



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau



Datum: 16.03.2022
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreientwicklung
Ansprechpartner: Herr Mandl
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3234
Telefax: 03501 515 83234
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-160-09.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg“ der Stadt Heidenau

Verfahren nach § 13a BauGB, Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des Landratsamtes zum im Betreff genannten Vorhaben:

A Votum:

Die Planungsunterlagen sind in allen Planteilen zu überarbeiten und durch fachliche Teile zu ergänzen. Die Begründung dazu entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche unseres Hauses.

Die Teilstellungnahme der Bauleitplanung wird sobald als möglich nachgereicht.

B Ausgewertete Unterlagen:

Entwurf zum Bebauungsplan, bearbeitet durch das Planungsbüro Schubert, eingereicht am 24.01.2022 mit den Planteilen

- |1| Planzeichnung
- |2| Textliche Festsetzungen
- |3| Begründung

jeweils in der Planfassung vom 29.10.2021, sowie

- |4| Abflussberechnung i. d. F. v. 09.10.2021
- |5| Gestaltungsplan i. d. F. v. 29.10.2021
- |6| Versickerungsgutachten i. d. F. v. 25.01.2021

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Telefax: +493501 515-1199
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montag	08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	Schließtag
Freitag	08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.



C Stellungnahmen der Fachbereiche

Regionalentwicklung

In Bezug auf die Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.

Bauleitplanung

Die Stellungnahme der Bauleitplanung wird sobald als möglich nachgereicht.

Denkmalschutz

Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Denkmalschutzes keine Einwände zur städtebaulichen Neuordnung des Areals und zu den planerisch getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Größe, Anordnung und bauordnungsrechtlichen Gestaltung der Neubauten. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf – Stand 29.10.2021 – wurde unter Hinweis 3.1 auf die Belange der Archäologie hingewiesen. Die in der Denkmalliste eingetragenen Kulturdenkmale wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Dennoch werden mit dem vorliegenden Planentwurf die Belange des Denkmalschutzes nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt:

Wie in der Begründung ausgeführt, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer zentralen und sensiblen Lage am Barockgarten Großsedlitz. Mit der Planung ist zu gewährleisten, dass die neu zu errichtende Bebauung als geregelte Ergänzung bzw. Weiterentwicklung der historischen Bebauungsstruktur wahrnehmbar ist, sich von dieser nicht mehr als zwingend erforderlich absetzt und damit über die durchschnittlichen gestalterischen Anforderungen an ein normales neu erschlossenes Wohngebiet hinausgeht.

Mit einer Überplanung des gesamten Areals sollten seitens der Stadt auch Überlegungen für Flächen zur zukünftigen Neugestaltung des Eingangs zum Barockgarten einbezogen und möglichst offen gehalten werden. Mit dem vorliegenden Planentwurf werden alternative Erschließungsmöglichkeiten für den Barockgarten für immer verbaut sein und somit auch die Chance für eine funktionelle bzw. kulturelle Aufwertung des Bereiches zwischen dem Friedrichschlösschen und dem ehemaligen Kammergutareal unmöglich.

Hinweise:

Der verkehrlichen Erschließung des Schäferweges mit Abschluss eines Wendekreises unmittelbar an die Baulinie des Kammergutes wird nicht zugestimmt. Mit der Planung insbesondere im Bereich dieses Kulturdenkmals ist u. a. auch eine mögliche Verlagerung in Richtung Flurstück 140/40, die mit dem Wegfall des Neubaus auf diesem Flurstück einhergeht, zu prüfen. Damit wird auch eine angemessenen bauliche Entwicklung und Freiflächnennutzung in der Hauptfront des Kammergutes in Frage gestellt.

Des Weiteren sind im Vorhabengebiet keine Aussagen zur Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen enthalten. Auf Grund der aktuellen Thematik zu erneuerbaren Energien werden Bauherren auch diese Überlegung beim Neubau berücksichtigen wollen. Insofern sollten eindeutige Festsetzungen im Geltungsbereich erfolgen, vor allem auch auf Grund des besonderen Baustandes im Umfeld des Barockgartens. Insofern bedarf es zu den zulässigen Solar- bzw. Photovol-



taikanlagen konkreter Festsetzungen zu Anordnung und Größe sowie dass der Einbau flächenbündig und nur mit dunkler/anthrazitfarbener Dachdeckung erfolgen kann.

Auf Grund der unmittelbaren Lage des Baugebietes zum Barockgarten sollten auch zur Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze klare vollziehbare Festsetzungen getroffen werden, um die Sicherung minimaler Sichtachsenbeeinträchtigungen zu gewährleisten.

Die Planung ist entsprechend zu überarbeiten und die Denkmalschutzbehörde erneut zu beteiligen - Das Landesamt für Archäologie und das Landesamt für Denkmalpflege sind als Träger öffentlicher Belange ebenfalls am Planverfahren zu beteiligen.

Naturschutz

Zu dem Bebauungsplan bestehen aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht keine Einwände.

Den artenschutzrechtlichen Anforderungen nach §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird durch die getroffenen Festsetzungen, insbesondere der textlichen Festsetzungen Nr. 1.6.2 bis 1.6.4 sowie 1.7.1 und 1.7.2 unter Teil B, Rechnung getragen.

Forsthoheit

Die forstrechtlichen Belange werden aus Sicht der unteren Forstbehörde im Bebauungsplan im ausreichenden Maße berücksichtigt. Der gesetzlich geregelte Abstand zwischen den festgesetzten Baufeldern und dem Wald (Waldabstand) gemäß § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) wird eingehalten.

Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes (Lärmschutz) sowie der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen zu den vorgelegten Unterlagen zu dem Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Es wird allerdings darum gebeten, dass die folgenden Hinweise in geeigneter Weise mit in die Planungsunterlagen aufgenommen werden und Beachtung finden.

Hinweise:

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, Klein-Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen sind nur solche Anlagen zulässig, die am Nachbarwohnhaus den jeweiligen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Von Geräuschen, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (tieffrequente Geräusche, z. B. langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen langsam laufende Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft-Wärmepumpen) können schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und gegebenenfalls weitere Festsetzungen erforderlich sind.

Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.



Begründung:

Im Rahmen der bisherigen Planungen ist allgemein von einem gesteigerten Konfliktpotential in Bezug auf die Umweltauswirkungen Lärm zu rechnen. Relevante Außenschallquellen wie eben Luftwärmepumpen, Klein-Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen können als Schallquelle Wirkungen wie eine bauliche Anlage haben. Ein erhebliches Konflikt- und Beschwerdepotential von grenznah aufgestellten Wärmepumpen-Außengeräten ist sowohl für benachbarte Parzellen im Plangebiet als auch ggf. zur vorhandenen angrenzenden Bebauung zu erwarten.

Oftmals wurden die Bauherren falsch oder auch gar nicht über die korrekte bzw. optimale Aufstellung und Ausrichtung der Anlagen beraten.

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in dem Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die Aufteilung des Plangebietes in Mischnutzung, Wohnnutzung und Nutzung zu Sondergebieten entspricht dem Planungsgrundsatz, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsarten um nicht mehr als 5 dB(A) differieren sollten.

Gewässerschutz

Zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen aus der Sicht des Gewässerschutzes bei Beachtung der folgenden Prüfbemerkungen keine Einwände.

Der Standort der geplanten Bebauung befindet sich in keinen wasserrechtlichen Schutzgebieten. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Mischwasserkanal in die Kläranlage Dresden Kaditz. Den Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen über ein zu errichtendes Regenrückhaltebecken und einen vorhandenen Teich in die Vorflut im Hospital- und Schlosserbusch abgeführt werden soll.

Prüfbemerkungen:

Die Annahmen und Berechnung zum Regenrückhaltebecken (RRB) sind plausibel und nachvollziehbar. Es wird eine versiegelte Fläche von 0,55 ha angenommen und ein zugehöriger Drosselabfluss von 15 l/s, welcher dem natürlichen Gebietsabfluss des Bebauungsplangebiets entspricht. Mit dem gewählten Rückhaltevolumen von 200 m³ wird zunächst das gewählte Schutzziel eines 10-jährigen Regenereignisses erfüllt.

Damit steht der Bemessungsansatz für das RRB im Einklang mit dem Schutzziel für die durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen im Hospital- und Schlosserbusch (HQ 10).

Als zuständige Wasserbehörde weisen wir an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hin, dass wesentlich größere Rückhalteeinrichtungen in diesem engen und sensiblen Tal kaum umsetzbar sind. Hier wird noch einmal deutlich, dass der technische Hochwasserschutz nicht den vorbeugenden Hochwasserschutz ersetzen kann. Die nachhaltige Hochwasservorsorge und deren rechtzeitige Beachtung bei Planungen nehmen den natürlichen Hochwasserschutz stärker in den Fokus, setzen bei den Ursachen an (vgl. § 70 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)). In dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan werden schon einige dieser Aspekte berücksichtigt. Für die Unterlieger in Pirna kann die Stadt Heidenau jedoch mit einer Erhöhung des Volumens für das RRB einen Beitrag für den Hochwasserschutz leisten. Allgemein gilt für Bebauungen im Siedlungsraum ein Schutzziel von HQ 100, von dem wir im vorliegenden Abflussgebiet weit entfernt sind. Eine entsprechende Umsetzung am Standort in Großsedlitz sollte möglich sein und aus Sicht der unteren Wasserbehörde geprüft werden. Die Neubebauung in Großsedlitz darf nicht zum Nachteil der Unterlieger werden.



Bei einer Überschreitung bzw. einem Überlaufen des RRB sind zunächst die unbebauten Flächen um den Teich (Flurstück 335 der Gemarkung Großsedlitz) und die Geländesenke im Schlosspark betroffen.

Hinweis:

Bei Fragen zu Fördermöglichkeiten wenden Sie sich bitte an die Landesdirektion Sachsen als Zulassungsbehörde.

Antragsteller sowie Zuständiger für Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens muss die Stadt Heidenau sein. Die Praxis zeigt wiederholt, dass derartige Anlagen in privater Hand aus mehreren Gründen vernachlässigt werden und somit das wichtige Regenrückhaltebecken dem Hochwasserschutz nur noch bedingt zur Verfügung steht. Dieser Sachverhalt ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen zu berücksichtigen. Die anfallenden Kosten können durch die Stadt Heidenau über ihre Abwassersatzung jederzeit entsprechend umlegen.

Des Weiteren erfüllt das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende Wasser den Abwasserbegriff (§ 54 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Abwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen (§ 50 SächsWG). Ausnahmen sind nur bei Einzelgrundstücken möglich, dieser Sachverhalt liegt hier nicht vor.

Nach § 55 Abs. 2 SächsWG bedürfen die Errichtung und der Betrieb von Regenrückhalteeinrichtung als Abwasseranlage einer wasserrechtlichen Genehmigung. Der entsprechende Antrag ist durch die Stadt Heidenau rechtzeitig (mindestens drei Monate vor Baubeginn) bei der unteren Wasserbehörde einzureichen (möglichst digital). Die konkrete Bauausführung ist ebenfalls rechtzeitig im Voraus auch mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es ist zu erörtern, ob eine naturnahe Bauweise als Ersatzmaßnahmen für naturschutzrechtliche Eingriffe angerechnet werden kann.

Abfall, Boden und Altlasten

Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde und unter Beachtung der Grundanforderungen der Kreislaufwirtschaft ist das Vorhaben nicht abschließend bewertbar. Es ergeben sich Nachforderungen und Überarbeitungsbedarf.

Feststellungen/ Mängel:

Die mit Schreiben vom 09.02.2021 (SALKA-Auskunft und Beantwortung von Fragen) übergebenen Hinweise wurden nur teilweise und dabei auch widersprüchlich in der Planung berücksichtigt.

Teile des Vorhabengebietes sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als altlastverdächtige Flächen der ehemaligen LPG Großsedlitz unter der Altlastenkennziffer 87214054 registriert. Bis auf einer sehr kleinen Teilfläche (im Bebauungsplan mit Nr. 3 gekennzeichnet) wurden noch keine Untersuchungen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt. Das vorgelegte Baugrundgutachten vom Erdbaulaboratorium entspricht diesen Anforderungen nicht und wurde nach anderen Prämissen erarbeitet. Dabei ging es vor allem um die physikalischen Baugrundeigenschaften, die Versickerungsfähigkeit und grundsätzliche Aussagen zur möglichen Entsorgung von Aushubmaterialien. Bei einer bodenschutzfachlichen Untersuchung für den Wirkungspfad zwischen Boden - Mensch soll, sofern keine Eingrenzung von Verdachtsflächen möglich ist, je 1.000 m² eine Mischprobe entnommen werden. Die Mischprobe soll aus 15 bis 25 Einzelproben einer Beprobungstiefe gewonnen werden (siehe hierzu Anhang 1, Pkt. 2.1.1 der BBodSchV).



Für die Planung wurde die empfohlene Historische Erkundung noch nicht vorgelegt. Demzufolge ist auch keine nähere Zuordnung einzelner Areale zu Gefährdungspotenzialen möglich. Die für die Baugrunduntersuchung durchgeführte Rasterbeprobung mit Bildung von nur zwei Mischproben ist sehr grob und vermag keine Aussagen zur Gefährdungssituation auf den zur Wohnnutzung vorgesehenen Bereichen zu liefern. Der gesamte gekennzeichnete Bereich 1 in der Planzeichnung wird somit unter einen Generalverdacht erheblicher PAK-Kontamination gestellt. Das ist nicht sachgerecht und vor allem nicht zielführend.

Gemäß der textlichen Festsetzung unter Pkt. 1.8 (Planteil B) sind die Bereiche 1, 2 und 3 mit (vermuteten) Kontaminationen erst dann zur Wohnbebauung freigegeben, wenn hier ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 0,6 m durchgeführt wurde. Bisher gibt es aber keine belastbaren Daten, dass die gesamten Flächen in erheblichem und damit für den Menschen gefährlichem Maße kontaminiert sind.

Bei einer Abschätzung der Gesamtfläche auf ca. 8.000 m² und dem geforderten Bodenaustausch käme man überschlägig auf eine Bodenaustauschmasse von ca. 8.500 Tonnen.

Die Festsetzung ist unseres Erachtens unzulässig, da sie nicht durch entsprechende Untersuchungen begründet und damit nicht angemessen ist. Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wird verletzt. Außerdem kann auf diese Weise dem Grundsatz der Abfallvermeidung bzw. -reduzierung und dem Grundsatz der Ressourcenschonung (Inanspruchnahme unbelasteten Bodenmaterials) nicht entsprochen werden.

Zusätzlich zu der textlichen Festsetzung unter Pkt. 1.8 des allgemeinen Bodenaustausches wird unter den Hinweisen für alle Wohngrundstücke die rastermäßige Beprobung empfohlen. Das steht im teilweisen Widerspruch zu der Festsetzung selbst. Ein Bodenaustausch bis 0,6 m Tiefe entspräche einer Nachnutzung sensibelster Art und könnte - ungeachtet der oben getroffenen Aussagen - zur Vorsorge ausreichend sein. Die hohe PAK-Konzentration (hier insbesondere der Wert für Benzo(a)pyren) innerhalb der Mischprobe spricht dafür, dass es in einem Teil von Bereich 1 einen Extremwert geben muss, dessen Ort man derzeit nicht näher eingrenzen kann.

Die Summe der PAK in der Mischprobe beträgt 44 mg/kg.

Der Benzo(a)pyren-Wert in der Mischprobe beträgt 4,4 mg/kg. Der Prüfwert nach BBodSchV für diesen Stoff beträgt für Wohnnutzung 4 mg/kg. Der Orientierungswert nach den Bewertungshilfen des LfULG beträgt für Wohnnutzung 1 mg/kg. Für gewerbliche Nutzung beträgt der Prüfwert nach BBodSchV 12 mg/kg und der Orientierungswert (LfULG) 5 mg/kg.

Hinweis:

Aus unserer Sicht ist es nicht verhältnismäßig, diese grundsätzlichen Untersuchungen und damit verbundene höhere Kosten und Unwägbarkeiten in der persönlichen Planung (wegen evtl. durchzuführender Dekontaminationsmaßnahmen) voll auf die Bauherren zu übertragen. Diese Klärung ist Aufgabe des Vorhabenträgers.

Die rastermäßige Beprobung bzw. baubegleitende Beprobung hat dann den eigentlichen Sinn in einer korrekten Einstufung des zu entsorgenden Aushubmaterials. Diese Last ist wiederum bei den Bauherren als Abfallerzeuger korrekt angesiedelt.

Nachforderung:

Es ist eine altlastenfachliche Voruntersuchung nach BBodSchV in den gekennzeichneten Bereichen 1 und 2 durchzuführen. Dabei soll ausgehend von einer historischen Erkundung eine weitere Eingrenzung der Verdachtsflächen im engeren Sinne erfolgen. Diese Verdachtsflächen sind dann entsprechend der Vorgaben des BBodSchG i.V.m. BBodSchV für den Pfad Boden - Mensch (Wohnbereich, Verkehrswege, Gewerbe, Grünflächen, Gartennutzung) zu untersuchen. Aus den Ergebnissen sind konkrete Aussagen zur vorliegenden Gefährdung und zu notwendigen Maßnahmen abzuleiten.

Begründung:

Gefährdungen insbesondere für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund des Altlastenverdachts und Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung aktuell nicht ausgeschlossen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen unter der Festsetzung unter Pkt. 1.8 im Plan-
teil B können zwar als grundsätzlich geeignet angesehen werden, jedoch bestehen große Zweifel hinsichtlich der Erforderlichkeit auf der gesamten Fläche. Damit ist die Festsetzung wie zuvor näher ausgeführt nicht angemessen. Für eine entsprechende Anpassung der Festsetzung oder aber Ableitung anderer Festsetzungen die sich besser eignen sind die genannten Untersuchungen erforderlich. Der Umfang der Gefährdungsabschätzung richtet sich nach § 9 Abs. 1 Satz 3 BBodSchG sowie dem Untersuchungsumfang und den Prüfwerten aus Anhang 1 und 2 BBodSchV und den „Bewertungshilfen bei der Gefahrenverdachtsermittlung in der Altlastenbehandlung“ vom LfULG.

Weitere Hinweise:

Wegen der bisher nicht vorliegenden Historischen Erkundung wurden inzwischen die Flurstücke des Bereiches 1 (mit PAK-Belastung) als Verdachtsgrundstücke im SALKA hinzugefügt (als Teilfläche 4: Verdachtsfläche mit PAK-Belastung; siehe Auszug als Anlage). Nach Vorliegen von Untersuchungsergebnissen ist bei Nichterhärten des Verdachts jederzeit eine Streichung möglich.

Da der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich 3 (ehemalige Tankstelle) zunächst nicht baulich verändert werden soll, wird hier kein Untersuchungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplans gesehen. Diese Untersuchungen werden als Amtsermittlung durchgeführt werden.

Aushubmassen mit einem höheren Fremdstoffanteil mineralischer Fremdstoffe als 10 Vol.-% gelten nicht mehr als Boden und sind somit nur nach Recycling-Erlass verwertbar.

Aushubmassen mit anderen Abfallarten als mineralische Fremdstoffe sind nicht einbaufähig und entsprechend geordnet zu entsorgen.

Bodenaushub sollte vor Ort wieder verwendet werden, sofern dies nach der LAGA TR Boden möglich ist.

Sollten während der Planung oder während der Bauarbeiten bisher unbekannte Kontaminationen oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden (z. B. wahrnehmbar durch anderen Geruch oder Aussehen oder Beimengung von Abfällen), besteht die gesetzliche Pflicht, dies unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die Fundstellen sind zu sichern, damit eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Mutterboden abzuschleiben, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischen zu lagern. Eine Vermischung ist unzulässig.

In den Bereichen großflächiger Aufschüttungen ist zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit großer Wahrscheinlichkeit das Aufbringen von Boden eines anderen Herkunftsortes erforderlich. Dieses Bodenmaterial ist vor Aufbringen auf den Schadstoffgehalt zu untersuchen. Die Anforderungen nach Bodenschutzrecht sind eingehalten, wenn die Schadstoffkonzentrationen die Vorsorgewerte nach BBodSchV bzw. die Zuordnungswerte von Z0 nach LAGA TR Boden einhalten. Zulässig sind auch Werte bis zu den geogen vorhandenen Hintergrundwerten vor Ort.

Straßenverwaltung und Verkehrsrecht

Der Bebauungsplan berührt mit seinem Geltungsbereich die Kreisstraße K 8772 (NK 5049 036) zwischen ca. Stat. 1,540 (nördlich Einmündung Teichweg) und Stat. 1,690 (nördlich Einmündung Heimweg) innerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Das Amt für Straßen und Hochbau, Referat Straßenbau nimmt als Straßenbaulastträger der K 8772 im Folgenden Stellung:

Es wird darum gebeten, dass die Gemeinde das Abwägungsergebnis unmittelbar nach Prüfung der Stellungnahmen noch vor Beschlussfassung dem Amt für Straßen und Hochbau des Landratsamtes mitteilt. Ansprechpartner ist Frau Zaulich (kerstin.zaulich@landratsamt-pirna.de).

a) Verkehrliche Erschließungskonzeption:

Entlang des Neubauernweges ist bereits Bebauung vorhanden, so dass durch den Bebauungsplan keine Veränderungen an der Kreisstraße vorgesehen sind. Zur Erschließung der Wohnbebauung ist die Nutzung der vorhandenen kommunalen Straßen, Schäferweg und Heimweg im Richtungsverkehr und über den weiterführenden Schäferweg im Zweirichtungsverkehr vorgesehen. Wir empfehlen die Darstellung der Einbahnstraßenregelung im Lageplan.

Die Anbindungen an den Neubauernweg (K 8772) innerhalb der Ortsdurchfahrt sind bereits vorhanden. Die Einrichtung eines Richtungsverkehrs Schäferweg, Verbindung zwischen Schäferweg und Heimweg und Heimweg wird seitens des Landkreises begrüßt, da somit das gleichzeitige Ein- und Ausfahren pro Einmündung bei den vorhandenen engen Straßen mit ungünstigen Sichtverhältnissen unterbunden wird.

b) Fußgängerverkehr:

Die vorgesehene fußläufige Verbindung vom Wohngebiet zum Eingang Barockgarten bzw. zur Parkstraße und auch die Anordnung eines von der Fahrbahn getrennten Gehweges auf der gesamten Länge des Schäferweges sind zu begrüßen. Eine Benutzung des Neubauernweges durch Fußgänger muss ausgeschlossen werden.

c) Entwässerung:

Die Entwässerung der K 8772 darf nicht beeinträchtigt werden. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bordstein Anschlag 3 cm, Muldenrinne) ist sicherzustellen, dass anfallendes Oberflächenwasser von der Straße nicht in die Privatgrundstücke bzw. in den Schäferweg und Heimweg gelangt.

Das Entwässern des Oberflächenwassers vom Privatgrundstück bzw. den kommunalen Anliegerstraßen auf die K 8772 ist ebenfalls auszuschließen.

d) Hausanschlüsse:

Hausanschlussleitungen sind über die kommunalen Anliegerstraßen herzustellen. Aufbrüche in der K 8772 sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden, sofern sich Hauptversorgungsleitungen in der K 8772 in diesem Bereich befinden.

Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers Kreisstraßen ersetzt nicht nach anderen Rechtsvorschriften vorgeschriebene Genehmigungen, Zustimmungen oder Erlaubnisse anderer Behörden, insbesondere der Straßenverkehrsbehörde.

e) Wirtschaftsweg:

In der Planzeichenerklärung ist das Planzeichen für den Wirtschaftsweg fälschlicherweise mit „FW“ angegeben. Dieses ist gemäß Planzeichenerklärung zur Kennzeichnung von „Flächen für Feuerwehr“ vorgesehen. Die Unstimmigkeit in der Planzeichenerklärung ist an das Planzeichen „W“ gemäß dem Planeintrag in der Planzeichnung anzupassen.



f) Textliche Festsetzung, Pkt. 2.2, Zahl von Stellplätzen und Garagen:

Im Bebauungsplanentwurf sind gemäß der textlichen Festsetzung unter Pkt. 2.2 in den WA- und MI-Baugebieten je Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück festgesetzt. Für Besucher sind einige straßenbegleitende Längsparkplätze geplant. Hierbei sind die Besucherparkplätze ausschließlich für das Wohngebiet vorgesehen und nicht für Besucher des Barockgartens. Dies wird seitens des Landkreises begrüßt, da eine zusätzliche Frequentierung des Wohngebietes durch motorisierte Besucher des Barockgartens stärkere Belastungen der Einmündungsbereiche und das Wohngebiet selbst bedeuten würde.

g) Begründung, Pkt. 6, Verkehrserschließung:

Im Begründungstext erfolgt auf Seite 9 die Angabe, dass die Richtungsfahrbahn Schäferweg auf ca. 80 m Länge mit einer Breite von 3,0 m bis 3,50 m ausgebildet wird. In der Planzeichnung ist dagegen eine Straßenbreite von 3,80 m festgesetzt. Hier sind die Angaben zu der Straßenbreite zu prüfen und anzupassen.

Menschen mit Behinderung

Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen so zu gestalten, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von allen Menschen genutzt werden können. Der Bedarf an barrierefreien Strukturen und Gebäuden wird in den nächsten Jahren erheblich steigen und sollte bei Planungen berücksichtigt werden.

Siedlungshygiene

Aus bau- und siedlungshygienischer Sicht bestehen keine Einwände zum Vorhaben. Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 – BGBl. I S. 459 – in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

Vermessungswesen und Katasterinformation

Der Nachweis, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes dem katastermäßigen Bestand entspricht, ist durch das Vermessungsamt zu bestätigen. Die Verfahrensleiste ist entsprechend zu ergänzen.

Gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

Sollten sich Änderungen der Planungsunterlagen ergeben, die die Belange des Landratsamtes berühren, beteiligen Sie uns bitte erneut.

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter

Gemeinde: Heidenau, Stadt **LKR/kfS:** Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Altlast: 87214054 - LPG Großsedlitz

Ortsteil: Großsedlitz

Lage / Straße | Nr.: Großsedlitz

Bezeichnung: LPG Großsedlitz

Art der Verdachtsfläche: Altstandort

Verursacher:

Verursacherart: andere gewerbl. Nutzung

Verursacher Zusatztext:

Name: ehem. LPG "Vereinte Kraft"

Straße | Nr.:

PLZ / Ort: 01809 Heidenau

Teilflächen mit Bearbeitungsstand:

Tfl.Nr.	Bezeichnung	Kategorie	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf	Prio.
0	LPG Großsedlitz (Tankstelle und Werkstatt)	altlastverdächtige Fläche	HE geplant/begonnen	keine Angabe	
1	Tankstelle	altlastverdächtige Fläche	HE abgeschlossen	Erkunden	
2	Werkstatt	altlastverdächtige Fläche	HE geplant/begonnen	keine Angabe	
3	Waschwässer-Teich	altlastverdächtige Fläche	HE geplant/begonnen	keine Angabe	
4	Verdachtsfläche mit PAK-Belastung	altlastverdächtige Fläche	keine		

Lagedaten:

Tfl.Nr.	Hochwert	Rechtswert	Nordwert	Ostwert	Fläche in m²
0	5646724	5421921	5644911	421815	4.000
1	5646774	5421990	5644961	421884	400
2	5646724	5421921	5644911	421815	3.600
3	5646644	5422010	5644831	421904	600
4	5646730	5421844	5644917	421738	6.400

Zuordnung Teilflächen - Flurstücke:

Tfl.Nr.	Gemarkung	Flurstücksnummer
0	Großsedlitz	335 / 0
0	Großsedlitz	140 / n
0	Großsedlitz	140 / k
0	Großsedlitz	140 / 41
0	Großsedlitz	140 / 47
0	Großsedlitz	140 / 58
0	Großsedlitz	140 / 59
0	Großsedlitz	140 / 55
0	Großsedlitz	140 / 33
0	Großsedlitz	140 / 27
0	Großsedlitz	140 / 43
0	Großsedlitz	140 / 46
0	Großsedlitz	140 / 36
0	Großsedlitz	140 / 34
1	Großsedlitz	140 / n
1	Großsedlitz	140 / 41
2	Großsedlitz	140 / k
2	Großsedlitz	140 / 47
2	Großsedlitz	140 / 58
2	Großsedlitz	140 / 59
3	Großsedlitz	335 / 0

4	Großsedlitz	140 / k
4	Großsedlitz	140 / 55
4	Großsedlitz	140 / 33
4	Großsedlitz	140 / 27
4	Großsedlitz	140 / 43
4	Großsedlitz	140 / 46
4	Großsedlitz	140 / 36
4	Großsedlitz	140 / 34

Freistellung:

Tfl.Nr.	Angaben zur Freistellung	Registriernummer des RP	ARGE: Projekt-Nr.	Objekt-Nr.
0	Antrag zurückgezogen	62/1617		
1	keine Aussage möglich			
2	keine Aussage möglich			
3	keine Freistellung beantragt			
4				

Bemerkungen zur Altlast:

(14) Gemarkung Großsedlitz

Bemerkungen zu Teilflächen:

Tfl.Nr.	Bemerkungen
0	Im Zuge der SALKA Überarbeitung durchgef. Untersuchung auf keine geändert, da HE nur auf Tankstelle Bezug nimmt 12/07. LPG mit Tankstelle und Werkstatt sowie Waschwässer-Teich letzte Aktualisierung Flurstücksdaten: 08.08.2018
1	Im Zuge der SALKA Überarbeitung Inhalte HE geändert (nach Gutachten) 12/07.
2	Im Zuge der SALKA Überarbeitung TF neu angelegt 12/07.
3	
4	Im Zuge der Vorbereitung des BPlans Schäferweg Großsedlitz wurde ein Baugrundgutachten erstellt, in dem es um Versickerungsuntersuchungen, Bodenprofile und Schadstoffbelastungen ging. Dabei wurden in der Mischprobe von Boden dieser Fläche (Beprobungstiefen bis 1,20 m) PAK-Gehalte von 66 mg/kg und Benzo(a)pyren von 4,4 mg/kg TS festgestellt. Infolge der Mischprobe und großen Fläche ist eine Eingrenzung der Verdachtsfläche zunächst nicht möglich.



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau



Datum: 13.04.2022
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreientwicklung
Ansprechpartner: Herr Mandl
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3234
Telefax: 03501 515 83234
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-160-09.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

vorab per Mail an:
stadtplanung@heidenau.de

Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg“ der Stadt Heidenau: Nachtrag zur Gesamtstellungnahme (Schreiben vom 16.03.2022)

Verfahren nach § 13a BauGB, Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16.03.2022 wurden Ihnen die Belange des Landratsamtes Sächsisches Schweiz-Osterzgebirge zu dem im Betreff genannten Vorhaben in Form einer Gesamtstellungnahme übergeben. Darin wurde mitgeteilt, dass eine Stellungnahme des Fachbereiches Bauleitplanung nachgereicht wird. Diese wird Ihnen hiermit übergeben:

Bauleitplanung

Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen zu dem Vorhaben keine Einwände.

Als Genehmigungsbehörde wird darauf hingewiesen, dass Bebauungspläne nach § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bedürfen.

Als Hinweis zur Planung wird Ihnen das Folgende mitgeteilt und um Berücksichtigung gebeten: Als Höhenbezugspunkt ist ein unveränderlicher Bezugspunkt oder eine absolute Höhe (DHHN2016 / NHN) festzusetzen, der auch bei einer Veränderung des Geländes im Plangebiet oder der Flurstücksgrenzen Bestand hat (bspw. Vermessungspunkt).

Sollten sich Änderungen der Planungsunterlagen ergeben die die Belange des Landratsamtes berühren, beteiligen Sie uns bitte erneut.

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Telefax: +493501 515-1199
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montag	08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	Schließtag
Freitag	08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail
stadtplanung@heidenau.de

Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

**Stadt Heidenau - Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg“ - Entwurf in
der Fassung vom 29.10.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen
Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger
öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund
fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des In-
halts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

- [1] Anschreiben Stadt Heidenau, Bauamt, Frau Sylvia Rosin zu o. g. Vor-
haben vom 21.01.2022 mit digitalen Unterlagen [2] und [3]
- [2] Stadt Heidenau: Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg“ bestehend u.
a. aus Planzeichnung (Teil A), Textfestsetzungen (Teil B), Begründung
(Teil C), Gestaltungsplan, Gutachten [3], aufgestellt durch Planungsbü-
ro Schubert GmbH und Co. KG aus Radeberg, 29.10.2021
- [3] Erdbaulaboratorium Dresden GmbH aus Arnsdorf: Gutachten Versi-
ckerungsuntersuchung zum Vorhaben Heidenau-Großsedlitz, B-Plan
„Schäferweg“, 25.01.2021
- [4] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
(LfULG): Archivunterlagen und Geodatenbank der Abteilung Geologie
mit digitalem geologischen Messtischblatt GK 25 Blatt Pirna Nr. 5049
(Ausgabe 1997), M. 1 : 25.000

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Doreen Brandl

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2111
Telefax +4935126122099

doreen.brandl@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen
60.17

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/70/9

Dresden, 16.03.2022

*Täglich für
ein gutes Leben.*
www.lfulg.sachsen.de

Hausanschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
Abteilung 2
August-Böckstiegel-Straße 3,
01326 Dresden

www.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P Halte-
stelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Haus August-
Böckstiegel-Straße 1



1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Wir empfehlen, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die unter Punkt 2 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Anforderungen zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits angemessen beachtet. Seitens des Fachbereiches natürliche Radioaktivität sind keine Hinweise notwendig.

Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

2 Geologie

2.1 Prüfumfang

Es wurden die geologischen Sachverhalte in [2] und [3] anhand unserer Datenlage in [4] geprüft. Abfalltechnische Bewertungen fallen nicht in die Zuständigkeit der Abteilung Geologie.

2.2 Hinweise

2.2.1 Versickerungsgutachten

Wir bedanken uns für die Übergabe des Gutachtens zur Versickerungsuntersuchung [3] der Erdbaulaboratorium Dresden GmbH aus Arnsdorf vom 25.01.2021. Archivwürdige Fachdaten werden wir in die geologische Landesdatenbank übernehmen. Diese Unterlage wird an das Sächsische Geologische Archiv weitergeleitet.

Im Gutachten werden Hinweise zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen, zu bodenmechanischen Kennwerten anstehender Böden, zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds, zu Erdbaumaßnahmen und zur Schadstoffbelastungen gegeben.

Aus ingenieur- und hydrogeologischer Sicht werden die geologisch-hydrogeologischen Aussagen im Gutachten zur Versickerungsfähigkeit [3] als plausibel bewertet. Es wird durch den Fachbereich Hydrogeologie darauf hingewiesen, dass die Versickerungsfähigkeit des geologischen Untergrundes an Hand ortskonkreter Versuche und Berechnungen nachzuweisen ist.

Wir empfehlen aus ingenieurgeologischer Sicht in den weiterführenden Planungsschritten zu berücksichtigen, dass die Untergrundverhältnisse im untersuchten B-Plan-Gebiet nach [3] als inhomogen beurteilt werden. In baulich relevanten Tiefen sei überwiegend mit anthropogenen Auffüllungen in kleinräumig variierenden Zusammensetzungen, Schichtstärken und Einbauqualitäten zu rechnen. Die Auffüllungen erreichen Mächtigkeiten zwischen 0,70 m und 4,20 m. Es sei mit regellos eingelagerten Steinen und Blöcken zu rechnen. Deshalb seien zusätzliche Maßnahmen zur Ertüchtigung von Gründungsebenen einzuplanen (gering mächtiger Bodenaustausch). Unterlagert würden die Auffüllungen von Lehmen bzw. lehmstreifigen Sanden, so dass für Auflagerbe-

reiche in Kanalgräben mit einem Teilbodenaustausch zu rechnen sei.

Wir machen darauf aufmerksam, dass das Versickerungs-Gutachten noch keine konkreten Gründungsempfehlungen für Gebäudestandorte enthält. Für objektbezogene Gründungsempfehlungen werden in einem weiterführenden Planungsschritt standortkonkrete Nachuntersuchungen notwendig. Die konkret zu planende Baumaßnahme soll nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen. Das vorliegende Gutachten [3] kann dafür fortgeschrieben werden. Aufgrund der anthropogenen Beeinflussungen und Heterogenität werden laut [3] für Baufelder künftiger Wohnnutzungen vorerst pro Einfamilienhausstandort vier weitere Rammkernsondierungen zur Erkundung erforderlich.

2.2.2 Geotechnische Baubegleitung

Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass aufgrund der o. g. Baugrundsituation die Baugruben- und Gründungssohlen gemäß DIN EN 1997-1 durch einen Baugrundsachverständigen abgenommen und freigegeben werden sollen.

2.2.3 Neuregelung Geologiedatengesetz für Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung

Für das Anlegen weiterer Baugrundbohrungen weisen wir darauf hin, dass Baugrundbohrungen dem LfULG nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen nutzen Sie bitte das LfULG-Online-Portal ELBA.SAX. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die 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 GeolDG).

2.2.4 Verfügbare Geologiedaten

Wir empfehlen der Baugrundgutachterin für die weitere Bearbeitung, das aktuelle geologische Messtischblatt GK25 im Maßstab 1 : 25.000 Blatt Pirna Nr. 5049, Ausgabe 1997 zu verwenden. Dieses ist über den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen beziehbar (vgl. <http://www.landesvermessung.sachsen.de/inhalt/produkte/karten/geol/v-geol/gk25liste.html>).

In der Sächsischen Bohrdatenbank [3] liegen lokal Bohrungen <5m Tiefe für das Plangebiet und im Areal des Barockgartens liegt eine 21 m tiefe geologische Bohrung vor. Wir empfehlen, diese Daten bei Eignung in weitere Baugrundberichterstattungen zu integrieren. Die Bohrungen können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse www.geologie.sachsen.de recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de mit Angabe der Bohrungsnummern notwendig.

2.2.5 Übergabe von Ergebnisberichten

Sofern weitere Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt werden,

Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen gemeinnützige GmbH
Stauffenbergallee 2a | 01099 Dresden

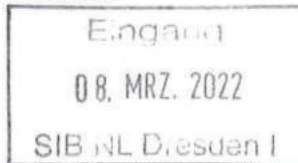
Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM)
Außenstelle Dresden
Fachbereich Siedlungsgebiete, Herrn Großer
Königsbrücker Straße 80

01099 Dresden

Zentrale

Dresden, 02.03.2022
Bearbeiter Simone Ruby/Claudia Schütze
Telefon 0351-56391-1211
E-Mail Simone.Ruby@schloesserland-sachsen.de
Claudia.Schuetze@schloesserland-sachsen.de

Aktenzeichen 60.17
(Bitte bei Antwort angeben)



Barockgarten Großsedlitz

**Stadt Heidenau – Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg“ Entwurf i. d. F. vom 29.10.2021
Stellungnahme der SBG gGmbH im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Sehr geehrter Herr Großer,

durch die Stadt Heidenau wurde die Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen gGmbH an der Auslegung des Planungsvorhabens beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die Planunterlagen wurden von uns sorgfältig geprüft und im Ergebnis die folgende Stellungnahme formuliert. Da die bisherigen Anhörungen zum Vorentwurf aufgrund der Komplexität über ZFM liefen, bitten wir Sie auch hier, die aufgeführten Belange in die zusammengefasste Stellungnahme SIB/ZFM – SBG gGmbH mit einfließen zu lassen.

Für die 1,3 Hektar große innerörtliche Brachfläche erfolgte die städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung ihrer Lage in unmittelbarer Nähe des Barockgartens und der Umgebungsbebauung. Die im 18. und im 19. Jahrhundert zu einem Teil des Kammergutes des Barockgartens gehörende Fläche steht bis heute in einem engen funktionalen sowie gestalterisch und räumlichen Beziehungsgeflecht zum Barockgarten Großsedlitz.

Vor diesem Hintergrund hatte die SBG gGmbH bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes auf verschiedene Aspekte im Zusammenhang mit dem Erhalt des Gartendenkmals hingewiesen und um Beachtung gebeten.

1. Wirtschaftswege auf Flst. 140/41

Die Wirtschaftswege dienen dem Schlossbetrieb als Feuerwehruzufahrt zum Barockgarten Großsedlitz, insbesondere für das Wohnhaus Parkstraße 89 sowie als Zuwegung für Großtechnik zum westlichen Barockgartenbereich (untere Kaskade und Boskettbereich). Diese

Stauffenbergallee 2a
01099 Dresden

Geschäftsführer
Dr. Christian Striefler
Amtsgericht Dresden HRB 31354
Ust.-ID. DE 226 047 154

Telefon +49 (0) 3 51 5 63 91-0
Telefax +49 (0) 3 51 5 63 91-10 09
poststelle@schloesserland-sachsen.de
www.schloesserland-sachsen.de

Verkehrsverbindung
Straßenbahnlinie 11
Buslinie 64

Bank für Sozialwirtschaft
Konto-Nr. 3 662 100
BLZ 850 205 00
BIC BFSWDE33DRE
IBAN DE92 8502 0500 0003 6621 00



Wirtschaftswege sind für die Bewirtschaftung des Barockgartens Großsedlitz auch in Zukunft zwingend erforderlich. Da es sich aufgrund der zahlreichen Sandsteintreppen, die zur Überwindung des stark bewegten Geländes im Garten errichtet wurden, um die einzigen Zufahrtmöglichkeiten zum Schlossparterre und den westlichen Bereichen der unteren Gartenparterre handelt, müssen diese Wirtschaftswege erhalten bleiben und perspektivisch der Nutzung entsprechend baulich ertüchtigt werden.

In der Stellungnahme vom 29.09.2020 hatte ZFM darum gebeten, die Wirtschaftswege über Flst. Nr. 140/41 mit einer öffentlichen Widmung zu versehen,

Gegenüber der ursprünglichen Planunterlage, in dieser die Zuwegung zum Barockgarten über Flst. Nr. 140/41 als verkehrsberuhigter Bereich und somit als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen wurde, ist in dem aktuellen Plan ist nur noch der Wirtschaftsweg zum westlichen Teil des Barockgartens als solche markiert. Eine öffentliche Widmung des Weges ist offenbar nicht vorgesehen. Des Weiteren ist nicht erkennbar, ob die Fläche als Feuerwehrezufahrt freizuhalten ist. Wir fordern somit erneut die öffentliche Widmung des Weges Richtung Wohnhaus Parkstraße 89 bzw. Sicherung für den genannten Zweck.

2. Medienanbindungen und Bewirtschaftung des Barockgartens Großsedlitz

Im aktuellen B-Plan wird nur die Zuwegung über Flst. Nr. 140/41 mit GFR 1 (einem Geh- und Fahrrecht zum Zweck der Wartung und Unterhaltung der Parkanlage zugunsten der Eigentümer des Flst. Nr. 140/41 und Bewirtschafter des Barockgartens Großsedlitz) ausgewiesen. Grundlage bildet § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Die Berechtigung zur Medienleitungsführung, im speziellen Fall für die noch nicht dinglich gesicherte Schmutzwasserleitung für das Wohnhaus Parkstraße 89, welcher über Flst. Nr. 140/41 verläuft, fehlt.

Wir bitten, zumindest diesen Bereich als GFLR 1 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Schlossbetriebes Großsedlitz) auszuweisen, um den bestehenden Schmutzwasserkanal zu sichern.

Auch bitten wir, die Möglichkeit einer erdverlegten Anbindung (derzeit Freileitung) des Wohngebäudes Parkstraße 89 (4 Mietparteien) mit Telefon und Internet (Glasfaser) über das B-Plangebiet und Flurstück 140/41 zu prüfen.

3. Sicherstellung der Versorgung des Barockgartens mit Trink- und Brauchwasser

Durch die veränderte Nutzung der angrenzenden Flächen befürchten wir Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Barockgarten.

Die Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft des Barockgartens und die damit einhergehende Flächenversiegelung sowie zukünftig zu erwartende Grundwasserentnahmen durch z. B. private Gartenbrunnen können die ohnehin geringe Leistungsfähigkeit unseres vorhandenen Sickerbrunnens weiter beeinträchtigen (aktuelle Pumpversuche zur Leistungsfähigkeit des Brunnens der SBG gGmbH liegen vor). Mögliche Auswirkungen auf die Wassersituation im Umfeld des Sickerbrunnens sowie präventive planerische bzw. rechtliche Regelungen bitten wir in einem hydrogeologischen Gutachten vorab zu ermitteln und in das weitere Verfahren einzubeziehen. Dies betrifft bspw. Art und Lage der baulichen Anlagen für den Rückhalt und die gepufferte Versickerung des anfallenden Niederschlags- bzw. Oberflächenwassers vor Ort, mögliche Einschränkungen der privaten Grundwasserentnahme in der Nachbarschaft des historischen Parks, die Minimierung der versiegelten Flächen sowie eine im Hinblick auf die Veränderungen des Klimawandels ausreichend dimensionierte Leitungskapazität für Wasserzuspeisungen für Notbewässerungen in extremen Trockenperioden. Dazu bitten zu prüfen, ob ein weiterer Trinkwasseranschluss samt Leitungsrecht für den Barockgarten (mit einer

Leitungsführung über Flst. 140/41) im Rahmen der Erschließung des Bebauungsgebietes und der Medienneuverlegung mit geschaffen werden kann.

Weiterhin bitten wir zu prüfen, inwieweit der Barockgarten am gesammelten Oberflächenwasser (Flst. 140/40?) partizipieren kann bzw. dieses als Brauchwasser für Bewässerungszwecke durch diesen verwendet werden kann. Vielleicht besteht die Chance, dass das Wasser zukünftig nicht oberflächlich in den Schlösserbusch abfließt, sondern in geeigneter Form für uns zur Verfügung gestellt wird.

Im Gegenzug bitten wir auch, mögliche Hochwasser- und Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Diese könnten zu einer Überlastung des Sandsteinkanals des Schlösserbusches und einer Überflutung der unteren Gartenbereiche führen.

4. Erhalt der Sichtachse und Grünkulisse aus dem Barockgarten

Bereits in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf hatten wir darum gebeten, die Sichtachse vom Naturtheater zur Neubebauung zu berücksichtigen.

Inwieweit bildprägende Gebäudehöhen (Traufhöhen) einzelner Gebäude Auswirkungen auf die Sichten vom Naturtheater des Barockgartens haben oder die geschützten Gehölze und Gehölzbereiche den dahinterliegenden Baubereich mit seinen Geschosshöhen verschatten, kann aus unserer Sicht nur durch eine 1:1 Simulation dargestellt und nachgewiesen werden. Beispielsweise könnten mittels Gas gefüllter Luftballons die Traufhöhen der geplanten Gebäudereihe entlang des Schäferweges mit wenig Aufwand simuliert werden.

Die übergebenen Pläne weisen unterschiedliche Baumstandorte oder „Flächen zu erhaltenden Gehölzbeständen/Gehölzflächen/Solitärbaumstandorte“ aus. Zur Sicherstellung der Beschattung des Baugebietes in den historischen Sichten vom Garten aus (Naturtheater, untere Garten -und Orangerieparterre) durch Großgrün ist eine eindeutige Ausweisung von Gehölzbeständen und Gehölzplanungen (Baumstandorte/Arten) erforderlich. Leider sind diese in den vorliegenden Plänen nicht kongruent. Die Ausweisung kann auf der Grundlage der Gehölzerfassung und Grünplanung des Landschaftsarchitekturbüros Pätzig erfolgen, um die Veränderungen der Planung zum gegenwärtigen Grünbestand abzubilden. Auch gilt es, Aussagen zu eventuell notwendigen Veränderungen im Grünbestand durch den geplanten Bau des Regenrückhaltebeckens und dessen Verrohrung zum Anschluss an die Vorflut zu treffen.

Des Weiteren wird die Stadt Heidenau darüber informiert, dass die Flst. Nrn. 213 a, 331/3 und 331/4 der Gemarkung Großsedlitz zu Flurstück Nr. 213/1 verschmolzen wurden und die den Planungsunterlagen zu Grunde gelegte Flurkarte nicht mehr aktuell ist.

Abschließend möchten wir uns bei der Stadt Heidenau für die aus unserer Sicht äußerst sorgfältige und qualitätvolle Planung bedanken. Wir sind davon überzeugt, dass durch den Bebauungsplan ein Beitrag für den Erhalt des Gartendenkmals im Rahmen seines Umgebungsschutzes geleistet wurde.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Christian Striefler
Geschäftsführer



BUND für Umwelt und Naturschutz
Deutschland

Landesverband Sachsen e.V.
Straße der Nationen 122
09111 Chemnitz
Fon 0371 / 301 477
Fax 0371 / 301 478

info@bund-sachsen.de
www.bund-sachsen.de

Gesunde Zukunft
BUND Sachsen e.V.
Regionalgruppe der
Landkreise Bautzen,
Görlitz, Sächsische Schweiz

Fon 035201 / 816 335
Fax 035201 / 816 336
info@gesunde-zukunft.eu
www.gesunde-zukunft.eu

Volker Kurz
Regionalgruppenvorsitzender

Chemnitz, 8. März 2022

BUND LV Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01909 Heidenau

Email: stadtplanung@heidenau.de

Stadt Heidenau-Bebauungsplan GS04/1- „Schäferweg“ in der Fassung vom 29.10.2021
Ihr Schreiben vom 21.01.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gibt der BUND Sachsen folgende Stellungnahme ab:

In den Erläuterungen zum Bebauungsplan vermissen wir Empfehlungen und Festlegungen für die immer dringlicher werdende Nachhaltigkeit bei Bauvorhaben. Wir bitten Sie, Empfehlungen und Festlegungen zur Zement einsparung wegen des sehr hohen Energieverbrauchs bei der Zementherstellung durch die Anwendung von Holzbauweisen und Leimbauweisen in die Vorgaben für die Bebauung aufzunehmen. Empfehlenswert sind diese Vorgaben außerdem wegen der hohen natürlichen Wärmedämmfähigkeit dieser Materialien. Zudem ist die Eigenenergieversorgung in möglichst Plusenergiehäusern anzustreben. Zur maximalen Flächenauslastung im Baugebiet schlagen wir eine Mindestgeschosszahl von vier Geschossen einschl. Erdgeschoß vor.

Mit freundlichen Grüßen
Gesunde Zukunft | BUND Sachsen e.V.
RG der LK Bautzen, Görlitz, Sächsische Schweiz OE

Volker Kurz

Hausanschrift:
BUND Sachsen
Straße der
Nationen 122
09111 Chemnitz

Bankverbindung:
GLS Bank
IBAN DE57 4306 0967
1162 7482 01
BIC GENODEM1GLS

Spendenkonto:
GLS Bank
IBAN DE84 4306 0967
1162 7482 00
BIC GENODEM1GLS

Vereinsregister:
Chemnitz
Registernummer:
VR 783
Steuernummer:
215/140/00740

Der BUND ist ein
anerkannter
Naturschutzverband nach §
32 Sächsisches
Naturschutzgesetz.
Spenden sind
steuerabzugsfähig.

Stadt Heidenau/Bauamt
z. Hd. Frau Franz, 1. Beigeordnete
und Herrn Berthel, Bauamtsleiter
Dresdner Straße 47

01809 Heidenau



Dresden, den
25.03.2022

**Einwendungen bzw. Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes
GS 04/1 „Schäferweg“ in der Fassung vom 29.10.2021
im Verfahren nach § 13 a BauGB im Rahmen der Einwendungsfrist**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbenannten Angelegenheit nehmen wir namens und in Vollmacht der
zum oben genannten Entwurf des
B-Planes wie folgt Stellung:

1.
Der flächige Bodenaustausch wegen vermeintlicher Kontamination ist nicht verhältnismäßig, da die Proben in einer Mischprobe zum Teil auf irrelevanten Flurstücken gebohrt wurden.
2.
Weiterhin ist der Ausbau des Schäferweges und des Wendehammers mit Springbrunnen völlig überdimensioniert, da ca. 950 m² nahezu kostenfrei in städtisches Eigentum übergehen bzw. für die Investoren als Verkaufsfläche nicht nutzbar sind. Insoweit wird angeregt,

den Schäferweg und die Überdimensionierung des Wendehammers entsprechend anzupassen bzw. auch die entsprechenden Parkflächen zu reduzieren.

25. März 2022

60.17

23. März 2022

Meine Fragen und Antworten zum Bebauungsplan GS 04/1 "Schäferweg"

in der

Öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan der Innenentwicklung GS 04/1 „Schäferweg“ in der Fassung vom 29.10.2021 im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

<https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/heidenau/beteiligung/themen/1028024>

Der Bebauungsplan beinhaltet auf dem Gelände auch ehemalige Stallungen und Scheunen, die zum Barockgartenensemble gehören.



Aktueller Google-Screenshot

Zur Wende 1989 waren die Giebel und Mauern noch teilweise erhalten. 30 Jahre Verfall aber ...

In der glücklicherweise abgelehnten Variante war an dieser Stelle ein „Alterssenioren-sitz für „Betuchte““ angedacht. Im aktuellen Bebauungsplan sind an dieser Stelle „Wirtschaftsgebäude für das Kammergut (D2)“ eingezeichnet.

Dies sollte nach meiner Meinung auch so fixiert bleiben, plant doch der Betrieb „Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen gemeinnützige GmbH“ hier die zukünftige Anlaufstelle für den Tourismus in der Region Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.



Abgelehntes Projekt, „Altersseniorenheim mit ca. 100 Plätzen“

Im Westen des aktuellen B-Plangebietes wurde die Sonderbaufläche „Kunst und Kultur“ (ca. 3.160 m²) festgesetzt.

1 Problem Sichtachsen

Mit Genehmigung der Schlösserverwaltung habe ich Fotos aus dem aus dem 1. Obergeschoss des Friedrichschlösschens gemacht.

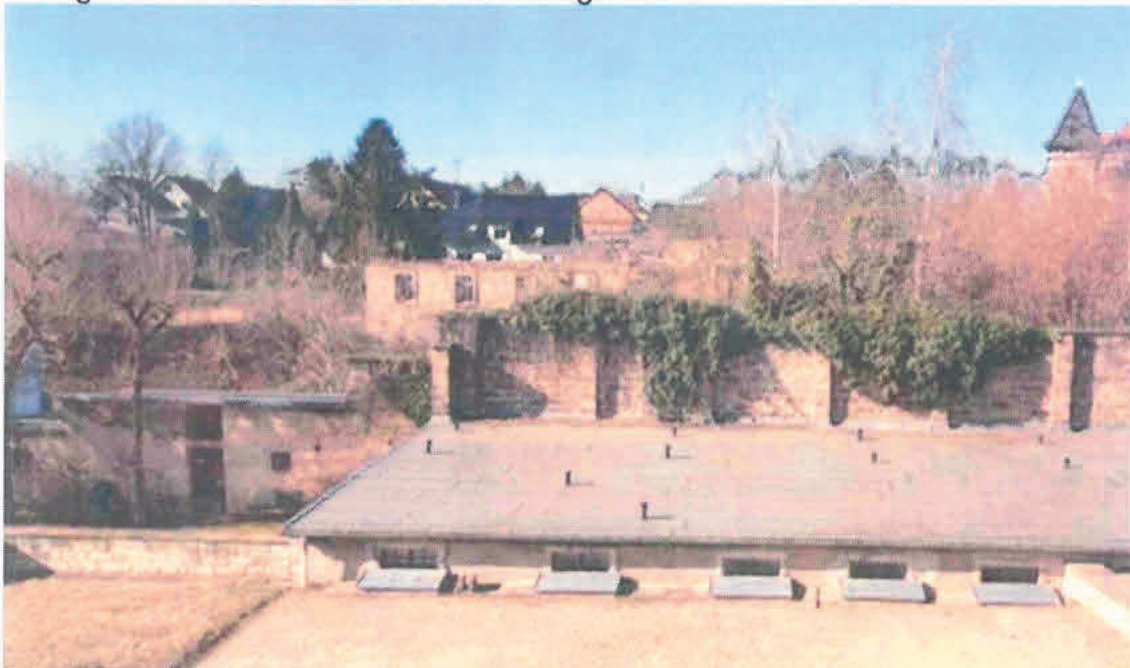


Abbildung 1: Blick aus dem Obergeschoss des Friedrichschlösschens in Richtung Baufeld Schäferweg

In der Abbildung 1 sind lediglich Obergeschosse und Dächer der derzeit bebauten Flächen zu erkennen. Sie könnten leicht durch Baumpflanzungen „kaschiert“ werden. Im Archiv der Stadt Heidenau sind Bauplanzeichnungen für den Aufbau des

Südflügels vom Friedrichschlößchen vorhanden, eben nur Pläne (ca. 1969). Zu Ansichtszwecken soll sogar eine Ecke des Südflügels probetalber gebaut worden sein

...

Bei der weiteren Planung sollte der Fundus im Archiv für die weitere Arbeit einbezogen werden.

Beim Blick aus dem Obergeschoss (Abbildung 2) können hinter den Ruinen des Wirtschaftsgebäudes (Kammergut Sedlitz) die derzeit vorhandenen Alt- und Neubauten problemlos überblickt werden, einschließlich dem Verwalterhaus, einstmals Sitz der LPG. In der Vegetationsperiode werden diese lediglich teilweise von den Birken und Sträuchern verdeckt.



Abbildung 2: Ausblick aus dem Dachgeschoss des Friedrichschlößchens

Fazit:

Es soll geprüft werden, ob die Ausblicke aus dem Friedrichschlößchen durch zusätzliche Pflanzungen so gestaltet werden können, dass die geballte Einfamilienhaus-siedlung nicht so störend ins Auge fällt.

2 Doppelhäuser

Der Freistaat hat dringend den sparsamen Umgang mit Land angemahnt. Eine Möglichkeit dazu ist der Bau von Reihen- oder Doppelhäusern?

3 Zentrales Heizhaus

Deutschland will unbedingt den hohen Verbrauch fossiler Energien wie Kohle, Öl und Gas minimieren. Allein mit Photovoltaik und Erdwärme ist dies aber nur schwer zu erreichen, insbesondere wenn die Heizwärme dezentral in Einzelanlagen erzeugt wird.

Es ist bei der Beurteilung des vorliegenden Plans zu prüfen, ob diese Möglichkeit im B-Plan fixiert werden kann.

4 Elektroenergie

Im „BEBAUUNGSPLAN „SCHÄFERWEG“ OT GROßSEDLITZ, ENTWURF i.d.F.
vom 29. Oktober 2021

ist im Abschnitt

6.2 Ver- und Entsorgung

zwar die Versorgung „mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Gas sind durch den Leitungsbestand im Schäferweg gesichert.“ vermerkt, jedoch sind absolut keinerlei Ausführungen zur Elektroenergie zu finden.

Da dieser Fakt aber zukünftig eine ausgesprochen große und zentrale Rolle (Photovoltaik, E-Verkehrsmittel, bidirektionales Laden, usw.) spielen wird, sind im vorliegenden Plan zwingend zusätzliche Ausführungen notwendig. Sollten nicht die Elektroanschlüsse auf 63 kW festgelegt werden?

Naturschutz - Strafen

Im Teil B: Textliche Festsetzungen findet sich unter „1.6.4 Bereitstellung von Fledermauskästen / Nistkästen für Höhlenbrüter“ der Satz: „Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.“

Meine Frage: Reicht dieser Hinweis aus oder ist damit nicht gewährleistet, dass die Entfernung dieser Nisthilfen straffrei bleibt.

Ich beantrage daher in dem Punkt

„1.6.4. die Androhung einer Strafe für die Entfernung der Nisthilfen“.

Desgleichen auch für die Abschnitte

- 1.6.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen bei Baumfällungen
- 1.7 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)“

Ich bitte um Beachtung und Beantwortung meiner Hinweise und Fragen!

68.

Heidenau, 16.03.2022

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau



Betr.: Bebauungsplan Schäferweg Heidenau-Großsedlitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 07.02.2022 wurden wir im Rahmen Ihrer Informationsveranstaltung über das Bauvorhaben Schäferweg in Heidenau-Großsedlitz informiert.

Gleichzeitig wurde uns mitgeteilt, dass wir unsere Einwendungen gegen diese Maßnahme schriftlich bei Ihnen einreichen können. Von dieser Möglichkeit machen wir hiermit aus folgenden Gründen Gebrauch:

- Wir sehen uns hier auf lange Zeit mit starken Belästigungen durch Baulärm, Verschmutzungen und Beeinträchtigungen bei der Anfahrt auf unser Grundstück ausgesetzt,
- Durch den Ausbau des Schäferweg werden wir sowie Müllabfuhr, Post usw. nicht an unser Grundstück kommen, wir sehen uns auf Grund unseres Alters nicht in der Lage unsere Einkäufe, bzw. die Abfalltonnen über eine größere Strecke zu transportieren,
- Die neu entstehenden Häuser sollen alle als zweigeschossige Häuser gebaut werden, die Bestandshäuser auf dem Schäferweg sind größtenteils eineinhalbgeschossig, wie soll das bitte ins Landschaftsbild passen, ganz abgesehen davon, dass wir dann erstmal auf eine Betonwand sehen, wenn wir unser Haus verlassen,
- Eine weitere Beeinträchtigung sehen wir im geplanten Kunst- und Kultursondergebiet, zum einen durch die geplante Freilichtbühne, zum anderen durch die Anlieferungen bzw. Anfahrten durch Besucher, es entsteht schon genügend Lärm durch Veranstaltungen im Barockgarten,
- Des Weiteren sehen wir eine Beeinträchtigung hier ansässiger Vögel und Insekten, beispielsweise müssen wir unsere große Fichte weg machen, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Haus gebaut wird, dort brüten aber jedes Jahr zwei Eichelhäher Pärchen sowie kleinere Vögel. Im letzten Sommer war sogar wieder eine Nachtigall in der Nachbarschaft ansässig. Rehe, Füchse, Hasen und andere Wildtiere sind hier heimisch, diese werden auf Jahre durch den Lärm vertrieben.
- Außerdem beschäftigt uns die Frage, wohin der Notüberlauf der Regenrückhaltung angrenzend an unsere Grundstücke 335 und 140/52 entwässert.

Wir wohnen nun seit 40 Jahren auf dem Schäferweg, bisher hat es niemanden interessiert, wenn das Regenwasser in unsere Grundstücke läuft, ob der Schäferweg befahrbar ist, noch gab es eine Straßenbeleuchtung und jetzt wo wir in Ruhe unsere Rente genießen wollen, setzt man uns hier solche Betonklötzer vor die Nase.

Wir bitten um Eingangsbestätigung des Schreibens.

In der Hoffnung, dass Sie die gesamte Baumaßnahme nochmal überdenken, verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

nachrichtlich per E-Mail an:
- Landesdirektion Sachsen
- RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge

nur per E-Mail an:
stadtplanung@heidenau.de

Datum: 01.12.2023
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreientwicklung
Ansprechpartner: Herr Mandl
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3234
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-160-09.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg“, Stadt Heidenau – 2. Entwurf

Verfahren nach § 13a BauGB, erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des Landratsamtes zu dem im Betreff genannten Vorhaben:

A Votum:

Aus bauleitplanerischer Sicht als auch aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde, der unteren Verkehrsbehörde sowie des Straßenbauamts bestehen gegenüber dem 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nachforderungen.

Die geäußerten Einwände bzw. Forderungen sowie die geäußerten Anregungen und Hinweise sind in die Planunterlagen entsprechend einzuarbeiten. Art und Umfang entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche.

B Ausgewertete Unterlagen:

2. Entwurf des Bebauungsplans, bearbeitet durch das Planungsbüro Schubert, mit Posteingang per E-Mail am 20.10.2023 mit den Planteilen

- [1] Planteil A – Planzeichnung
- [2] Planteil B – Textliche Festsetzungen
- [3] Planteil C – Begründung

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Öffnungszeiten:
Montag
Dienstag/Donnerstag

08:00 - 12:00 Uhr
08:00 - 12:00 Uhr
13:00 - 18:00 Uhr
Schließtag
08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Mittwoch
Freitag

jeweils in der Planfassung vom 21.08.2023, sowie

- [4] Bebauungskonzept (Gestaltungsplan), i. d. F. v. 22.08.2023
- [5] Abflussermittlung, i. d. F. v. 09.10.2023
- [6] Versickerungsuntersuchung (Nachuntersuchung), i. d. F. v. 13.12.2021
- [7] Versickerungsuntersuchung, i. d. F. v. 25.01.2021
- [8] umweltbezogene Stellungnahmen

C Stellungnahmen der Fachbereiche

Regionalentwicklung

In Bezug auf die Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.

Bauleitplanung

1. Zur Planzeichnung – Kongruenz Planzeichnung und Planzeichenerklärung:

In der Planzeichenerklärung sind unter dem Pkt. II bauordnungsrechtliche Festsetzungen „geneigte Dächer“ mit dem Planzeichen „GD“ aufgeführt. Jedoch gibt es dazu keine Eintragungen in der vorgelegten Planzeichnung zum 2. Entwurf.

Gleichfalls verhält sich dies auch für die Aufführung „Gebäude bereits abgerissen“ unter dem Pkt. V Hinweise.

Es ist allgemein stets darauf zu achten, dass die Planzeichnung und die Planzeichenerklärung vollständig kongruent zueinander sind.

Des Weiteren sind die eingetragenen Linien zu den Denkmälern (Archäologisches Denkmal, Sachgesamtheit „Kammergut Sedlitz“, Einzelanlagen, Gartendenkmal) nicht eindeutig zuordenbar. Die Planzeichnung ist dahingehend zu überarbeiten.

Vordergründig gemeint ist die umgrenzte Fläche mit einer braunen Linie mit der Bezeichnung „GD“ für Gartendenkmal. Auf eine eindeutige Darstellung im Rechtsplan ist aus Gründen der Eindeutigkeit, Nachvollziehbarkeit und Vollziehbarkeit eines Bebauungsplans zwingend zu achten.

So ist auch die Linie für das nachrichtlich übernommene archäologische Denkmal mit der Bezeichnung „AD“ in der Planzeichnung zu anzupassen.

2. Zu den textlichen Festsetzungen – Zur Festsetzung Pkt. 1.2.1 Unterer Bezugspunkt:

Die getroffene Festsetzung des unteren Bezugspunkts für die Höhe baulicher Anlagen ist weiter zu präzisieren. Es wird aus Sicht der Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung, Bereich Bauleitplanung angenommen, dass hier als Bezugspunkt die Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahn) dienen soll. Sofern dies zutreffend ist, sollte dies in der getroffenen Festsetzung für eine eindeutige Vollziehbarkeit ergänzt werden.

Weiter ist zu ergänzen, dass zur Bestimmung der Bezugspunkte die ausgebaute bzw. die geplante Straßenhöhe maßgeblich ist, da die Verkehrsflächen auf die sich bezogen wird noch nicht existieren (Planstraßen).

„Auf eine Verkehrsfläche kann nach dem OVG Münster (Urt. v. 15.02.2012 – 10 D 46/10.NE) nicht Bezug genommen werden, wenn sie im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertiggestellt

sind, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsfläche festsetzt oder die Ausbauplanung noch nicht abgeschlossen ist.“ (Söfker aus Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar: § 18 BauNVO, Rn. 3a)

Die getroffene Festsetzung ist dahingehend klarzustellen bzw. zu präzisieren.

3. Zur Begründung:

In der vorgelegten Begründung fehlt inhaltlich vollständig Pkt. 1 Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis. Die Seite auf der dieser Pkt. enthalten sein soll wird komplett als weiße Seite angezeigt. In der betreffenden Unterlage, die im zentralen Bauleitplanportal zur Einsichtnahme eingestellt ist, ist ebenfalls nur eine komplett weiße Seite enthalten. Der Umstand lässt vermuten, dass bei der Datei an der Stelle ein Grafikfehler oder dergleichen vorliegt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, wenn es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert. Daraus ergibt sich automatisch die Notwendigkeit der plausiblen Darlegung des Planungserfordernisses. Die städtebauliche Rechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB stellt das Fundament für eine Bauleitplanung dar, wonach sich die gesamte Planung und das damit verbundene planerische Ziel stützen. Aus diesem Grunde ist dieser inhaltliche Punkt vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Begründung aufzunehmen.

Des Weiteren ist die Seite 5 in der Begründung ebenfalls ohne Inhalt und nur als vollständig weiße Seite abgebildet.

4. Redaktionelle Hinweise:

In der Planzeichenerklärung des Planteils A ist unter dem Pkt. 6 die Bezeichnung zu dem Planzeichen für das „Pumpwerk“ verrutscht.

Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ergeben sich zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf folgende Bedenken:

Zu den Festsetzungen:

1. Zu Pkt. 1.1.3 – Sondergebiet Kunst und Kultur:

Die Fläche des Flurstücks 140/41 der Gemarkung Großsedlitz ist im Bebauungsplan als Sondergebiet für Kunst und Kultur ausgewiesen. Am 01.06.2023 wurde für das Flurstück 140/41 der Gemarkung Großsedlitz eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Pflegeheims erteilt. Die Planung steht dazu im Widerspruch.

2. Zu Pkt. 1.6 – Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind:

Sofern die mit GFLR1 gekennzeichnete Fläche als Erschließungsstraße genutzt werden soll, ist eine rechtlich gesicherte Erschließung nach § 2 Abs. 12 Sächsische Bauordnung (SächsBO) – Variante 1 – herzustellen. In diesem Fall ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der unteren Bauaufsichtsbehörde einzutragen. Andernfalls sollte die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Für die Flächen GFLR 1, GFLR 2, GFLR 3, LR 1 und LR 2 werden jeweils unterschiedliche Festlegungen getroffen, mit was die Flächen zu belasten sind. Es stellt sich die Frage, durch wen die Belastung erfolgt?

Eine Baulasteintragung (§ 2 Abs. 12 SächsBO – Variante 2) kann in diesem Fall nicht das richtige Mittel sein. Vielmehr ist eine Regelung im Grundbuch unter den Kriterien des § 2 Abs. 12 SächsBO – Variante 1 – vorzunehmen. Eine entsprechende Eintragung im Grundbuch muss vor Einreichung der Genehmigungsfreistellung bzw. des Bauantrags erfolgen, damit von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden kann.

Generell sollten die derzeit als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Dies wäre im Übrigen auch unschädlich, insbesondere da der Schäferweg bereits im Bestand eine öffentliche Verkehrsfläche ist. Ein Nachweis der gesicherten Erschließung im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung gestaltet sich ansonsten schwierig und verfehlt den Zweck einer verbindlichen Bauleitplanung. Andernfalls gilt dasselbe wie bereits erläutert – Nachweis der rechtlichen Sicherung gemäß § 2 Abs. 12 SächsBO – Variante 1. Nachträgliche Baulasteintragungen oder Grunddienstbarkeiten sind nicht Zweck einer verbindlichen Bauleitplanung, über die grundsätzlich Baurecht hergestellt wird.

3. Pkt. 1.9 – Nutzungsbeschränkung mit aufschiebender Bedingung:

Die Nutzungsbeschränkung mit aufschiebender Bedingung ist dahingehend anzupassen, dass diese sich auf neu zu errichtende bzw. zukünftige Gebäude mit Wohnnutzung bezieht. Bereits vorhandene Gebäude mit Wohnnutzung sollten davon nicht erfasst werden.

4. Pkt. 2.1.2 – Dacheindeckung und Pkt. 2.1.4 – Photovoltaikanlagen auf Dachflächen:

Zugelassen werden sowohl rotonige als auch anthrazitfarbene Dachziegel, Dachsteine und Schiefer. Photovoltaikanlagen sollen jedoch nur auf anthrazitfarbenen Dacheindeckungen zugelassen werden. Diese Festsetzungen stehen zum Teil im Widerspruch.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass im geplanten Gebiet bereits Gebäude mit rotonigen Dacheindeckungen vorhanden sind. Der Bestand dieser Gebäude kann nicht unberücksichtigt bleiben. Die Festsetzung kann dahingehend nicht zu Einschränkungen führen. Vielmehr gehen mit einer derartigen Festsetzung Anträge auf Befreiung einher, was wiederum nicht Ziel der Planung sein darf.

Die Festsetzung unter Pkt. 2.1.4 ist dahingehend zu überdenken und entsprechend zu überarbeiten.

5. Pkt. 2.3.3 – Grundstückseinfriedungen:

Es wird festgelegt, dass entlang der öffentlichen Straße und Wege Zäune bis maximal 1,50 m Höhe zulässig sind. Wiederum werden geschlossene Grundstückseinfriedungen, Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune entlang der öffentlichen Straße und Wege für unzulässig erklärt.

Es ist zu konkretisieren, welche Art von Zäunen mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,50 m von der Festsetzung erfasst werden.

Denkmalschutz

Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Denkmalschutzes keine Einwände zur städtebaulichen Neuordnung des Areals und zu den planerisch getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Größe, Anordnung und bauordnungsrechtlichen Gestaltung der geplanten Bebauung.

Im Bebauungsplanentwurf Stand 2. Fassung vom 21.08.2023 wurde unter Hinweis Pkt. 3.1 ausreichend auf die Belange der Archäologie hingewiesen und die entsprechenden Genehmigungspflichten gemäß § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Die in der Denkmalliste eingetragenen Kulturdenkmale (einschließlich Sachgesamtheit „Kammergut Sedlitz“ auf aktuellem Stand der Erfassung) wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Sowohl in textlichen Festsetzungen (Planteil B), hier unter Pkt. 3. Hinweise, als auch in der Begründung (Planteil C) Stand 2. Fassung vom 21.08.2023 (i. V. m. der Planzeichnung (Planteil A)

sowie dem Gestaltungsplan) werden die Belange des Denkmalschutzes noch nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt und es sind demzufolge noch Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorzunehmen.

Wie in der Begründung ausgeführt, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer zentralen und sensiblen Lage am „Barockgarten Großsedlitz“. Mit der Planung ist zu gewährleisten, dass die neu zu errichtende Bebauung als geregelte Ergänzung bzw. Weiterentwicklung der historischen Bebauungsstruktur wahrnehmbar ist, sich von dieser nicht mehr als zwingend erforderlich absetzt und damit über die durchschnittlichen gestalterischen Anforderungen an ein normales neu erschlossenes Wohngebiet anderenorts hinausgeht. Ferner muss im besonderem Maße dabei auch dem Umgebungsschutz der Kulturdenkmale Rechnung getragen werden, insbesondere bei Neubebauungen auf direkt angrenzenden Flächen/Flurstücken.

Bei der erfolgten Überplanung des gesamten Areals, hier im besonderem der Flurstücksfläche 140/40 der Gemarkung Großsedlitz als Sachgesamtheitsbestandteil, sollten seitens der Stadt Heidenau weiterhin Überlegungen zur zukünftigen Neugestaltung des Eingangs zum Barockgarten (Kulturdenkmal mit bekanntem, besonders hohen Denkmalwert und Bedeutung weit über Sachsen hinaus) möglichst offengehalten werden.

Der jetzigen „vorschnellen Tatsachenschaffung“ – Ausweisung nördliche Teilfläche des Flurstücks 140/40 (oberhalb RRB) als Allgemeine Wohngebietsfläche (WA), Baufenster für Einzel- und Doppelhäusererrichtung/Einzelhausdarstellung mit 1-2 Vollgeschossen (im Gestaltungsplan) – wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde nicht zugestimmt.

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird die Fortführung des Abstimmungsprozesses mit den Denkmalbehörden zu alternativen Erschließungsmöglichkeiten für den Barockgarten als auch die weiterhin notwendige Planungsfortführung verkehrliche Erschließung „Schäferweg“ blockiert und somit auch die Chance für eine funktionelle bzw. kulturelle Aufwertung dieses Bereichs zwischen dem Friedrichschlösschen und dem ehemaligen Kammergutareal genommen.

Der verkehrlichen Erschließung des Schäferweges mit Abschluss eines Wendehammers wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde nicht zugestimmt, da dies im Hinblick auf neue Nutzungen/Wiedererrichtung Gebäude D2 (BG vorhanden) zu Einschränkungen unmittelbar an die Baulinie des Kammergutes führen würde (u. a. für Feuerwehr/Rettungsdienst).

Wenn bei der weiteren Planung insbesondere im Bereich dieses Kulturdenkmals (Sachgesamtheit „Kammergut Sedlitz“) eine mögliche Verlagerung des Wendehammers in Richtung Teilfläche Flurstück 140/40 nicht weiterbetrachtet würde, ist damit auch eine angemessene bauliche Entwicklung und Freiflächennutzung in der Hauptfront des Kammergutes in Frage gestellt.

Auf Grund der unmittelbaren Lage des Baugebiets zum Barockgarten sollten auch zur Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze klare vollziehbare Festsetzungen getroffen werden, um die Sicherung minimaler Sichtachsenbeeinträchtigungen zu gewährleisten.

Unter „3. Hinweis, 3.1 Denkmalschutz/Archäologie“ im Planteil B sind einige Präzisierungen und Klarstellungen erforderlich, u. a. im Hinblick auf den (auch) zu berücksichtigenden Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG, hier hinsichtlich der Genehmigungspflichten/Verfahrensbeteiligungserfordernisse in den zu erwartenden Baugenehmigungsverfahren für neue umgebende Gebäude bzw. bauliche Anlagen als auch für baugenehmigungsfreie Maßnahmen in der Sachgesamtheitsfläche.

Zwischen dem 1. und 2. Absatz sind die untenstehend folgenden Rechtsgrundlagentexte zu übernehmen:

„Gemäß § 12 Abs. 1 SächsDSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde „wiederhergestellt oder instandgesetzt“, „in seinem Erscheinungsbild oder seiner

Substanz verändert oder beeinträchtigt“, „mit An- und Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen“, „aus einer Umgebung entfernt“, „zerstört oder beseitigt“ werden.

Gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Andere Vorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmales bedürfen dieser Genehmigung, wenn sich die bisherige Grundstücksnutzung ändern würde“.

Direkt daran anschließend ist noch folgender Satz mit einzufügen:

„Aus Gründen des Umgebungsschutzes (§ 12 Abs. 2 SächsDSchG) sind somit auch alle baulichen Ergänzungen im unmittelbaren Umfeld von Kulturdenkmalen mit den Denkmalbehörden abzustimmen und genehmigungspflichtig.“

Die Planung ist entsprechend zu überarbeiten und die untere Denkmalschutzbehörde erneut zu beteiligen.

Das Landesamt für Archäologie und das Landesamt für Denkmalpflege sind als Träger öffentlicher Belange am Planverfahren ebenfalls weiter zu beteiligen.

Naturschutz

Auch zu dem zweiten vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht weiterhin keine Einwände.

Forsthoheit

Zu der Planung bestehen seitens der unteren Forstbehörde keine Einwände.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht (Lärmschutz) kann der Planung zugestimmt werden.

Begründung:

Es ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) in dem Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die Aufteilung des Plangebiets in Mischnutzung, Wohnnutzung und Nutzung zu Sondergebieten entspricht dem Planungsgrundsatz, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsarten um nicht mehr als 5 dB(A) differieren sollten.

Gewässerschutz

Zu dem Bebauungsplan bestehen aus der Sicht des Gewässerschutzes Einwände und Forderungen. Die nachfolgenden Prüfanmerkungen und Hinweise sind zu berücksichtigen.

1. Prüfanmerkungen:

Es erfolgte in Hinblick auf die geordnete Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser der neu zu versiegelten Flächen eine überschlägige Prüfung der nachfolgend benannten Unterlagen auf Plausibilität:

- /1/ Entwurf 2. Fassung vom 21.08.2023 zum B-Plan GS 04/1 „Schäferweg“ (Heidenau OT Großsedlitz)
- /2/ Bodengutachten zur Versickerungsuntersuchung Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG/ Erdbaulaboratorium Dresden vom 13.12.2021 (Nachuntersuchung)

Gemäß der Begründung zum Entwurf (Planteil C), Pkt. 6, 8 und 12 wurden verschiedene Varianten zur Bewirtschaftung und Entsorgung des im Rahmen der Erschließung des Baugebiets anfallenden Niederschlagswassers geprüft. Im Ergebnis der vorliegenden Bodengutachten ist eine Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken nicht erlaubnisfähig, da gemäß den Versickerungsversuchen eine Versickerung kaum möglich und langfristig realisierbar ist. Zusätzlich liegen in weiten Teilen des Plangebiets Bodenbelastungen aufgrund der Vornutzung vor. Die Variante einer zentralen Niederschlagswasserrückhaltung und -entsorgung wurde daher im Zuge der weiteren Planung favorisiert und weiterführend betrachtet.

Die Sammlung und gedrosselte Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers soll über ein im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken (RRB) auf Flurstück 140/40 Gemarkung Großsedlitz und den Teich im Hospital- und Schlösserbusch in die Vorflut erfolgen.

Von der insgesamt 1,15 ha großen Fläche wird der Drosselabfluss auf 15 l/s begrenzt, woraus sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 200 m³ ergibt. Gemäß der Entwässerungskonzeption wurde im Südosten des Plangebiets eine Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt. Die Lage ergibt sich aus der topografisch niedrigsten Geländelage im Plangebiet und der Nachbarschaft zur vorhandenen Vorflut. Der Notüberlauf erfolgt der Geländetopografie entsprechend zum Teich auf Flst. 335. Das entspricht auch der derzeit vorhandenen Situation im Starkregenfall.

Gemäß der Begründung zum Entwurf (Planteil C), Pkt. 11 wird die Flächenbilanz wie folgt angegeben:

Größe des Plangebietes:	ca. 33.610 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 20.000 m ²
Mischgebiet	ca. 5.385 m ²
Sondergebiet Kunst und Kultur	ca. 3.380 m ²
Verkehrsflächen	ca. 2.270 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 980 m ²
Fläche für Ver-/Entsorgung (RRB, Abfallbehälter)	ca. 645 m ²
private Grünfläche	ca. 950 m ²

In den in der „Abflussermittlung Fläche Bebauungsplan“ zugrunde gelegten Berechnungen wird mit einer Freifläche von 1,1585 ha gerechnet und Ared mit 0,5516 ha angegeben.

- Prüfanmerkung: Die Diskrepanzen zwischen den Werten sind auszuräumen und die flächenbezogenen Angaben nachvollziehbar zu vereinheitlichen.

Das RRB war zum Stand des Vorentwurfes nach den geltenden Regelwerken vordimensioniert, allerdings haben sich mittlerweile die geltenden Regelwerke geändert.

- Prüfanmerkung: Für die weitere Planung und die damit verbundene qualitative und quantitative Bewertung der Einleitung des Regenwassers ist das mittlerweile etablierte Merkblatt DWA-A/M 102 mit den entsprechenden Teilen zu verwenden. Die Berechnung der anfallenden Niederschlagsmengen sowie des erforderlichen Retentionsvolumens (nach DWA-A 117) sind auf der aktuellen Datenbasis KOSTRA-DWD 2020 als gültige Version des Starkregenkatalogs des Deutschen Wetterdienstes zu wiederholen.

Zusätzlich zur festgesetzten zentralen Regenwasserrückhaltung des im gesamten Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers und dessen gedrosselter Einleitung in die Vorflut wird eine baugrundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung und -nutzung vorgeschrieben, die in erster Linie den Folgen des Klimawandels entgegenwirken soll. Auf jedem Baugrundstück ist hierfür eine Zisterne von mindestens 3 m³ Fassungsvermögen zu errichten, die zur Gartenbewässerung zu nutzen ist. Dadurch ergeben sich positive Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft. Eine Nutzung der Zisternen zur definierten Regenwasserrückhaltung ist allerdings nicht anrechenbar, weil eine kurzzeitige gedrosselte Entleerung nicht gewährleistet ist.

- Prüfanmerkung: Die auf den Baugrundstücken zu errichtenden Zisternen könnten als Retentionszisternen mit einem Teil Retentionsvolumen ausgeführt werden, um zusätzlich zur Brauchwassernutzung in den 3 Sommermonaten auch ganzjährig ein gewisses Maß an Regenwasserrückhaltung zu schaffen.

2. Hinweise:

Bei der Planung eines RRB ist der anstehende Grundwasserspiegel zu beachten, das RRB ist ggf. gegen Auftrieb zu sichern.

Für die Errichtung von Regenrückhalteinrichtungen, RRB und Stauraumkanälen hat die Abwasserentsorgungspflichtige die wasserrechtliche Genehmigung nach § 55 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) mit folgenden Planungsunterlagen zu beantragen:

- Verzeichnis der Antragsunterlagen
- Beschreibung des Vorhabens mit Angaben zur planerischen Gestaltung der Rückhalteinrichtung
- Übersichtsplan
- Grundstücksplan und Grundstücksverzeichnis einschließlich Grundbuchauszug der Abteilungen 1 und 2 des betroffenen Flurstücks, Zustimmungserklärungen bei Betroffenheit von Grundstücken Dritter
- Ergebnisse geotechnischer Untersuchungen
- Angaben zur Eigenkontrolle
- Lageplan mit graphischer Darstellung der zu entwässernden Flächen sowie Regenwasserzuleitungen und -ableitungen
- Ermittlung der zu entwässernden Einzugsgebietsflächen sowie der zugehörigen Abflussbeiwerte (Hinweis: Im Fall von Bauleitplänen ist die mögliche Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß Plan und Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen)
- Berechnung der anfallenden Niederschlagsmengen sowie des erforderlichen Retentionsvolumens (nach DWA-A 117) auf Datenbasis: KOSTRA-DWD 2020
- Bemaßte Plandarstellungen zur Rückhalteinrichtung (Quer- und Längsschnitte mit Darstellung von Zu- und Ablaufleitung und Drosselorgan)
- Angaben zum geplanten Drosselorgan (Art, Drosselkurve) sowie Detailzeichnung (ist keine geregelte Drossel vorgesehen, sollte der maßgebende Drosselabfluss für die Berechnung des Retentionsvolumens als arithmetisches Mittel zwischen dem Abfluss bei Speicherbeginn und Vollenfüllung der Rückhalteinrichtung angesetzt werden)
- Aussagen zur Gestaltung eines Notüberlaufs und der sich ggf. daraus ergebenden Betroffenheiten oder bei Fehlen des Notüberlaufs Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 unabhängig von der Größe der abflusswirksamen Fläche
- Angaben zur geplanten Einleitungsstelle bei Einleitung in oberirdische Gewässer
- Qualitative und quantitative Bewertung des einzuleitenden Regenwassers (maßgebend nach DWA-A/M 102)
- Bei Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation: Zustimmung des Kanalbetreibers
- Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 bei Grundstücken mit abflusswirksamer Fläche über 800 m²

- Bei vorgesehener Übernahme der Anlage durch Dritte in die Eigentümer-/Betreiberschaft: schriftliche Bestätigung der Unterlagen

Die Arbeitsblätter DWA-A 117 und A 118 enthalten wichtige Hinweise zur Bemessung von Regenrückhalteräumen und der hydraulischen Bemessung von Entwässerungssystemen.

Die Merkblätter DWA-M 176 und DWA-M 178 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 166 enthalten wichtige Vorgaben zur konstruktiven Gestaltung, Betrieb und Ausrüstung von Bauwerken der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung.

Das Arbeitsblatt DWA A138 von 2005 wurde grundlegend überarbeitet und an die Fortschreibung verwandter Arbeits- und Merkblätter der DWA (z. B. DWA-A/M 102) angeglichen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 -1 - Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb betrifft die Entwässerungssituation innerhalb von Siedlungsgebieten und gilt für Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von befestigten oder bebauten Flächen gesammelt abfließt und gezielt in das Boden-Grundwasser-System versickert wird. Der Gelbdruck dieser technischen Regel hierzu liegt seit November 2020 vor. Bei weiteren Planungen sind, in Abhängigkeit der Aktualität, die entsprechenden Aspekte zu berücksichtigen.

Abfall, Boden und Altlasten

Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde stehen dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf keine Einwände mehr entgegen.

Begründung:

Den Abwägungsergebnissen zu den zu vertretenden Belangen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde stehen der Planung keine Bedenken mehr entgegen. Den geäußerten Forderungen im Rahmen der 1. Entwurfsbeteiligung wurde hinreichend Rechnung getragen. Die Hinweise sind in die textlichen Festsetzungen größtenteils aufgenommen worden.

Immobilien- und Baumanagement

Es bestehen angesichts den getroffenen Angaben in den vorgelegten Unterlagen zu den betroffenen Flurstücken seitens der zu vertretenden Belange des Landratsamts aus Sicht des Immobilien- und Baumanagements keine Bedenken oder Einwände.

Bevölkerungsschutz

Feuerwehrwesen / Brandschutz:

Der Löschwasserbedarf ergibt sich aus Art und Größe der Objekte. Der für den Grundschutz notwendige Löschwasserbedarf ist auf Basis der Technischen Regel, Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln und für Bebauungsplangebiete festzulegen. Durch die örtliche Brandschutzbehörde ist abschließend zu bewerten, welche Löschwassermenge mindestens für wirksame Löscharbeiten im ausgewiesenen Bebauungsplangebiet vorzuhalten sind. Die örtliche Brandschutzdienststelle ist frühzeitig einzubinden.

Bewegungsflächen mit entsprechenden Zufahrten vor allem die Verlängerung des Heimweges in den „Privatweg“ ist für die Feuerwehr im Bebauungsplangebiet so anzuordnen, dass alle Gebäude weiterhin erreichbar sind. Die örtliche Brandschutzdienststelle ist frühzeitig einzubinden.

Rettungswesen:

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei der Planung von Straßenbaumaßnahmen und anderen Maßnahmen (z. B. Erstellung von Hausanschlüssen) die Verkehrsführung betreffend, darauf zu achten ist, dass der Rettungsdienst an seinem Einsatzauftrag nicht behindert wird. Das heißt, dass die hinter der geplanten Maßnahme gelegene Bebauung vom Rettungsdienst im Notfall immer erreicht werden sollte.

Wenn dies nicht gewährleistet werden kann, ist eine Umleitung für Rettungsdienstfahrzeuge so auszuweisen, dass die Verlängerung der Fahrzeit so gering wie möglich gehalten wird. Eine Umleitung bedeutet immer eine Verlängerung der Fahrzeit, was zu einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes vom Patienten führen kann. Dies gilt auch, wenn ein Weg zu Fuß zurückgelegt werden muss.

Sollte es sich bei der jeweiligen Maßnahme um eine Teil- oder Vollsperrung handeln, so ist uns dies rechtzeitig, mindestens jedoch zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen. Die Sperrung sowie mögliche Umleitungen sind uns in einem übersichtlichen Kartenmaterial zuzusenden, aus welchem hervorgeht, wo genau sich die Baumaßnahme/Sperrung sowie die Umleitung befinden wird und über welchen Zeitraum sich die Maßnahme (mit Vollsperrung) erstrecken wird.

Im Bereich der Rettungswachen ist jederzeit eine freie Zu-/Abfahrtsmöglichkeit zu gewährleisten. Eine Übersicht der Rettungswachen mit dem zuständigen Leistungserbringer erhalten Sie über das Geoportal des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (<http://gis.landratsamt-pirna.de/geoportal/>) unter dem Fachthema „Gesundheit, Rettungsdienst und Sicherheit“ > „Rettungswachen“. Bei notwendigen Sperrungen sind mit dem zuständigen Leistungserbringer sowie dem Träger des Rettungsdienstes (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge/Referat Rettungswesen) alle Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen.

Die entsprechenden Unterlagen ebenso wie eventuelle (kurzfristige) Rückfragen, sind bitte an rettungsdienst@landratsamt-pirna.de zu senden.

Straßenbau

Der Bebauungsplan berührt mit seinem Geltungsbereich die Kreisstraße (K) 8772 (NK 5049 036 zwischen ca. Stat. 1,540 (nördlich Einmündung Teichweg) und Stat. 1,690 (nördlich Einmündung Heimweg) innerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Das Straßenbauamt, Referat Straßenbau nimmt als Straßenbaulastträger der K 8741 wie folgt Stellung. Die Gemeinde hat das Abwägungsergebnis unmittelbar nach Prüfung aller Stellungnahmen und noch vor Beschlussfassung dem Straßenbauamt des Landkreises (Funktionsadresse: strassenrecht@landratsamt-pirna.de) mitzuteilen.

1. Planzeichnung:

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 140/7, 140/18, 140/20, 140/21, 140/26, 140/27, 140/28, 140/29, 140/33, 140/34, 140/36, 140/40, 140/41, 140/43, 140/46, 140/47, 140/50 bis 140/61, 140h, 140k und 300/5 der Gemarkung Großsedlitz.

Das ausgesparte Kreissymbol in der Wendeanlage ist bitte plausibel zu erklären bzw. zu erläutern. Augenscheinlich ist der erläuternde Text „Pumpwerk“ in dem vorliegenden Dokument „verrutscht“.

2. Zu den textlichen Festsetzungen (Planteil B) und Begründung (Planteil C):

2.1 Allgemeines:

Entlang des „Neubauernwegs“ ist bereits Bebauung vorhanden, so dass durch den Bebauungsplan keine Veränderungen an der Kreisstraße vorgesehen sind.

Zur Erschließung der Wohnbebauung ist die Nutzung der vorhandenen kommunalen Straßen, „Schäferweg“ und „Heimweg“ im Richtungsverkehr und über den weiterführenden „Schäferweg“ im Zweirichtungsverkehr vorgesehen. Wir empfehlen für eine bessere Übersichtlichkeit die Darstellung der Einbahnstraßenregelung in der Planzeichnung. Die Anbindungen an den „Neubauernweg“ (K 8772) innerhalb der Ortsdurchfahrt sind bereits vorhanden. Die Einrichtung eines Richtungsverkehrs „Schäferweg“, Verbindung zwischen „Schäferweg“ und „Heimweg“ (Planstraße) und „Heimweg“ wird seitens des Straßenbauamts des Landkreises begrüßt, da somit das gleichzeitige Ein- und Ausfahren pro Einmündung bei den vorhandenen engen Straßen mit ungünstigen Sichtverhältnissen unterbunden wird.

2.2 Zur Begründung, Pkt. 6.1 Verkehrserschließung:

Seite 10: Im Text erfolgt die Angabe, dass die Richtungsfahrbahn Schäferweg auf ca. 80 m Länge mit einer Breite von 3,0 m bis 3,50 m ausgebildet wird. In der Planzeichnung sind in diesem Abschnitt 3,80 m (inklusive Bordanlagen) vermaßt. Hier sind die Breitenangaben zu prüfen. Ausgehend von 2 x 0,15 m breiten Bordanlagen beträgt die Fahrbahnbreite durchgängig 3,50 m. Wo treffen die 3,00 m Fahrbahnbreite zu?

Im Bebauungsplan sind für das Wohngebiet zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Für Besucher sind einige straßenbegleitende Längsparkplätze vorgesehen. Hier handelt es sich ausschließlich um Besucherparkplätze für das Wohngebiet, nicht für Besucher des Barockgartens. Dies wird seitens des Straßenbauamts des Landkreises begrüßt, da eine zusätzliche Frequentierung des Wohngebietes durch motorisierte Besucher des Barockgartens stärkere Belastungen der Einmündungsbereiche bedeuten würde.

2.3 Vorbehaltsfläche für Fußgängerbereich:

Die vorgesehene fußläufige Verbindung vom Wohngebiet zum Eingang Barockgarten bzw. zur Parkstraße und auch die Anordnung eines von der Fahrbahn getrennten Gehweges auf der gesamten Länge des Schäferweges sind zu begrüßen.

2.4 Entwässerung:

Die Entwässerung der K 8772 darf nicht beeinträchtigt werden. Durch geeignete Maßnahmen (Bordsteinanschlag 3 cm, Muldenrinne o. ä.) ist sicherzustellen, dass anfallendes Oberflächenwasser von der Straße nicht in die Privatgrundstücke bzw. in den „Schäferweg“ und „Heimweg“ gelangt. Das Entwässern des Oberflächenwassers vom Privatgrundstück bzw. den kommunalen Anliegerstraßen auf die K 8772 ist ebenfalls auszuschließen.

2.5 Hausanschlüsse:

Hausanschlussleitungen sind über die kommunalen Anliegerstraßen herzustellen. Aufbrüche in der K 8772 sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden, sofern sich Hauptversorgungsleitungen in der K 8772 in diesem Bereich befinden.

Es wird an dieser Stelle vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Zustimmung des Straßenbaulastträgers Kreisstraßen nicht nach anderen Rechtsvorschriften vorgeschriebene Genehmigungen,



Zustimmungen oder Erlaubnisse anderer Behörden, insbesondere der Straßenverkehrsbehörde ersetzt.

Verkehrsrecht

Die Planunterlagen sehen vor, zwei Zufahrten auf die Kreisstraße K 8772 anzulegen.

Im Bereich dieser Zufahrten ist entlang des Fahrbahnrandes der Kreisstraße jeweils ein auf 3 cm abgesenkter Hochbord anzuordnen. Dies hat den Sinn, die vorfahrtsrechtliche Unterordnung der Zufahrten zu regeln, ohne eine zusätzliche Beschilderung anordnen zu müssen.

Siedlungshygiene

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 - BGBl. I S. 459 - in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

Vermessungswesen und Katasterinformation

Der Nachweis, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes dem katastermäßigen Bestand entspricht, ist durch das Vermessungsamt zu bestätigen. Die Verfahrensleiste ist entsprechend anzulegen bzw. zu ergänzen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt sind. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

Sobald sich eine Änderung der Planunterlagen ergibt, die die Belange des Landratsamts berühren können, beteiligen Sie uns bitte erneut.

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter



7.

Sächsisches Oberbergamt
Postfach 13 64 | 09583 Freiberg

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdener Str. 47
01809 Heidenau

Ihr/e Ansprechpartner/-in
Carola Dörr

Durchwahl
Telefon: +49 3731 372-3110
Telefax: +49 3731 372-1009

carola.doerr@oba.sachsen.de *

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
20.10.2023



Entwurf Bebauungsplan GS 04/1 "Schäferweg"
Gemarkung Großsedlitz, Gemeinde Heidenau,
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (lt. Lageplan)

Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange
2023/1615

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
31-4146/5466/13-2023/30953

Freiberg,
3. November 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 20. Oktober 2023 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Südlich des Vorhabens ist uns das Restloch einer alten Kiesgrube bekannt. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Hinweis:

Diese Stellungnahme wurde nach aktueller Prüfung der Sachlage und den uns gegenwärtig vorliegenden Informationen erarbeitet. Sie gibt den derzeitigen Kenntnisstand des Sächsischen Oberbergamtes wieder und gilt für das angezeigte Vorhaben/Grundstück.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Carola Dörr
Bürosachbearbeiterin

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.

Hausanschrift:
Sächsisches Oberbergamt
Kirchgasse 11
09599 Freiberg

Lieferanschrift:
Brennhausgasse 8
09599 Freiberg

www.oba.sachsen.de

Bereitschaftsdienst
außerhalb der Dienstzeiten:
+49 151 16133177

Besuchszeiten:
nach Vereinbarung

Parkmöglichkeiten für
Besucher
können gebührenpflichtig auf dem
Untermarkt und im Parkhaus an der
Beethovenstraße genutzt werden.

*Informationen zum Zugang für
verschlüsselte / signierte E-Mails /
elektronische Dokumente sowie De-Mail
unter <http://www.oba.sachsen.de/258.htm>.

.Leuschel,Heike

Von: .Füssel,Katja
Gesendet: Freitag, 1. Dezember 2023 11:48
An: .Rosin,Sylvia
Betreff: WG: Stellungnahme PR Pirna zum Bebauungsplanverfahren GS 04/1 „Schäferweg“ / VS 244157

Von: Heß, Uwe - Polizei, PD-DD <Uwe.Hess@polizei.sachsen.de>
Gesendet: Freitag, 1. Dezember 2023 11:45
An: .Füssel,Katja <katja.fuessel@heidenau.de>
Cc: Pol DD PR PIR - Polizei <pr-pirna.pd-dresden@polizei.sachsen.de>; Fuhrmann, Heiko - Polizei, PD-DD <Heiko.Fuhrmann@polizei.sachsen.de>
Betreff: Stellungnahme PR Pirna zum Bebauungsplanverfahren GS 04/1 „Schäferweg“ / VS 244157

- VS: PDDD-PIR-2051/1226/459-2023/244157

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanverfahren GS 04/1 „Schäferweg“ - Entwurf in der 2. Fassung v. 21.08.2023 gibt es seitens des Polizeirevier Pirna folgende Hinweise.

Zum Fußgängerverkehr ist ein Fußwegbereich von 2,50 geplant.

Die lichte Breite von Gehwegen setzt sich aus dem Verkehrsraum und den Sicherheitsräumen zusammen. Je nach vorgesehener Nutzungsart und örtlichen Umständen muss ein neu gebauter Gehweg mindestens zwischen 2,55 m und breiter sein.

Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen geben nicht explizit Sicherheitsräume für Fußgänger vor (Kapitel 4.7 RAST) wieder.

Laut RAST sollen aber die Sicherheitsräume für Radverkehrsanlagen sinngemäß auch bei den Sicherheitsräumen für Fußgänger angewendet werden (Kapitel 4.7 RAST).

Die Sicherheitsräume für Radfahrer (Kapitel 4.6 RAST) betragen zum Fahrbahnrand 0,5m und zu Einfriedungen und ähnlichen 0,25m.

Der Verkehrsraum zwei sich begegnender Fußgänger beträgt in der Breite 1,80 m (Kapitel 4.7 RAST).

Bei zwei sich begegnenden Fußgängern entlang des Fahrbahnrandes ergeben sich in Kombination mit verschiedenen Sicherheitsräumen folgende freizuhaltende lichte Breiten:

Sicherheitsraum vom Fahrbahnrand 0,50m + 1,80m Begegnungsbreite + 0,25m zur Einfriedung ergibt insgesamt 2,55m.

Hierbei ist aber noch nicht die Begegnung mit einem Kinderwagen berücksichtigt.

Der Verkehrsraum eines Fußgängers, der einer Person mit Kinderwagen begegnet, beträgt 2,00 m Breite (Kapitel 4.7 RAST). Zuzüglich der bereits oben angeführten Sicherheitsabstände ergibt sich ein Gehwegbreite von 2,75m.

Außerdem sollten in die Planung auch gehbehinderte Personen mit einbezogen werden.

Der Verkehrsraum eines Fußgängers, der einer Person mit Rollstuhl begegnet, beträgt 2,10 m Breite (Kapitel 4.7 RAST). Zuzüglich der Sicherheitsräume ergibt sich hier eine Gehwegbreite von mindestens 2,85m. Bei

Begegnungsverkehr mit blinden Personen kommen noch 10 cm hinzu.

Weiterhin gilt zu beachten, dass bei Planung eines Gehweges, im späteren Verlauf kein verkehrsberuhigter Bereich mehr eingerichtet werden kann.

Bei Wohnstraßen kann nach den „Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen“ auf die Anlage von Gehwegen verzichtet werden, wenn das Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde nicht höher als 50 Kraftfahrzeuge ist (Kapitel 3.1.2.3 EFA). Neben anderen Voraussetzungen ist ein niveaugleicher Ausbau auf die ganze Straßenbreite erforderlich (VwV-StVO zu den Zeichen 325.1 und 325.2).

Im Bebauungsplan sollte auch festgeschrieben werden, der Pflanzabstand zu Straßen und Gehwegen von mind. 50cm, da immer wieder von Benutzern bemängelt wird, dass der Bewuchs die Benutzung von Straßen und Wegen behindert. Auch soll bei der Errichtung von Zäunen ein Mindestabstand von 30-50 cm vom öffentlichen Raum mit festgeschrieben werden.

In diesem Zusammenhang sind auch die Sichtachsen aus den Ausfahrten der Grundstücken von Anpflanzung oder Bebauung freizuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Heß
Polizeihauptkommissar

POLIZEIDIREKTION DRESDEN
Polizeirevier Pirna
Obere Burgstraße 9 / 01796 Pirna
Führungsgruppe/ SB Verkehr
Tel.: +49 3501/519-396 | Fax: +49 3501/519-106
eMail: pr-pirna.pd-dresden@polizei.sachsen.de
Internet: www.polizei.sachsen.de

Bitte senden Sie Ihre Nachrichten immer an: pr-pirna.pd-dresden@polizei.sachsen.de. Nur somit ist gewährleistet, dass diese an den zuständigen Sachbearbeiter weitergeleitet werden. Nachrichten an uwe.hess@polizei.sachsen.de werden bei Abwesenheit des Sachbearbeiters **nicht** bearbeitet.

Zugangsbeschränkungen: max. 10 Anlagen, Anlagen max. 20 MB, nur Standarddateiformate
Information zum Zugang für verschlüsselte/signierte E-Mails/elektronische Dokumente sowie De-Mail unter www.smi.sachsen.de/kontakt.htm

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unerlaubte Weitergabe dieser Nachricht ist nicht gestattet.

☐ please don't print this e-mail unless you really need to ☐
Denken Sie an unsere Umwelt und drucken Sie diese Email bitte nur im Bedarfsfall aus!

Von: katja.fuessel@heidenau.de <katja.fuessel@heidenau.de>

Gesendet: Freitag, 20. Oktober 2023 11:16

An: Pol DD PR PIR - Polizei <pr-pirna.pd-dresden@polizei.sachsen.de>

Betreff: WG: Bebauungsplanverfahren GS 04/1 „Schäferweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie das Schreiben zur Beteiligung im **Bebauungsplanverfahren GS 04/1 „Schäferweg“** - Entwurf in der 2. Fassung v. 21.08.2023.

Die Unterlagen stehen Ihnen auf der Website der Stadt Heidenau unter: Aktuelle Mitteilungen des Bauamtes / Stadt Heidenau ab dem 23.10.2023 zum Download zur Verfügung.

Sollten Sie die Unterlagen in Papierform benötigen, teilen Sie dies dem Planungsbüro Schubert, Frau Schreiber (Tel.: 03528/ 419614 oder per Email: Sabine.Schreiber@pb-schubert.de) bis zum 30.10.2023 mit.

Für inhaltliche Rückfragen steht Ihnen Frau Rosin gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Katja Füßel
Sekretariat Bauamt

Stadt Heidenau
Postanschrift: Dresdner Str. 47
Besucheranschrift: von-Stephan-Str. 4
01809 Heidenau

Tel.: 03529/571-451

Fax: 03529/571-11-451

E-Mail: katja.fuessel@heidenau.de

(kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente)

Internet: www.heidenau.de

Hinweis zu Dateianhängen:

Alle ein- und ausgehenden E-Mails werden von der Stadt Heidenau auf Viren überprüft. Aus Sicherheitsgründen werden bestimmte Dateianhänge nicht direkt an den Empfänger weitergeleitet, sondern isoliert.

Dazu gehören geschützte Dateien (Passwortschutz, Verschlüsselung, ...), potentiell gefährliche Dateien (*.zip, *.exe, *.com, *.vbs, ...) sowie alle Dateien im alten Format des Microsoft Office-Paketes (*.doc, *.xls, ...).

Bitte schicken Sie uns deshalb nach Möglichkeit nichtkomprimierte, unverschlüsselte und passwortfreie Dateianhänge, vorzugsweise in den Dateiformaten *.pdf, *.docx und *.xlsx.

Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen gemeinnützige GmbH
Stauffenbergallee 2a | 01099 Dresden

Stadt Heidenau
Bauamt, Bauamtsleiter Herr Berthel
Dresdner Straße 47

01809 Heidenau

Zentrale

Dresden, 11.12.2023
Bearbeiter Claudia Schütze
Telefon 0351-56391-1211
E-Mail Claudia.Schuetze@schloesserland-sachsen.de
Aktenzeichen 60.17
(Bitte bei Antwort angeben)

Stadt Heidenau – Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg“ Entwurf i. d. F. vom 21.08.2023

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Stellungnahme der Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen gGmbH

Sehr geehrter Herr Berthel,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchten wir uns für die Beteiligung zum Bebauungsplanungsverfahren GS 04/1 Schäferweg, Entwurf der 2. Fassung vom 01.08.23, bei Ihnen bedanken. Das Planungsgebiet umfasst die aus Richtung Westen zu den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden des Kammergutes - und weiter bis auf das Schlossparterre - führenden Wirtschaftszufahrten der Sachgesamtheit "Kammergut Barockgarten Großsedlitz". Es erstreckt sich zwischen dem Neubauernweg, dem Schäferweg und dem Heimweg.

Die Planung berücksichtigt die Anpassung der überbaubaren Flächen im Baugebiet WA an die zwischenzeitlich erweiterten Grenzen der denkmalgeschützten Sachgesamtheit "Kammergut Sedlitz". Sie enthält Regelungen zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe für Bebauungen und die Anpassung der Maße der baulichen Nutzung im Baugebiet. Des Weiteren berücksichtigt die Planung das vorliegende Wassergutachten und gibt Vorgaben zu Beschränkungen versiegelbarer Flächen. Besonders hervorzuheben sind Vorgaben zum Erhalt denkmalgeschützter Gebäude, so u. a. der großen historischen Pferdeställe des Kammergutes und deren Nutzung für Kunst und Kultur.

Mit der nun vorliegenden Planung ist die Maßstäblichkeit des ehemals als Dreiflügelanlage konzipierten Schlosses, die seit dem 19. Jahrhundert nur noch als Einflügelbaukörper erhalten ist, zu der geplanten Neubebauung gewahrt. Die Ergänzungen der Regelungen zu Geh-, Fahr- und

Leitungsrechten mit Ausweisung des Gebietes als verkehrsberuhigte Fläche nehmen auf das Gartendenkmal Bezug.

Besonders hervorzuheben sind die Vorgaben zur Bepflanzung mit Großgehölzen, um einen Sichtschutz für Blicke aus dem Naturtheater und der Allee in Verlängerung der Reitertreppe zu gewährleisten.

Es ist zu hoffen, dass der vorgelegte B-Plan im Interesse des Erhaltes des Gartendenkmals Barockgarten Großsedlitz Anwendung findet.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Christian Striefler
Geschäftsführer

Absender

Name

Straße

PLZ, Wohnort

Hinweis: Nur bei Angabe von Name und Anschrift können Sie eine Antwort erhalten



Stadt Heidenau

Dresdner Str. 47

01809 Heidenau

Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg“

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf in der Fassung vom 21.08.2023
gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

Beteiligungszeitraum: 30.10.2023 bis einschließlich 04.12.2023

Hiermit möchte ich folgende Anregung/ Einwendung/ Hinweise
zum Entwurf GS 04/1 „Schäferweg“ abgeben:

Polsteranlagen auf Dächern sollten nicht von der Dachform abhängig sein. Eine 100% Auslastung der Dachfläche für Sonnen- und Strom sollte möglich sein. Zu überlegen wäre der Verzicht auf die übliche Dachabdeckung, deren Funktion die Sonnenpaneele übernehmen können. Auch Sonnenpaneele an Fassaden sind anzunehmen auf Südseiten und Kletterpflanzen (Immergrün) auf Nordseiten. Dadurch wird die Wärmedämmung im Winter verstärkt und im Sommer die Kühlung gefördert, was auch das Kleinklima (Temperatur u. Luftfeuchte) verbessert.

Geme können Sie auch die Rückseite verwenden oder zusätzliche Blätter beifügen.

Heidenau,

Ort, Datum

Heidenau, 13.11.23

Unterschrift