet die Stadt nicht an.

Bedingungen:

Dem Angebot ist der Nachweis über die Finanzierung des Kaufpreises beizufügen. Da das Grundstück vorrangig zur Schaffung von Wohnraum und/oder Gewerbeflächen veräußert werden soll, bitten wir die geplante Nutzung darzulegen. Das Vorhaben ist innerhalb von 4 Jahren ab Unterzeichnung des Notarvertrages umzusetzen. Erfolgt dies nicht, kann die Stadt eine Rückabwicklung des Vertrages verlangen. Sämtliche Rückabwicklungen des Kaufvertrages gehen zu Lasten des Erwerbers. Sollte das Grundstück an einen Erwerber ohne Bebauungsabsicht verkauft werden, wird im Vertrag eine Mehrerlösklausel über 20 Jahre aufgenommen. Ein Verkauf von Teilflächen ist möglich, sofern die gesamte Fläche durch mehrere Käufer zum gleichen Zeitpunkt erworben wird.

Zur Art und Weise der Bebauung werden folgende Baubeschränkungen im Grundbuch per Dienstbarkeit gesichert:

- maximal zwei Wohneinheiten auf dem Gesamtgrundstück;
- maximal zwei Hauptgebäude
- maximal zwei Vollgeschosse
- Satteldach
- Hausbreite und Hauslänge der Hauptgebäude sind in einem Seitenverhältnis von mindestens 1 : 1,5 auszubilden

Verfahren:

Ihr Kaufangebot richten Sie in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift des Kennzeichens **Stabsbereich Liegenschaften - V/2023/013** an die Stadtverwaltung Radebeul. Es handelt sich bei dem Bieterverfahren um eine Aufforderung zur Abgabe eines Kaufgebots. Die Bestimmungen des Vergaberechts finden keine Anwendung. Die Große Kreisstadt Radebeul behält sich bis zur Entscheidung vor, an wen, zu welchem Kaufpreis, zu welchen Bedingungen wann verkauft wird, oder ob von der Ausschreibung Abstand genommen wird.

Gewährleistung:

Die Ausschreibung wurde mit Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Kontakt:

Stadtverwaltung Radebeul
Stabsbereich Liegenschaften
Pestalozzistraße 6
01445 Radebeul

Telefon: 0351/8311-529
Telefax: 0351/8311-544
liegenschaften@radebeul.de

Stellungnahme des Dezernat Technik | Kreisumweltamt | Sachgebiet Wasser

Das von Ihnen angegebene Flurstück 62a (Gemarkung Zitzschewig, Gemeinde Radebeul) befindet sich vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe für ein HQ₁₀₀, gültig seit dem 07.11.2006. Im Falle eines HQ₁₀₀ ist das o.g. Flurstück jedoch nicht mehr von Hochwasser betroffen, sondern erst ab einem HQ₂₀₀. Auf dem Flurstück 62a ist bei einem HQ₂₀₀ der Elbe mit einer Wasserspiegellage von 109,58 mNHN (DHHN2016) (Quelle: Neue Gefahrenkarten HQ₁₀₀, HQ₂₀₀ Elbe, LTV, Stand 17.08.2022) zu rechnen. Über das sächsische Datenportal **IDA** können Sie sich das Überschwemmungsgebiet visualisieren, um einen besseren Eindruck zu erhalten. <https://www.umwelt.sachsen.de/datenportal-ida-4626.html> [Zugriff: 17.08.2023] -> interaktive Karte

Betreffend ihres Bauvorhabens:

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 4 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Die zuständige Behörde kann abweichend von § 78 Abs. 4 WHG nach § 78 Abs. 5 S. 1 Nr. 1. a) bis d), Nr. 2. und S. 2 WHG i. V. m. § 74 SächsWG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder**

die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Zudem sind bei der Prüfung dieser Voraussetzungen auch die **Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen**.

Die vorgenannten Ausnahmevoraussetzungen sind abzuarbeiten und über die Baubehörde der unteren Wasserbehörde nachzuweisen. **Neben den Unterlagen für die Baubehörde ist ein separates Exemplar für die untere Wasserbehörde mit Planungsunterlagen zur Prüfung vorzulegen**. Hierzu wird Ihnen das Hinweisblatt und das Merkblatt zum Bauen im Überschwemmungsgebiet im Anhang zur Verfügung gestellt.

Hinweise:

Mit der gegenwärtig stattfindenden Überprüfung der Hochwassergefahren- und Risikokarten für die Elbe ist von einer entsprechenden Anpassung der Gebietskulisse der Überschwemmungsgebiete in diesem Bereich auszugehen. Es ist jedoch zu beachten, dass festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, die aufgrund eines verbesserten Hochwasserschutzes durch Errichtung öffentlicher Hochwasserschutzanlagen aufgehoben werden, gemäß § 75 Abs. 3 SächsWG in ihrem bisherigen räumlichen Umfang als überschwemmungsgefährdete Gebiete gelten. Im Rahmen der Allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Bitte hinterlegen Sie diese Auskunft als Quelle für entsprechende Anträge.

Telefon: 03521 725-2382

Telefax: 03521 725-88024

E-Mail: Kreisumweltamt@kreis-meissen.de

Postanschrift: Postfach 10 01 52 | 01651 Meißen

Merkblatt

Stand August 2022

„Antragsunterlagen für Bauvorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet“



Regelunterlagen für den Antrag auf Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG

Die nachfolgend genannten Unterlagen sind für die wasserrechtliche Beurteilung notwendig und verbleiben nach Prüfung bei der unteren Wasserbehörde (UWB). **Diese Unterlagen sind in einfacher Ausführung als Exemplar für die UWB zusammenzufassen und als Solches zu kennzeichnen. Dieses Exemplar für die UWB ist bei der Genehmigungsbehörde - in der Regel die Baubehörde - einzureichen, da es Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens ist. Wird kein Exemplar für die UWB zusammengestellt, gelten die Unterlagen als unvollständig.**

1. Lageplan (Liegenschaftskataster) mit

- (1) Lage des betreffenden Flurstücks im festgesetzten Überschwemmungsgebiet
- (2) eingezeichneter Lage des Bauvorhabens/Vorhabenstandortes auf dem Flurstück

2. Wasserspiegellage in einem gültigen Höhensystem oder **Wassertiefe** über Geländeoberkante am Vorhabenstandort für ein **HQ₁₀₀** (Hochwasserereignis mit statistischem Wiederkehrintervall von 100 Jahren) des betreffenden Gewässers mit Angabe der Bezugsquelle (hierzu kann eine hydrologische Auskunft per Mail bei der unteren Wasserbehörde eingeholt werden)

3. Nachweise nach § 78 Abs. 5 Satz 1 Ziff. 1 a) bis d) und Satz 2 WHG

i. Hinweis zu Satz 1 Ziff. 1 a) Hochwasserrückhaltung/Retention:

- (1) Berechnung des, durch das Bauvorhaben, verlorengehenden Rückhalteraaumes in Volumen → Grundfläche des Bauvorhabens × Wasserstand bei HQ₁₀₀ über Geländeoberkante
- (2) Aussage zu bestehenden Möglichkeiten neuen Rückhalteraaum als Ausgleich für den in Anspruch genommenen Rückhalteraaum zu schaffen (z.B. Abriss von Gebäuden im festgesetzten Überschwemmungsgebiet) und Berechnung des geschaffenen Rückhaltevolumens
- (3) Rechnerische Bilanzierung von verlorengehendem und neu geschaffenem Retentionsraum und verbale Einschätzung

ii. Hinweis zu Satz 1 Ziff. 1 b) Wasserstand u. Abfluss: Einschätzung ob und in welcher Art das Bauvorhaben den Wasserstand und Abfluss im Hochwasserfall am Vorhabenstandort beeinträchtigt

iii. Hinweis zu Satz 1 Ziff. 1 c) Hochwasserschutz: Einschätzung ob und welche Hochwasserschutz-einrichtungen durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden

iv. Hinweis zu Satz 1 Ziff. 1 d) hochwasserangepasste Bauweise:

- (1) Beschreibung zur Bauweise (z.B. Massivbauweise/Leichtbauweise/Stützkonstruktion etc., mit/ohne Keller, Flutbarkeit, Eigenschutzmaßnahmen im Hochwasserfall, Notwendigkeit der Erhöhung/Vertiefung der vorhandenen Geländeoberkante etc.)
- (2) Aussagen zu verwendeten Baumaterialien unterhalb der HQ₁₀₀ Wasserspiegellage
- (3) Aussagen zur Anordnung technischer Anlagen der Haustechnik, Heizung, Solartechnik etc.
- (4) Aussagen/Nachweise zur Standsicherheit, Tragsicherheit, Dauerhaftigkeit, Auf- und Abschwemmsicherheit der geplanten baulichen Anlage (Statik, Verankerungen/Gründungen etc.) insbesondere für den Fall einer Überschwemmung mit angenommenen HQ₁₀₀ Wasserspiegel und zeitweilig vollständiger Wassersättigung des Baugrundes, und im Fall der Lage im Strömbereich auch hinsichtlich den sich einstellenden Fließgeschwindigkeiten, Strömungsbahnen (Über-/Hinterströmen) und möglichen Anpralllasten durch Treibgut und Eis
- (5) Aussagen zur Handhabung loser Gegenständen in offenen oder flutbaren Gebäuden (z.B. Lagermaterial) im Hochwasserfall
- (6) Sonstiges (bautemporäre Maßnahmen, organisatorische Maßnahmen z.B. in Form eines Hochwasserinformations- und Abwehrplans im Hochwasserfall, etc.)

- v. Hinweis zu Satz 2: Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Ausnahmen von diesen Verboten dürfen nur erteilt werden, wenn der Schutz von Individualgütern wie Leben, Gesundheit und Eigentum der Betroffenen (Nachbarschaft) ausreichend sichergestellt ist.

4. maßstabsgetreue Zeichnungen der geplanten baulichen Anlagen in ausreichender Detailtiefe

- (1) Grundrissdarstellung (Ausdehnung des Bauvorhabens)
- (2) Schnittdarstellung (Ansichten) mit eingezeichneter HQ₁₀₀ Wasserspiegellage

Sonstige Hinweise

Hinsichtlich der hochwasserangepassten Bauweise wird auf die Hochwasserschutzfibel (Stand Februar 2022, 9. Auflage) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verwiesen:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmwsb/verschiedene-themen/2022/hochwasserschutzfibel.html>

Das Wasserhaushaltsgesetz –WHG– gilt ab 5.1.2018 in geänderter Fassung unter Einschluss der Bestimmungen des Hochwasserschutzgesetzes II vom 30. Juni 2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr.44 Seite 2193)

Zu allgemeinen Informationen sowie Hintergrundinformationen, zu Begrifflichkeiten und Daten wird auf das **Hinweisblatt zum Bauen im Überschwemmungsgebiet** verwiesen.

Hinweisblatt

zum Bauen im Überschwemmungsgebiet

Stand August 2022



Einleitung und Begriffserklärung

Das Bauen in Überschwemmungsgebieten birgt Gefahren, so dass das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)¹ sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG)² restriktive Normen beinhalten.

Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG sind die Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten in der Regel für ein Hochwasserereignis, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ₁₀₀). Diese sind in Karten dargestellt und können z.B. im Geoportal auf der Internetseite des Landkreises Meißen visualisiert werden.

Gefahrenkarten im Sinne von § 74 Abs. 2 WHG stellen das Ausmaß und die Gefährdung bei Hochwasserereignissen mit verschiedenen statistischen Wiederkehrintervallen dar. Sie enthalten gebietliche Merkmale sowie Wassertiefen.

Überschwemmunggefährdete Gebiete nach § 75 SächsWG sind die Gebiete, die erst bei Überschreiten eines Hochwasserereignisses, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, oder bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen, die vor einem Hochwasserereignis schützen sollen, wie es statistisch einmal in 100 oder mehr Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden.

Besondere Vorschriften für bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet

Für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten die Schutzvorschriften des § 78 WHG sowie die besonderen Vorschriften des § 74 SächsWG. Überschwemmungsgebiete sind nach § 73 SächsWG für schadlosen Abfluss des Hochwassers und Wasserrückhalt freizuhalten.

Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt.

Die zuständige Behörde kann abweichend von § 78 Abs. 4 WHG nach § 78 Abs. 5 Satz 1 Ziff. 1 a) bis d), Ziff. 2 und S. 2 WHG i.V.m. § 74 SächsWG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Zudem sind bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Über das Ausgleichserfordernis von verlorengehenden Retentionsraum gemäß Ziff. 1 a) bzw. die Anerkennung der Ausgleichsmaßnahme kann erst nach Vorlage der Unterlagen, insbesondere auf Grundlage des errechneten Verlustes und mit Bezug auf die Einordnung des Vorhabens in die vorhandene Bebauung eine abschließende Beurteilung erfolgen. Des Weiteren sind nach Ziff. 1 b) und 1 c) fachlich erarbeitete Nachweise und Darstellungen erforderlich.

Ein besonderer Schwerpunkt bei der Nachweisführung ist Ziff. 1 d), in dem soweit für die Punkte 1 a) bis 1 c) Ausnahmegründe vorliegen, die hochwasserangepasste Bauweise hinreichend darzustellen ist.

¹ WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 mit fortfolgenden Änderungen insbesondere dem Hochwasserschutzgesetz II vom 30. Juni 2017 (letzteres unter BGBl. 2017 Teil I Nr.44 Seite 2193)

² SächsWG – Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 unter Berücksichtigung fortfolgender Änderungen und der Bestimmungen des WHG und des Hochwasserschutzgesetzes II

Hierzu sind konkrete Angaben zu bautechnischen und temporären Vorkehrungen zu machen. Insbesondere betrifft das die Darstellung zur Bauweise und Standsicherheit, die Auswahl geeigneter Baustoffe, die Hochwassersicherheit technischer Anlagen (Haustechnik, Heizung, Solartechnik, etc.) und die Auswahl und Darstellung einer speziellen Schutzstrategie für das Objekt (Objektschutz). Neben den dauerhaften Vorkehrungen gehören auch temporären Schutzmaßnahmen, wie z.B. ein Hochwassermaßnahmenplan dazu. Die Nachweise müssen mit der erforderlichen fachlichen Tiefe geführt werden.

Bei der Erteilung von Ausnahmen von baurechtlichen Verboten nach § 78 Abs. 5 S. 1 Ziff. 1 a) bis d) WHG werden auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft geprüft.

Vorgehensweise bei der Antragstellung

Die Beweislast für das Vorliegen der o.g. rechtfertigenden Ausnahmeveraussetzungen liegt beim Bauherrn. Im Rahmen des anhängigen Genehmigungs- oder Zulassungsverfahrens sind die Ausnahmevoraussetzungen abzuhandeln und plausibel nachzuweisen. Hinweise zur Nachweisführung sind im **Merkblatt „Antragsunterlagen für Bauvorhaben im festgesetzten Überschwemmungsgebiet“** aufgeführt. Weiterhin sind alle für die wasserrechtliche Beurteilung notwendigen Unterlagen in diesem Merkblatt aufgelistet.

Soweit (i.d.R.) zum Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren anhängig ist, ist die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen für die wasserrechtliche Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (UWB) Teil dieses Verfahrens. Die Prüfunterlagen zur wasserrechtlichen Beurteilung sind dann über die Baubehörde einzureichen.

Datenbeschaffung

Angaben zum Überschwemmungsgebiet, zu Gefahrenbereichen und soweit vorhanden auch zu Bemessungswasserständen oder -wasserspiegellagen (insbesondere bei HQ100) können bei der unteren Wasserbehörde eingeholt werden, soweit diese konkret für den Standort vorliegen.

Für die Feststellung der Betroffenheit bei Hochwasser sind die grafisch dargestellten festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Internet unter folgenden Quellen zu nutzen:

Geoportal des Landkreises Meißen (www.kreis-meissen.org)

→ im Themenbaum → Natur und Umwelt → Wasser

Datenportal iDA des Freistaates Sachsen (www.umwelt.sachsen.de)

→ im Themenbaum → Datenportal iDA → im iDA Themenbaum: Hochwasser

In der aktuellen Liegenschaftskarte sind die festgesetzten Überschwemmungsflächen eingetragen.

Informationen zum bestehenden oder künftigen Hochwasserschutz sind den bestehenden Hochwasserschutzkonzepten bzw. Hochwasserrisikomanagementplänen der Gewässerunterhaltungsträger zu entnehmen. Bauherren können sich bei der UWB beraten lassen.

Hochwasservorsorge

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen (u.a. mit Objektschutz). Dies betrifft auch bautemporäre Maßnahmen und Maßnahmen an allen Gewässern bei denen Überschwemmungsgefahr besteht.

Der Freistaat Sachsen hat einen Hochwasseralarm- und Warndienst für die frühzeitliche Warnung vor Hochwasser eingerichtet. Diesbezügliche Informationen können auf der Internetplattform des Landeshochwasserzentrum [Startseite - Landeshochwasserzentrum - sachsen.de](http://Startseite-Landeshochwasserzentrum-sachsen.de) eingesehen werden.

Dem allgemeinen und öffentlichen Hochwasserschutz dienen die Hochwasserschutzkonzepte für Gewässer 1. Ordnung und für die Elbe (aktuell in der Überarbeitung befindlich) sowie die Hochwasserrisikomanagementpläne für risikobehaftete Gewässer 2. Ordnung im Landkreis Meißen.

Sonstige Hinweise

Zum Thema Eigenschutz bei Hochwasser wird auf die Hochwasserschutzfibel (Stand Februar 2022, 9. Auflage) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verwiesen:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmwsb/verschiedene-themen/2022/hochwasserschutzfibel.html>

Zum Thema Antragsunterlagen und Hinweise für Bauvorhaben wird auf das **Merkblatt „Antragsunterlagen für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten“** verwiesen.