

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau



nachrichtlich per E-Mail an:
- LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
- RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Ines Heinze

Durchwahl
Telefon +49 351 825-3410
Telefax +49 351 825-9301

ines.heinze@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
DD34-2417/325/25

Dresden,
29. November 2023

Stadt Heidenau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“

Beteiligung der Raumordnungsbehörde im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 14. November 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Raumordnung wurde zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Lugturm“ der Stadt Heidenau im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31. März 2023 Stellung genommen und dabei festgestellt, dass dem geplanten Vorhaben grundsätzlich keine Erfordernisse der Raumordnung¹ entgegenstehen. Im Weiteren wurde im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in einem regionalplanerisch festgesetzten Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz - Sichtexponierter Elbtalbereich mit dem Lugturm als Sichtpunkt Elbtalbereich auf die Bedeutung der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes hingewiesen.

Der Regionale Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge hat in seiner Stellungnahme vom 6. April 2023 dargelegt, dass die mit dem Bebauungsplan festgesetzte kleinteilige Bebauung, der hohe angestrebte Grünanteil und die Sanierung des denkmalgeschützten Lugturmes zur Nutzbarmachung als Aussichtsturm dem Ziel dieser regionalplanerischen Festlegung nicht entgegenstehen.

Die raumordnerischen Bewertung des Vorhabens in der Stellungnahme vom 31. März 2023 behält somit auch zur vorliegenden Planfassung vom August 2023 mit den darin vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen ihre Gültigkeit.

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

MACH
WAS
WICHTIGES

Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Abteilung 3 – Infrastruktur
Olbrichtplatz 1
01099 Dresden

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
DVB Linien 7, 8 und 64
Haltestelle Stauffenbergallee

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Gebäude.

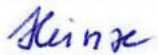
*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter
www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

Hinsichtlich der erforderlichen Waldumwandlung wird wiederum auf die Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde verwiesen.

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPIG zu informieren.²

Mit freundlichen Grüßen



Ines Heinze
Referentin Raumordnung

² § 18 Abs. 1 SächsLPIG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“



**Regionaler Planungsverband
Oberes Elbtal / Osterzgebirge**

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge
Meißner Straße 151a, 01445 Radebeul

**Körperschaft des öffentlichen Rechts
Verbandsgeschäftsstelle**

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Radebeul, 17.11.2023
Bearbeiter: Frau Sethmacher
Telefon: 0351 40404-711
E-Mail: vivian.sethmacher@rpv-oeoe.de
Aktenzeichen: 2816-43.01

**Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1
"Am Lugturm" der Stadt Heidenau, Landkreis Sächsische Schweiz/Osterzgebirge**

Posteingang Regionaler Planungsverband: 13.11.2023

Ihr Zeichen: 60.18

Stadt Heidenau
Eingang:

23. Nov. 2023

60.18

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Entwurf zum o.g. Bebauungsplan wurde zur Kenntnis genommen.

Entsprechend unserer Stellungnahme zum Vorentwurf vom 06.04.2023 steht das geplante Vorhaben nicht in Konflikt zum Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz „Sichtexponierter Elbtalbereich“ gemäß der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans¹.

Hinweis: Das Vorhaben grenzt im Süden an ein regionalplanerisch festgelegtes Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz sowie im Norden und Süden an ein Kaltluftentstehungsgebiet.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Russig
Leiterin

¹ Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020; Unwirksamkeit des Kapitels 5.1.1 Windenergienutzung, öffentlich bekanntgemacht mit Bekanntmachung vom 05.07.2023 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 29/2023 zur Entscheidung des Sächsischen Obergerichts vom 11.05.2023



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Stadt Heidenau
Bauamt
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: 18.12.2023
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: 0004-14.6.28-621.4-160-14.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“, Stadt Heidenau

Verfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB, Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A Votum:

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht als auch aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde bestehen zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bedenken. Über die geäußerten Nachforderungen können die Bedenken jedoch ausgeräumt werden.

Die seitens der unteren Forstbehörde bestehende Bedingung hinsichtlich dem Waldumwandlungsantrag gemäß § 8 Abs. 1 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) ist zu berücksichtigen. Aus Gründen der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob hierzu eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.

Die geäußerten Anmerkungen und Hinweise der anderen jeweiligen Fachbereiche sind in die Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfs entsprechend einzuarbeiten. Art und Umfang entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche.

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

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

Mittwoch
Freitag

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



B Ausgewertete Unterlagen:

Entwurf des Bebauungsplans, bearbeitet durch das Planungsbüro Schubert, mit Posteingang per E-Mail am 14.11.2023 mit den Planteilen

- |1| Planteil A-1 – Planzeichnung
- |2| Planteil A-2 – Vorhaben- und Erschließungsplan
- |3| Planteil B – Textliche Festsetzungen
- |4| Planteil C-1 – Begründung
- |5| Planteil C-2 – Umweltbericht

jeweils in der Planfassung vom 31.08.2023, sowie

- |6| Antrag auf Waldumwandlung (§ 9 SächsWaldG), i. d. F. v. 11.11.2022
- |7| Versickerungsprüfung, von Ingenieurbüro Köbsch ParGmbH, i. d. F. v. 15.06.2023
- |8| Artenschutzprüfung, von Schulz UmweltPlanung, i. d. F. v. 28.09.2023
- |9| Schalltechnisches Gutachten, von Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz, i. d. F. v. 02.08.2023
- |10| Verkehrstechnische Untersuchung, von HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, i. d. F. v. 31.07.2023
- |11| 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. Zum Durchführungsvertrag:

Der zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossene Durchführungsvertrag ist der höheren Verwaltungsbehörde (Plangenehmigungsbehörde, hier Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung, Fachbereich Bauleitplanung) im Falle einer bestehenden Genehmigungspflicht mit den Unterlagen zur Genehmigung vorzulegen. § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) führt – neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) – den Durchführungsvertrag als drittes Element bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an. Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des in § 12 BauGB normierten Planungsinstruments. (vgl. Krautzberger aus Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar: § 12 BauGB, Rn. 92)

2. Nachforderungen – Regelungsbedarf Lärmschutz für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse:

Zur Beurteilung der vom Vorhaben ausgehenden schalltechnischen Auswirkungen auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens dem Bebauungsplanentwurf ein schalltechnisches Gutachten mit der Berichts-Nr.: 2023-01809-01/04 beigelegt.

Die Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens erfolgte anhand der nachfolgenden Parameter (siehe Planunterlage [9], Seite 5):

- Öffnungszeiten Außengastronomie: 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr
- Öffnungszeiten Innengastronomie: 10:00 Uhr bis 24:00 Uhr
- Biergarten mit maximal 130 Gastplätzen
- Gastraum mit maximal 40 Gastplätzen
- Parkplatzanlage mit 25 PKW-Stellplätzen
- Fahrradabstellanlage maximal 40 Abstellplätzen
- Sanitäranlage (WC-Anlagen)
- keine Außenbeschallungsanlagen für den Normalbetrieb

Im Ergebnis der schalltechnischen Bewertung wird im Gutachten festgestellt, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte (IRW) als auch die zulässigen Spitzenpegel nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) an allen untersuchten Immissionsorten unter Berücksichtigung der oben genannten Parameter unterschritten werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet jedoch nicht alle im Schallgutachten berücksichtigten Parameter. Demzufolge muss aus aktueller Sicht davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden IRW gegenüber den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen nur unterschritten werden, wenn die für das Vorhaben definierten Parameter auch eingehalten werden.

In der Begründung wird dazu unter Pkt. 9 (Seite 9) folgendes ausgeführt:

„Durch das vorliegende schalltechnische Gutachten wird der Nachweis erbracht, dass durch das Vorhaben in der schutzbedürftigen Umgebung keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden:

- *keine Außenbeschallungsanlagen*
- *Öffnungszeiten Außengastronomie: 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr*
- *Öffnungszeiten Innengastronomie: 10.00 Uhr bis 24.00 Uhr*

Diese Vorgaben werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.“

Die in der Begründung genannten Vorgaben, zur Unzulässigkeit einer Außenbeschallung sowie zu den Öffnungszeiten für Innen- und Außengastronomie, stellen für das Vorhaben aus Lärmschutzgründen ein **dauerhaftes planungsrechtliches Regelungserfordernis** dar, welcher über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen ist. Dies ergibt sich folgerichtig aus der Beachtung des Planungserfordernisses § 1 Abs. 3 BauGB sowie der Grundsätze und der zu berücksichtigenden Belange für Bauleitpläne im Sinne der § 1 Abs. 5 und 6 BauGB in Verbindung mit den Ergebnissen des Schallgutachtens.

Klarzustellen ist jedoch, dass erforderliche planungsrechtliche Festsetzungen, die die Zulässigkeit des Vorhabens regeln, nicht über einen Durchführungsvertrag als öffentlich-rechtlicher Vertrag vereinbart werden können.

„Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich ausschließlich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Durchführungsvertrag dient lediglich der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung und Finanzierung der Vorhaben und Erschließung.“ (Krautzberger aus Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar: § 12 BauGB, Rn. 144)

Hierbei handelt es sich also nur um befristete Vertragsgegenstände, jedoch sind die oben genannten Vorgaben für das Vorhaben im Bebauungsplan dauerhaft zu regeln. Weiter stellt der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB klar, dass ein abgeschlossener Durchführungsvertrag später auch noch geändert oder gar neu abgeschlossen werden darf.

3. Zu den textlichen Festsetzungen - Novellierung des BauGB, der BauNVO und der PlanZV:

Es wird bei der Angabe der verwendeten Gesetzlichkeiten für die Aufstellung des Bebauungsplans um Aktualisierung der kürzlich novellierten Gesetze gebeten:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf weicht in Teilen vom Vorentwurf ab.
Grundsätzlich bestehen zur der Planung keine Einwände, aber es wird um Beachtung der folgenden Anregungen und Hinweise gebeten:

- Der abschließende Nachweis der ausreichenden Stellplätze inklusive der nunmehr geplanten Betreiberwohnung ist ggf. im nachfolgenden Bauverfahren nachzuweisen (vergl. auch die vorgelegte Verkehrstechnische Untersuchung unter Beachtung § 49 Sächsische Bauordnung (SächsBO)).
- Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Gebäudehöhe bzw. einer max. Grundfläche für den denkmalgeschützten Luturm ist unklar.
- Die eingetragene Baugrenze regelt unter Beachtung der textlichen Festsetzungen Pkt. 1.4 und 1.5 (Stellplätze und Nebenanlagen) abschließend die bebaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereiches. Sonstige, ggf. auch temporär vorgesehene, Gebäude sind somit außerhalb des Baufensters nicht zulässig.

Denkmalschutz

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf keine Einwände. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planfassung 31.08.2023 ausreichend berücksichtigt.

Naturschutz

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Die folgenden Hinweise sind zu beachten.

Zum Umweltbericht:

Im Umweltbericht wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009 vorgelegt. Die untere Naturschutzbehörde geht davon aus, dass die Handlungsempfehlung von 2003 gemeint ist, die auch auf der

entsprechenden Seite des SMEKUL abrufbar ist:

https://www.natur.sachsen.de/download/Handlungsempfehlung_170709.pdf)

Diese wurde allerdings nicht stringent angewandt. So wird der Biotopwert des mittelalten Laubbaumbestandes überschätzt (20 statt 18) und der nach der Handlungsempfehlung vorgesehene Plan-Wert für Park nicht angewandt (Planwert 20 statt 11). Nach eigener Kontrollrechnung der unteren Naturschutzbehörde beläuft sich der Kompensationsbedarf nach der Handlungsempfehlung von 2003 auf 75.100 Werteinheiten (WE). Da für die Erstaufforstung von 4.304 m² Acker auf dem Flurstück 209 der Gemarkung Weißig 77.472 Werteinheiten anerkannt wurden, kann der Eingriff auch im naturschutzrechtlichen Sinne als ersetzt angesehen werden. Eine nennenswerte Überkompensation kommt nach der genannten Bewertungsgrundlage nicht zustande.

Zum Artenschutz:

Die untere Naturschutzbehörde nimmt die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur Kenntnis und bestätigt die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen. Gemäß den textlichen Festsetzungen in Planteil B ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu verhindern hat. Die geforderten Dokumentationen sind der Naturschutzbehörde zeitnah vorzulegen.

Forsthoheit

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde bei der unteren Forstbehörde ein Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung nach § 9 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (Sächs-WaldG) mit dem Stand vom 11.11.2022 gestellt. Nach Durchsicht des Antrags teilt die untere Forstbehörde mit, dass die Antragsunterlagen vollständig vorliegen. Eine Entscheidung über die Waldumwandlungserklärung durch die Forstbehörde erfolgt, nachdem eine Planreife für den Bauleitplan im Sinne des § 33 BauGB erlangt wurde.

Die untere Forstbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass die Waldumwandlungserklärung gemäß § 9 SächsWaldG noch nicht zum Vollzug der Waldumwandlung berechtigt. Die Waldumwandlungserklärung ersetzt nicht die Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG, sondern stellt diese lediglich verbindlich in Aussicht. Eine spätere Genehmigung der Waldumwandlung kann nach Rechtskraft des Bebauungsplans jedoch nur dann noch versagt werden, wenn zum Zeitpunkt des Antrags auf Waldumwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.

Zur Herstellung des Baurechts für die vorgesehene Nutzung (Ausflugsgastronomie) und Bebauung, ist **vor Baubeginn** demzufolge noch ein Waldumwandlungsantrag gemäß § 8 SächsWaldG zu stellen, wobei die Waldumwandlung dann **vor Baubeginn** auch tatsächlich zu vollziehen ist. Ansonsten würde ein Waldabstandsproblem gemäß § 25 SächsWaldG erzeugt werden, weil Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten nur mit einem Waldabstand von mindestens 30 m errichtet werden dürfen. Somit ist vor Baubeginn nicht nur die dauerhafte Waldumwandlung einer Fläche von 2.690 m² für das Sondergebiet „Ausflugsziel Lugturm“ zu vollziehen, sondern auch die dauerhafte Waldumwandlung der restlichen Fläche von 5.740 m² zur Entstehung einer Parkanlage. Eine Parkanlage setzt begrifflich eine planvolle gärtnerische Gestaltung voraus, wobei ein kleinteiliger Wechsel zwischen offenen Bereichen, Rasenflächen und Wegen herzustellen ist. Auch eine regelmäßige besondere Pflege ist ein Merkmal einer Parkanlage.

Für den Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der dauerhaften Waldumwandlung ist eine Erstaufforstung mit der Größe von 4.304 m² vorzunehmen. Dies ist mit dem Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 SächsWaldG nachzuweisen.

Immissionsschutz

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen zu den vorgelegten Unterlagen die nachfolgenden Forderungen.

Da durch das vorliegende schalltechnische Gutachten unter Einhaltung nachfolgender Vorgaben der Nachweis erbracht wird, dass durch das Vorhaben in der schutzbedürftigen Umgebung keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, sind diese Vorgaben in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich verbindlich zu regeln und entsprechend festzusetzen:

1. Im Außenbereich ist keine Beschallung zulässig.
2. Der Betrieb der Außengastronomie ist auf die Zeit von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Im Nachtzeitraum ist generell kein Betrieb der Außengastronomie zulässig.
3. Der Betrieb der Innengastronomie ist auf die Zeit von 10:00 Uhr bis 24:00 Uhr beschränkt. Dies gilt auch für die Abluft auf dem Gaststättengebäude.

Sollten aber widererwartend bereits jetzt schon über den drei größeren geplanten Veranstaltungen (Osterfeuer, Turmfest und Silvesterfeier) hinaus weitere Veranstaltungen, wie z. B. Hochzeiten, Betriebsfeiern und größere Geburtstagsfeiern allgemein vorgesehen sein, so besteht folgende Nachforderung:

Erweiterung der Schallimmissionsprognose auf weitere größere Veranstaltungen und entsprechenden zugehörigen Fahr- und Parkplatzverkehr.

Sich daraus ergebende zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

Begründung:

Zu der angestrebten Revitalisierung des traditionellen Ausflugsziels Lugturm stellt die Stadt Heidenau den vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ auf. Der denkmalgeschützte Lugturm soll saniert und wieder als Aussichtsturm begehbar gemacht werden. Das Areal soll wieder als Ausflugs gastronomie bewirtschaftet werden.

§ 1 Abs. 5 BauGB definiert die Ziele und Aufgaben der Bauleitplanung, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu verfolgen ist, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch für die Zukunft miteinander in Einklang bringt. In § 1 Abs. 6 BauGB werden in einer Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange benannt, die im Regelfall sämtliche von einer Planung betroffene Belange abdeckt (Nr. 1 bis 14; nicht abschließende Aufzählung).

Demnach sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB u. a. die Thematik der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Entsprechende Umweltschutzbelange werden im Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) weiterführend inhaltlich festgeschrieben. Demnach sind unter anderem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und dessen Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen und gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in Form einer Umweltprüfung festzustellen. Im Tenor der nach § 2 Abs. 4 BauGB geforderten Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und abschließend in einem Umweltbericht darzustellen.

Da Geräusche nach § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu den Immissionen und Emissionen gehören und gemäß den gesetzlichen Festsetzungen des BImSchG als schädliche Umwelteinwirkungen einzuordnen sind, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Ge-

fahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen, sind diese i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) grundlegender Bestandteil einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und in Form einer schalltechnischen Untersuchung zu beschreiben und entsprechend zu bewerten.

Infolgedessen wurde seitens des Vorhabenträgers, als ein Teil des zu erarbeitenden Umweltberichts, ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz SACHS IAU vom 02.08.2023 mit der Berichts-Nr.: 2023-01809-01/04 erarbeitet und vorgelegt. Eine lärmschutzfachliche Prüfung des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens ergab die nachfolgenden Sachverhalte:

Durch die vorliegenden Planunterlagen inkl. des schalltechnischen Gutachtens wurde eine Ausflugs gastronomie mit nur minimalem Fahrverkehr untersucht. Veranstaltungen sind fachlich durch die Schallimmissionsprognose nicht abgedeckt. Die drei in den Planunterlagen aufgeführten Veranstaltungen (Osterfeuer, Turmfest und Silvesterfeier) können gemäß Abschnitt 7.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als seltene Ereignisse angesehen werden. In diesem Fall sind durch die zuständige Ordnungsbehörde die drei genannten Veranstaltungen zu genehmigen und mit entsprechenden Lärmschutzauflagen zu reglementieren.

Aufgrund der Feststellungen im o. g. schalltechnischen Gutachten muss festgehalten werden, dass die Einhaltung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte, wie auch der zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm, an allen untersuchten Immissionspunkten nur unter Berücksichtigung folgender Punkte gegeben ist:

- Der Betrieb der Außengastronomie kann kontinuierlich von 10:00 bis 22:00 Uhr erfolgen; im Nachtzeitraum ist generell kein Betrieb der Außengastronomie zulässig.
- Im Außenbereich ist keine Beschallung zulässig.
- Der Betrieb der Innengastronomie kann von 10:00 bis 24:00 Uhr durchgeführt werden. Dies gilt auch für die Abluft auf dem Gaststättegebäude.

Gaststätten stellen nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. des BImSchG dar. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Somit besteht dauerhafter Regelungsbedarf in Form von textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an das Festsetzungsrepertoire des § 9 BauGB gebunden.

Gewässerschutz

Aus Sicht des Gewässerschutzes können aufkommende Bedenken ausgeräumt werden, wenn nachstehende Nachforderungen der beabsichtigten Versickerung von Niederschlagswasser und weitere Prüfanmerkungen zu den Planunterlagen im Planungsfortlauf geklärt werden. Sollte daraus eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs resultieren, ist dahingehend die untere Wasserbehörde erneut zu beteiligen.

Die Abwasserbeseitigung soll über eine neue Leitung bis in die Schmutzwasserkanalisation auf dem Gebiet der Stadt Dohna erfolgen, welche sich in der Lockwitzer Straße befindet. Die geplante

Abwasserentsorgung kann als gesichert angesehen werden, wenn der Schmutzwasserkanalbetreiber der dargestellten Abwasserentsorgungslösung und die Stadt Dohna für den notwendigen Eingriff in den Straßenkörper nachweislich zustimmen. Dies ist vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sicherzustellen.

Zu der konkret vorgesehenen Niederschlagswasserentsorgung sind alle notwendigen Angaben vorzulegen, die Ergebnisse als Festsetzungen in der Planzeichnung darzustellen und in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

In einem Bebauungsplan muss die Niederschlagsentwässerung nachweislich für das gesamte Plangebiet gesichert sein. Dies ist mit der vorliegenden Planfassung noch nicht vollständig der Fall. Daher ist die Planung unter folgenden Maßgaben zu ergänzen:

Der Standort ist nach dem vorliegenden geotechnischen Bericht (Versickerung für Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“, Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH, 15.06.2023) für die geplante Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet.

Für die konkrete Bemessung der Versickerungsanlage/n ist ein Sickertest, gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik, zur Ermittlung des kf-Wertes des Untergrunds durchzuführen, da dies genauere Ergebnisse liefert als die Auswertung von Kornsummenanalysen.

Die Bemessung und Dimensionierung der geplanten Versickerungsanlage/n und die Nachweise der Schadstofffreiheit des Untergrunds im Bereich aller Versickerungsanlagen sind zu ergänzen.

Soweit auf Flächen im Plangebiet keine vollständige Versickerung möglich ist, muss das Niederschlagswasser ggfs. zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Je nach Sachlage kann eine Änderung der „Textlichen Festsetzung“ erforderlich sein, z. B. Festsetzung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung oder Änderung der Befestigungsarten für Zufahrten und Stellplätze.

Hinweise:

1. Zur geplanten Versickerung:

Im Rahmen eines erweiterten Baugrundgutachtens ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds standortspezifisch für die Versickerungsanlage in einem Sickertest nachzuweisen. Für die Bemessung ist die Infiltrationsrate grundsätzlich für die Bodenschicht zu bestimmen, über die das Wasser in den Boden infiltriert. Die Standortuntersuchungen sind nach dem Merkblatt des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) „Ausführung und Auswertung des Sickertests im Schurf“ durchzuführen und auch auszuwerten.

Eine Niederschlagswasserversickerung über anthropogenen Auffüllungen ist nicht zulässig. Anthropogene Auffüllungen sind im hydraulischen Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen vollständig zu entfernen. Bei den Planungen zur Niederschlagswasserversickerung ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) im Planungsgebiet zu beachten.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Arbeitsblatt A 138; DWA-Merkblatt M 153) zu planen und zu errichten. Die Bemessung der Versickerungsanlage hat anhand der anfallenden Niederschlagsmengen auf der Datenbasis KOSTRA-DWD 2020 zu erfolgen.

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 liegt seit November 2020 vor und sollte entsprechend bereits angewendet werden, da mit Erscheinen des Weißdrucks die bisherige DWA-A 138 sowie die DWA-M 153 dann nicht mehr gelten und eine nochmalige Unterlagenüberarbeitung damit vermieden wird.

2. Zum Abwasser:

Die Anforderungen des Schmutzwasserkanalbetreibers hinsichtlich Satzungsrecht sind zu berücksichtigen. Für das Abwasser des künftigen Küchenbetriebs ist voraussichtlich die Installation eines geeigneten Fettabscheiders erforderlich.

Abfall, Boden und Altlasten

Entsprechend des mitgeteilten Abwägungsergebnisses und dem vorgelegten Entwurf, wurden die mit Schreiben vom 14.04.2023 übergebenen Hinweise aus der Fachstellungnahme zum Vorentwurf in die weitere Planung vollständig mit aufgenommen bzw. berücksichtigt. Auch wurde im nunmehr vorgelegten Umweltbericht das Schutzgut Boden hinreichend bewertet.

Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf stehen aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine Einwände entgegen.

Immobilien- und Baumanagement

Der Landkreis ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß den getroffenen Angaben in den vorgelegten Unterlagen zu den betroffenen Flurstücken nicht unmittelbar als Liegenschaftseigentümer betroffen.

Bevölkerungsschutz

Feuerwehrwesen / Brandschutz:

Den Planunterlagen sind keine Aussagen zur Löschwassermenge und Erreichbarkeit zu entnehmen. Die getroffenen Aussagen in der Begründung unter Pkt. 5 sind zu ergänzen.

Die Löschwassermenge ist über den Trinkwasserverband zu erfragen. Sollte die zur Verfügung stehende Löschwassermenge nicht ausreichend sein, ist eine unabhängige Löschwasserversorgung vorzusehen.

Der Bedarf an Löschwasser richtet sich nach der Art der baulichen Nutzung (nach BauNVO) und der Intensität (Geschoßflächenzahl) der Nutzung sowie der Gefahr der Brandausbreitung. In der Regel sind Wasservorräte für mindestens zwei Stunden vorzuhalten. Daher ist in der fortführenden Planung die örtliche Brandschutzbehörde einzubinden, falls nicht schon geschehen.

Rettungswesen:

Bei der Planung von Straßenbaumaßnahmen und anderen Maßnahmen (z. B. Erstellung von Hausanschlüssen) die Verkehrsführung betreffend, ist darauf zu achten, 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.

Siedlungshygiene

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. März 2023 – BGBl. I S. 159 – 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.

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

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Stadt Heidenau
Bauamt
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: 18.12.2023
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: Herr Mandl
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3234
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-160-14.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“, Stadt Heidenau

Verfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB, Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A Votum:

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht als auch aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde bestehen zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bedenken. Über die geäußerten Nachforderungen können die Bedenken jedoch ausgeräumt werden.

Die seitens der unteren Forstbehörde bestehende Bedingung hinsichtlich dem Waldumwandlungsantrag gemäß § 8 Abs. 1 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) ist zu berücksichtigen. Aus Gründen der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob hierzu eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.

Die geäußerten Anmerkungen und Hinweise der anderen jeweiligen Fachbereiche sind in die Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfs entsprechend einzuarbeiten. Art und Umfang entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche.

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)
Internet: www.landratsamt-pirna.de

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.



B Ausgewertete Unterlagen:

Entwurf des Bebauungsplans, bearbeitet durch das Planungsbüro Schubert, mit Posteingang per E-Mail am 14.11.2023 mit den Planteilen

- |1| Planteil A-1 – Planzeichnung
- |2| Planteil A-2 – Vorhaben- und Erschließungsplan
- |3| Planteil B – Textliche Festsetzungen
- |4| Planteil C-1 – Begründung
- |5| Planteil C-2 – Umweltbericht

jeweils in der Planfassung vom 31.08.2023, sowie

- |6| Antrag auf Waldumwandlung (§ 9 SächsWaldG), i. d. F. v. 11.11.2022
- |7| Versickerungsprüfung, von Ingenieurbüro Köbsch ParGmbH, i. d. F. v. 15.06.2023
- |8| Artenschutzprüfung, von Schulz UmweltPlanung, i. d. F. v. 28.09.2023
- |9| Schalltechnisches Gutachten, von Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz, i. d. F. v. 02.08.2023
- |10| Verkehrstechnische Untersuchung, von HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, i. d. F. v. 31.07.2023
- |11| 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. Zum Durchführungsvertrag:

Der zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossene Durchführungsvertrag ist der höheren Verwaltungsbehörde (Plangenehmigungsbehörde, hier Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung, Fachbereich Bauleitplanung) im Falle einer bestehenden Genehmigungspflicht mit den Unterlagen zur Genehmigung vorzulegen. § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) führt – neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) – den Durchführungsvertrag als drittes Element bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an. Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des in § 12 BauGB normierten Planungsinstruments. (vgl. Krautzberger aus Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar: § 12 BauGB, Rn. 92)

2. Nachforderungen – Regelungsbedarf Lärmschutz für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse:

Zur Beurteilung der vom Vorhaben ausgehenden schalltechnischen Auswirkungen auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens dem Bebauungsplanentwurf ein schalltechnisches Gutachten mit der Berichts-Nr.: 2023-01809-01/04 beigelegt.

Die Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens erfolgte anhand der nachfolgenden Parameter (siehe Planunterlage [9], Seite 5):

- Öffnungszeiten Außengastronomie: 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr
- Öffnungszeiten Innengastronomie: 10:00 Uhr bis 24:00 Uhr
- Biergarten mit maximal 130 Gastplätzen
- Gastraum mit maximal 40 Gastplätzen
- Parkplatzanlage mit 25 PKW-Stellplätzen
- Fahrradabstellanlage maximal 40 Abstellplätzen
- Sanitäreanlage (WC-Anlagen)
- keine Außenbeschallungsanlagen für den Normalbetrieb

Im Ergebnis der schalltechnischen Bewertung wird im Gutachten festgestellt, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte (IRW) als auch die zulässigen Spitzenpegel nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) an allen untersuchten Immissionsorten unter Berücksichtigung der oben genannten Parameter unterschritten werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet jedoch nicht alle im Schallgutachten berücksichtigten Parameter. Demzufolge muss aus aktueller Sicht davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden IRW gegenüber den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen nur unterschritten werden, wenn die für das Vorhaben definierten Parameter auch eingehalten werden.

In der Begründung wird dazu unter Pkt. 9 (Seite 9) folgendes ausgeführt:

„Durch das vorliegende schalltechnische Gutachten wird der Nachweis erbracht, dass durch das Vorhaben in der schutzbedürftigen Umgebung keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden:

- *keine Außenbeschallungsanlagen*
- *Öffnungszeiten Außengastronomie: 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr*
- *Öffnungszeiten Innengastronomie: 10.00 Uhr bis 24.00 Uhr*

Diese Vorgaben werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.“

Die in der Begründung genannten Vorgaben, zur Unzulässigkeit einer Außenbeschallung sowie zu den Öffnungszeiten für Innen- und Außengastronomie, stellen für das Vorhaben aus Lärmschutzgründen ein **dauerhaftes planungsrechtliches Regelungserfordernis** dar, welcher über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen ist. Dies ergibt sich folgerichtig aus der Beachtung des Planungserfordernisses § 1 Abs. 3 BauGB sowie der Grundsätze und der zu berücksichtigenden Belange für Bauleitpläne im Sinne der § 1 Abs. 5 und 6 BauGB in Verbindung mit den Ergebnissen des Schallgutachtens.

Klarzustellen ist jedoch, dass erforderliche planungsrechtliche Festsetzungen, die die Zulässigkeit des Vorhabens regeln, nicht über einen Durchführungsvertrag als öffentlich-rechtlicher Vertrag vereinbart werden können.

„Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich ausschließlich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Durchführungsvertrag dient lediglich der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung und Finanzierung der Vorhaben und Erschließung“. (Krautzberger aus Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar: § 12 BauGB, Rn. 144)

Hierbei handelt es sich also nur um befristete Vertragsgegenstände, jedoch sind die oben genannten Vorgaben für das Vorhaben im Bebauungsplan dauerhaft zu regeln. Weiter stellt der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB klar, dass ein abgeschlossener Durchführungsvertrag später auch noch geändert oder gar neu abgeschlossen werden darf.



3. Zu den textlichen Festsetzungen - Novellierung des BauGB, der BauNVO und der PlanZV:

Es wird bei der Angabe der verwendeten Gesetzlichkeiten für die Aufstellung des Bebauungsplans um Aktualisierung der kürzlich novellierten Gesetze gebeten:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf weicht in Teilen vom Vorentwurf ab.

Grundsätzlich bestehen zur der Planung keine Einwände, aber es wird um Beachtung der folgenden Anregungen und Hinweise gebeten:

- Der abschließende Nachweis der ausreichenden Stellplätze inklusive der nunmehr geplanten Betreiberwohnung ist ggf. im nachfolgenden Bauverfahren nachzuweisen (vergl. auch die vorgelegte Verkehrstechnische Untersuchung unter Beachtung § 49 Sächsische Bauordnung (SächsBO)).
- Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Gebäudehöhe bzw. einer max. Grundfläche für den denkmalgeschützten Luturm ist unklar.
- Die eingetragene Baugrenze regelt unter Beachtung der textlichen Festsetzungen Pkt. 1.4 und 1.5 (Stellplätze und Nebenanlagen) abschließend die bebaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereiches. Sonstige, ggf. auch temporär vorgesehene, Gebäude sind somit außerhalb des Baufensters nicht zulässig.

Denkmalschutz

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf keine Einwände. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planfassung 31.08.2023 ausreichend berücksichtigt.

Naturschutz

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Die folgenden Hinweise sind zu beachten.

Zum Umweltbericht:

Im Umweltbericht wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009 vorgelegt. Die untere Naturschutzbehörde geht davon aus, dass die Handlungsempfehlung von 2003 gemeint ist, die auch auf der

entsprechenden Seite des SMEKUL abrufbar ist:

https://www.natur.sachsen.de/download/Handlungsempfehlung_170709.pdf

Diese wurde allerdings nicht stringent angewandt. So wird der Biotopwert des mittelalten Laubbaumbestandes überschätzt (20 statt 18) und der nach der Handlungsempfehlung vorgesehene Plan-Wert für Park nicht angewandt (Planwert 20 statt 11). Nach eigener Kontrollrechnung der unteren Naturschutzbehörde beläuft sich der Kompensationsbedarf nach der Handlungsempfehlung von 2003 auf 75.100 Werteinheiten (WE). Da für die Erstaufforstung von 4.304 m² Acker auf dem Flurstück 209 der Gemarkung Weißig 77.472 Werteinheiten anerkannt wurden, kann der Eingriff auch im naturschutzrechtlichen Sinne als ersetzt angesehen werden. Eine nennenswerte Überkompensation kommt nach der genannten Bewertungsgrundlage nicht zustande.

Zum Artenschutz:

Die untere Naturschutzbehörde nimmt die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur Kenntnis und bestätigt die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen. Gemäß den textlichen Festsetzungen in Planteil B ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu verhindern hat. Die geforderten Dokumentationen sind der Naturschutzbehörde zeitnah vorzulegen.

Forsthoheit

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde bei der unteren Forstbehörde ein Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung nach § 9 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) mit dem Stand vom 11.11.2022 gestellt. Nach Durchsicht des Antrags teilt die untere Forstbehörde mit, dass die Antragsunterlagen vollständig vorliegen. Eine Entscheidung über die Waldumwandlungserklärung durch die Forstbehörde erfolgt, nachdem eine Planreife für den Bauleitplan im Sinne des § 33 BauGB erlangt wurde.

Die untere Forstbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass die Waldumwandlungserklärung gemäß § 9 SächsWaldG noch nicht zum Vollzug der Waldumwandlung berechtigt. Die Waldumwandlungserklärung ersetzt nicht die Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG, sondern stellt diese lediglich verbindlich in Aussicht. Eine spätere Genehmigung der Waldumwandlung kann nach Rechtskraft des Bebauungsplans jedoch nur dann noch versagt werden, wenn zum Zeitpunkt des Antrags auf Waldumwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.

Zur Herstellung des Baurechts für die vorgesehene Nutzung (Ausflugsgastronomie) und Bebauung, ist **vor Baubeginn** demzufolge noch ein Waldumwandlungsantrag gemäß § 8 SächsWaldG zu stellen, wobei die Waldumwandlung dann **vor Baubeginn** auch tatsächlich zu vollziehen ist. Ansonsten würde ein Waldabstandsproblem gemäß § 25 SächsWaldG erzeugt werden, weil Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten nur mit einem Waldabstand von mindestens 30 m errichtet werden dürfen. Somit ist vor Baubeginn nicht nur die dauerhafte Waldumwandlung einer Fläche von 2.690 m² für das Sondergebiet „Ausflugsziel Lugturm“ zu vollziehen, sondern auch die dauerhafte Waldumwandlung der restlichen Fläche von 5.740 m² zur Entstehung einer Parkanlage. Eine Parkanlage setzt begrifflich eine planvolle gärtnerische Gestaltung voraus, wobei ein kleinteiliger Wechsel zwischen offenen Bereichen, Rasenflächen und Wegen herzustellen ist. Auch eine regelmäßige besondere Pflege ist ein Merkmal einer Parkanlage.

Für den Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der dauerhaften Waldumwandlung ist eine Erstaufforstung mit der Größe von 4.304 m² vorzunehmen. Dies ist mit dem Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 SächsWaldG nachzuweisen.



Immissionsschutz

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen zu den vorgelegten Unterlagen die nachfolgenden Forderungen.

Da durch das vorliegende schalltechnische Gutachten unter Einhaltung nachfolgender Vorgaben der Nachweis erbracht wird, dass durch das Vorhaben in der schutzbedürftigen Umgebung keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, sind diese Vorgaben in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich verbindlich zu regeln und entsprechend festzusetzen:

1. Im Außenbereich ist keine Beschallung zulässig.
2. Der Betrieb der Außengastronomie ist auf die Zeit von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Im Nachtzeitraum ist generell kein Betrieb der Außengastronomie zulässig.
3. Der Betrieb der Innengastronomie ist auf die Zeit von 10:00 Uhr bis 24:00 Uhr beschränkt. Dies gilt auch für die Abluft auf dem Gaststättengebäude.

Sollten aber widererwartend bereits jetzt schon über den drei größeren geplanten Veranstaltungen (Osterfeuer, Turmfest und Silvesterfeier) hinaus weitere Veranstaltungen, wie z. B. Hochzeiten, Betriebsfeiern und größere Geburtstagsfeiern allgemein vorgesehen sein, so besteht folgende Nachforderung:

Erweiterung der Schallimmissionsprognose auf weitere größere Veranstaltungen und entsprechenden zugehörigen Fahr- und Parkplatzverkehr.

Sich daraus ergebende zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

Begründung:

Zu der angestrebten Revitalisierung des traditionellen Ausflugsziels Lugturm stellt die Stadt Heidenau den vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ auf. Der denkmalgeschützte Lugturm soll saniert und wieder als Aussichtsturm begehbar gemacht werden. Das Areal soll wieder als Ausflugs gastronomie bewirtschaftet werden.

§ 1 Abs. 5 BauGB definiert die Ziele und Aufgaben der Bauleitplanung, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu verfolgen ist, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch für die Zukunft miteinander in Einklang bringt. In § 1 Abs. 6 BauGB werden in einer Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange benannt, die im Regelfall sämtliche von einer Planung betroffene Belange abdeckt (Nr. 1 bis 14; nicht abschließende Aufzählung).

Demnach sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB u. a. die Thematik der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Entsprechende Umweltschutzbelange werden im Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) weiterführend inhaltlich festgeschrieben. Demnach sind unter anderem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und dessen Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen und gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in Form einer Umweltprüfung festzustellen. Im Tenor der nach § 2 Abs. 4 BauGB geforderten Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und abschließend in einem Umweltbericht darzustellen.

Da Geräusche nach § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu den Immissionen und Emissionen gehören und gemäß den gesetzlichen Festsetzungen des BImSchG als schädliche Umwelteinwirkungen einzuordnen sind, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Ge-



fahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen, sind diese i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) grundlegender Bestandteil einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und in Form einer schalltechnischen Untersuchung zu beschreiben und entsprechend zu bewerten.

Infolgedessen wurde seitens des Vorhabenträgers, als ein Teil des zu erarbeitenden Umweltberichts, ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz SACHS IAU vom 02.08.2023 mit der Berichts-Nr.: 2023-01809-01/04 erarbeitet und vorgelegt. Eine lärmschutzfachliche Prüfung des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens ergab die nachfolgenden Sachverhalte:

Durch die vorliegenden Planunterlagen inkl. des schalltechnischen Gutachtens wurde eine Ausflugsgastronomie mit nur minimalem Fahrverkehr untersucht. Veranstaltungen sind fachlich durch die Schallimmissionsprognose nicht abgedeckt. Die drei in den Planunterlagen aufgeführten Veranstaltungen (Osterfeuer, Turmfest und Silvesterfeier) können gemäß Abschnitt 7.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als seltene Ereignisse angesehen werden. In diesem Fall sind durch die zuständige Ordnungsbehörde die drei genannten Veranstaltungen zu genehmigen und mit entsprechenden Lärmschutzauflagen zu reglementieren.

Aufgrund der Feststellungen im o. g. schalltechnischen Gutachten muss festgehalten werden, dass die Einhaltung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte, wie auch der zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm, an allen untersuchten Immissionspunkten nur unter Berücksichtigung folgender Punkte gegeben ist:

- Der Betrieb der Außengastronomie kann kontinuierlich von 10:00 bis 22:00 Uhr erfolgen; im Nachtzeitraum ist generell kein Betrieb der Außengastronomie zulässig.
- Im Außenbereich ist keine Beschallung zulässig.
- Der Betrieb der Innengastronomie kann von 10:00 bis 24:00 Uhr durchgeführt werden. Dies gilt auch für die Abluft auf dem Gaststättengebäude.

Gaststätten stellen nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. des BImSchG dar. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Somit besteht dauerhafter Regelungsbedarf in Form von textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an das Festsetzungsrepertoire des § 9 BauGB gebunden.

Gewässerschutz

Aus Sicht des Gewässerschutzes können aufkommende Bedenken ausgeräumt werden, wenn nachstehende Nachforderungen der beabsichtigten Versickerung von Niederschlagswasser und weitere Prüfanmerkungen zu den Planunterlagen im Planungsfortlauf geklärt werden. Sollte daraus eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs resultieren, ist dahingehend die untere Wasserbehörde erneut zu beteiligen.

Die Abwasserbeseitigung soll über eine neue Leitung bis in die Schmutzwasserkanalisation auf dem Gebiet der Stadt Dohna erfolgen, welche sich in der Lockwitzer Straße befindet. Die geplante

Abwasserentsorgung kann als gesichert angesehen werden, wenn der Schmutzwasserkanalbetreiber der dargestellten Abwasserentsorgungslösung und die Stadt Dohna für den notwendigen Eingriff in den Straßenkörper nachweislich zustimmen. Dies ist vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sicherzustellen.

Zu der konkret vorgesehenen Niederschlagswasserentsorgung sind alle notwendigen Angaben vorzulegen, die Ergebnisse als Festsetzungen in der Planzeichnung darzustellen und in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

In einem Bebauungsplan muss die Niederschlagsentwässerung nachweislich für das gesamte Plangebiet gesichert sein. Dies ist mit der vorliegenden Planfassung noch nicht vollständig der Fall. Daher ist die Planung unter folgenden Maßgaben zu ergänzen:

Der Standort ist nach dem vorliegenden geotechnischen Bericht (Versickerung für Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“, Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH, 15.06.2023) für die geplante Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet.

Für die konkrete Bemessung der Versickerungsanlage/n ist ein Sickertest, gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik, zur Ermittlung des kf-Wertes des Untergrunds durchzuführen, da dies genauere Ergebnisse liefert als die Auswertung von Kornsummenanalysen.

Die Bemessung und Dimensionierung der geplanten Versickerungsanlage/n und die Nachweise der Schadstofffreiheit des Untergrunds im Bereich aller Versickerungsanlagen sind zu ergänzen.

Soweit auf Flächen im Plangebiet keine vollständige Versickerung möglich ist, muss das Niederschlagswasser ggfs. zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Je nach Sachlage kann eine Änderung der „Textlichen Festsetzung“ erforderlich sein, z. B. Festsetzung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung oder Änderung der Befestigungsarten für Zufahrten und Stellplätze.

Hinweise:

1. Zur geplanten Versickerung:

Im Rahmen eines erweiterten Baugrundgutachtens ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds standortspezifisch für die Versickerungsanlage in einem Sickertest nachzuweisen. Für die Bemessung ist die Infiltrationsrate grundsätzlich für die Bodenschicht zu bestimmen, über die das Wasser in den Boden infiltriert. Die Standortuntersuchungen sind nach dem Merkblatt des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) „Ausführung und Auswertung des Sickertests im Schurf“ durchzuführen und auch auszuwerten.

Eine Niederschlagswasserversickerung über anthropogenen Auffüllungen ist nicht zulässig. Anthropogene Auffüllungen sind im hydraulischen Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen vollständig zu entfernen. Bei den Planungen zur Niederschlagswasserversickerung ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) im Planungsgebiet zu beachten.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Arbeitsblatt A 138; DWA-Merkblatt M 153) zu planen und zu errichten. Die Bemessung der Versickerungsanlage hat anhand der anfallenden Niederschlagsmengen auf der Datenbasis KOSTRA-DWD 2020 zu erfolgen.

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 liegt seit November 2020 vor und sollte entsprechend bereits angewendet werden, da mit Erscheinen des Weißdrucks die bisherige DWA-A 138 sowie die DWA-M 153 dann nicht mehr gelten und eine nochmalige Unterlagenüberarbeitung damit vermieden wird.



2. Zum Abwasser:

Die Anforderungen des Schmutzwasserkanalbetreibers hinsichtlich Satzungsrecht sind zu berücksichtigen. Für das Abwasser des künftigen Küchenbetriebs ist voraussichtlich die Installation eines geeigneten Fettabseiders erforderlich.

Abfall, Boden und Altlasten

Entsprechend des mitgeteilten Abwägungsergebnisses und dem vorgelegten Entwurf, wurden die mit Schreiben vom 14.04.2023 übergebenen Hinweise aus der Fachstellungnahme zum Vorentwurf in die weitere Planung vollständig mit aufgenommen bzw. berücksichtigt. Auch wurde im nunmehr vorgelegten Umweltbericht das Schutzgut Boden hinreichend bewertet.

Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf stehen aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde keine Einwände entgegen.

Immobilien- und Baumanagement

Der Landkreis ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß den getroffenen Angaben in den vorgelegten Unterlagen zu den betroffenen Flurstücken nicht unmittelbar als Liegenschaftseigentümer betroffen.

Bevölkerungsschutz

Feuerwehrwesen / Brandschutz:

Den Planunterlagen sind keine Aussagen zur Löschwassermenge und Erreichbarkeit zu entnehmen. Die getroffenen Aussagen in der Begründung unter Pkt. 5 sind zu ergänzen.

Die Löschwassermenge ist über den Trinkwasserverband zu erfragen. Sollte die zur Verfügung stehende Löschwassermenge nicht ausreichend sein, ist eine unabhängige Löschwasserversorgung vorzusehen.

Der Bedarf an Löschwasser richtet sich nach der Art der baulichen Nutzung (nach BauNVO) und der Intensität (Geschoßflächenzahl) der Nutzung sowie der Gefahr der Brandausbreitung. In der Regel sind Wasservorräte für mindestens zwei Stunden vorzuhalten. Daher ist in der fortführenden Planung die örtliche Brandschutzbehörde einzubinden, falls nicht schon geschehen.

Rettungswesen:

Bei der Planung von Straßenbaumaßnahmen und anderen Maßnahmen (z. B. Erstellung von Hausanschlüssen) die Verkehrsführung betreffend, ist darauf zu achten, 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.

Siedlungshygiene

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. März 2023 – BGBl. I S. 159 – 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.

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

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

**Stellungnahme zum Vorhaben
Gommern, Heidenau, Lockwitzer Str., Höhenweg, Flst. 388/a, T. v. 445,
Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ (Entwurf), Lkr. Sächsische
Schweiz-Osterzgebirge**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Archäologie erhebt gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände, da unsere Belange in den textlichen Festsetzungen unter Punkt **3.2 Meldepflicht von Bodenfunden** bereits ausreichend berücksichtigt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ingo Kraft
Referatsleiter Ostsachsen

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

D/UD SS-O

Ihr Ansprechpartner
Dr. Ingo Kraft

Durchwahl
Telefon +493518926650
Telefax +493518926999

e-Mail
Ingo.Kraft@
lfa.sachsen.de*

Ihr Zeichen
60.18, Proj.-Nr. F19128

Ihre Nachricht vom
14.11.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/90/203-2023/23293

Dresden,
24.11.2023



Landesamt
für Archäologie

Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie Sachsen
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
Deutsche Bundesbank
IBAN:
DE06 8600 0000 0086 0015 19
BIC: MARK DEF1 860

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 –
Industriepark Klotzsche
Buslinie 77 – Hugo-Junkers-Ring

*Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Pillnitzer Platz 3 | 01326 Dresden

per E-Mail
max-christian.berauer@heidenau.de

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

**vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm" - Entwurf
vom 31.08.2023**

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 Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

- [1] Anschreiben der Stadt Heidenau, Bauamt Herr Berauer zu o. g. Vorhaben vom 13.11.2023 mit digitalen Unterlagen [2] und [3], Ihr Zeichen: 60.18
- [2] Gemeinde Heidenau: Entwurf Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ bestehend aus Vorhaben- und Erschließungsplan, Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht; aufgestellt durch Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG aus Radeberg, 31.08.2023
- [3] Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH aus Dresden: Geotechnischer Bericht Versickerungsprüfung für Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ Lockwitzer Straße 7 in Heidenau-Luga; 15.06.2023
- [4] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Stellungnahme vom 12.04.2023 als Träger öffentlicher Belange an die Stadt Heidenau zum ‚vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ - Vorentwurf in der Fassung vom 06.01.2023‘; unser Az. 21-2511/70/11

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Eva Enderle

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2101
Telefax +49 351 2612-2099

Eva.Enderle@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen
60.18

Ihre Nachricht vom
13.11.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/70/11

Dresden,
14. Dezember 2023

15 Jahre *Täglich für
ein gutes Leben.*

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

www.lfulg.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P
Haltestelle Pillnitzer Platz

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



2023/205902

- [5] Schreiben der Stadt Heidenau, Bauamt/ SB Stadtplanung vom 14.11.2023
[6] mit [5] u. a. überreichte Unterlagen: vorhabenbezogener Bebauungsplan „G 25/1 Am Lugturm“ Stadt Heidenau, Teil B – Textliche Festsetzungen, Planfassung vom 31.08.2023

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Unsere geologischen Hinweise aus der Stellungnahme [4] sind auch für den aktuellen Planungsstand gültig. Für die aktuelle Planung ergeben sich außerdem nachfolgende Hinweise, die wir empfehlen zu berücksichtigen siehe Gliederungspunkt 3.

Aus Sicht des Strahlenschutzes, Bereich natürliche Radioaktivität bestehen keine Bedenken zum vorliegenden Vorhaben – Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen [6] berücksichtigt.

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

Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis / die Erwiderung des Vorhabenträgers zu informieren.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Prüfergebnis

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus Sicht des Strahlenschutzes, Bereich natürliche Radioaktivität, keine Bedenken zum vorliegenden Vorhaben – Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen [6] berücksichtigt.

3 Geologie

3.1 Prüfergebnis

Zum Vorentwurf übergab das LfULG zuletzt die Stellungnahme [4] an die Stadt Heidenau. Aus geologischer Sicht äußerten wir keine Bedenken und übergaben Hinweise zur Berücksichtigung in der weiteren Planung. Unsere Stellungnahme [4] wurde dieser Planung als umweltbezogene Stellungnahme beigelegt.

Zum o. g. Planvorhaben bestehen aus geologischer Sicht weiterhin keine Bedenken. Unsere geologischen Hinweise aus der Stellungnahme [4] sind auch für den aktuellen Planungsstand gültig. Für die aktuelle Planung ergeben sich außerdem nachfolgende Hinweise, die wir empfehlen zu berücksichtigen.

3.2 Hinweise zum Versickerungsgutachten

Wir bedanken uns für die Übergabe des geotechnischen Berichtes [3] der Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH aus Dresden zur Versickerungsprüfung für den Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ Lockwitzer Straße 7 in Heidenau-Luga. Diesen übergeben wir an das sächsische geologische Archiv.

Aus hydrogeologischer Sicht ist dazu festzustellen, dass zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des geologischen Untergrundes praktische Sickerversuche entsprechend DWA A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. durchzuführen sind.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Eva Enderle
Sachbearbeiterin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.



Sächsisches Oberbergamt
Postfach 13 64 | 09583 Freiberg

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Straße 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
60.18

Ihre Nachricht vom
14.11.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
31-4146/5472/49-2023/32703

Freiberg,
20. November 2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan G25/1 "Am Lugturm"
Gemarkung Gommern, Gemeinde Heidenau,
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (lt. Lageplan)**

**Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange
2023/1748**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 14. November 2023 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

Nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die bergamtliche Stellungnahme 2023/0394 zu o.a. Vorhaben auch für den vorliegenden Antrag weiter gültig ist.

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>.

04. DEZ. 2023

Z. K. 11'
60.000

1.12.23

.Leuschel, Heike

Von: Holtermann, Willy - SBS <Willy.Holtermann@smekul.sachsen.de>
Gesendet: Donnerstag, 23. November 2023 07:05
An: .Rosin, Sylvia
Betreff: WG: Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ - Entwurf in der Fassung v. 31.08.2023

10

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrer Email vom 14.11.2023 baten sie um Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Von der Planung sind keine Belange betroffen, die der Staatsbetrieb Sachsenforst als obere Forstbehörde zu vertreten hat.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Willy Holtermann
Sachbearbeiter Obere Forst- und Jagdbehörde

STAATSBETRIEB SACHSENFORST
Geschäftsleitung | Referat 51 | Obere Forst- und Jagdbehörde
Bonnewitzer Str. 34 | 01796 Pirna OT Graupa
Hausanschrift: Bei der Liebethaler Kirche 11, 01796 Pirna OT Liebethal
Tel.: +49 3501 468 313
Willy.Holtermann@smekul.sachsen.de | www.sachsenforst.de



Betrieb Oberes Elbtal

LANDESTALSPERRENVERWALTUNG DES FREISTAATES SACHSEN
Am Viertelacker 14 | 01259 Dresden

stadtplanung@heidenau.de

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Sabine Menzel

Durchwahl
Telefon: +49 351 40288-301
Telefax: +49 351 40288-190

sabine.menzel@
ltv.sachsen.de*

Ihr Zeichen
60.18

Ihre Nachricht vom
14.11.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
B20-8613/134/59

Dresden,
29.11.2023

Betriebliche Stellungnahme
Betrieb Oberes Elbtal
Nr. 21 / 134 / 23

(ohne Gewässerbezug / Heidenau)



Betreff: Vorhabenbezogener B-Plan G 25/1 "Am Lugturm",
Entwurf i. d. F. vom 31.08.2023;
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB

Bezug: Aufforderung zur Stellungnahme
E-Mail der Stadt Heidenau vom 14.11.2023

Mit o. g. E-Mail haben Sie um Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der
Träger öffentlicher Belange gebeten.

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen
und Gewässer, für welche der Betrieb Oberes Elbtal der Landestalsperrenver-
waltung des Freistaates Sachsen (LTV) zuständig ist.

aufgestellt:

bestätigt:

Mirko Winter
Betriebsteilleiter
Fließgewässer

Maren Wittig
Betriebsleiterin
Betrieb Oberes Elbtal

Hausanschrift:
Landestalsperrenverwaltung
des Freistaates Sachsen
Betrieb Oberes Elbtal
Am Viertelacker 14
01259 Dresden

www.sachsen.de

Bankverbindung:
HypoVereinsbank
IBAN
DE70850200860004407857
BIC HYVEDEMM496
UST-ID-Nr. DE199521669

* Kein Zugang für elektronisch
signierte sowie für verschlüsselte
elektronische Dokumente





BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Heidenau
Dresdener Str. 47
01809 Heidenau

Nur per E-Mail: bauamt@heidenau.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / VII-1609-23-BBP	Herr Schmidt	0228 5504- 4575	baludbwtoeb@bundeswehr.org	13.12.2023

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

hier: Stadt Heidenau- vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“

Bezug: Ihr Schreiben vom 13.11.2023 - Ihr Zeichen: ohne

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungs-
belange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben
seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schmidt



**BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR**

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

INFRASTRUKTUR


WSV.de
**Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes**
WSA Elbe

Postfach 230117 · 01111 Dresden

Stadt Heidenau
 Dresdner Str. 47
 01809 Heidenau

**Wasserstraßen- und
Schifffahrtsamt Elbe**

 Moritzburger Straße 3
 01127 Dresden

 Dornhorster Weg 52
 21481 Lauenburg

 Fürstenwallstraße 19/20
 39104 Magdeburg

Ihr Zeichen: 60.18
Mein Zeichen

 3711SB3-213.2-303-
 El/vorhabenbezogener
 Bebauungsplan G25/1

Datum

17. November 2023

Max Thieme

Telefon +49 351 8432-363

Zentrale +49 351 8432-50

Telefax +49 351 8432-381

wsa-elbe@wsv.bund.de

www.wsa-elbe.wsv.de

**Stadt Heidenau – vorhabenbezogener Bebauungsplan G25/1 „Am
Lugturn“**
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. §2 Abs. 2 und §4 Abs. 2 i.V.m. §4a BauGB
- Stellungnahme zum Vorhaben**

Sehr geehrte Damen und Herren,

 durch das oben genannte Vorhaben bin ich in der Wahrnehmung meiner
Aufgaben nicht betroffen.

 Sie erhalten somit die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes
G25/1 „Am Lugturn“

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Luisa Rüdiger

Datenschutzhinweis:

 Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend
der Datenschutzerklärung des WSA verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf dem In-
ternetauftritt des WSA abrufen: <https://www.wsa-elbe.wsv.de/815-Datenschutz>.
Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch
auch in Textform übermittelt werden.

**Zentrales
Flächenmanagement Sachsen**

 STAATSBETRIEB SÄCHSISCHES IMMOBILIEN- UND BAUMANAGEMENT
 Zentrales Flächenmanagement Sachsen | Außenstelle Dresden
 Königsbrücker Str. 80 | 01099 Dresden

 Stadt Heidenau
 Dresdner Str. 47
 01809 Heidenau

 Mail an: stadtplanung@heidenau.de
Ihr/-e Ansprechpartner/-in
 Annett Kirschner

Durchwahl
 Telefon +49 351 8093 302
 Telefax +49 351 451 099 1300

 Annett.Kirschner
 @zfm.smf.sachsen.de*

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
 14.11.2023

Aktenzeichen
 (bitte bei Antwort angeben)
 PF-3203/2542/1-2023/606430

 Dresden,
 21. November 2023

**Stadt Heidenau- vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am
Lugturn“ - Entwurf i. d. F. v. 31.08.2023**
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m.
§ 4a Baugesetzbuch (BauGB), Stellungnahme TÖB 9525**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das geplante Vorhaben berührt keine bekannten beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und Maßnahmen des Freistaates Sachsen, vertreten durch den Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement. Bedenken, Anregungen oder Forderungen werden nicht vorgebracht.

Bei einer nachträglichen Änderung, die Belange des Freistaates berühren könnten, bitte ich um erneute Vorlage der Pläne zur Prüfung. Ich gehe davon aus, dass bei einer Inanspruchnahme von Flächen, die Eigentum des Freistaates Sachsen sind, eine Abstimmung mit dem Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement, erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen

 Helmut Dannehl
 Außenstellenleiter

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

MACH
WAS
WICHTIGES
 Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Hausanschrift:
Staatsbetrieb
Sächsisches Immobilien- und
Baumanagement
 Zentrales Flächenmanagement
 Außenstelle Dresden
 Königsbrücker Straße 80
 01099 Dresden

www.zfm.sachsen.de
Bankverbindung:
 Deutsche Bundesbank
 IBAN DE22 8600 0000
 0086 0015 22
 BIC MARKDEF1860

Steuernummer:
 202/149/02622

Verkehrsverbindung:
 Zu erreichen mit Straßenbahn 7, 8
 Haltestelle Tannenstraße

 Für Besucher mit Behinderungen
 befinden sich gekennzeichnete
 Parkplätze im Hof

 *Informationen zum Zugang für
 verschlüsselte / signierte E-Mails /
 elektronische Dokumente unter
<https://www.sib.sachsen.de/standorte-3985.html>




Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 12 09 63, 01010 Dresden

Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Bearbeitung: Grit Wolter

Telefon: (03 51) 42 43 – 142

Telefax: (03 51) 42 43 – 199

e-Mail: WolterG@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 18.12.2023

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

52142 – 521pt/023-2023#142

Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ Stadt Heidenau

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 13.11.2023, Az.: 60.18, Herr Berauer, hier eingegangen am: 14.11.2023

Anlagen: -

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Berauer,

Ihr Schreiben ist am 14.11.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Zu meiner abgegebenen Stellungnahme vom 21.04.2023, Az.: 52142-521pt/023-2023#040, haben sich keine neuen Änderungen ergeben.

Hausanschrift:
August-Bebel-Str. 10, 01219 Dresden

Tel.-Nr. +49 (351) 42 43-0
Fax-Nr. +49 (351) 42 43-440

Weitere Informationen und Wegbeschreibungen unter www.eisenbahn-bundesamt.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank Filiale Saarbrücken (BLZ 590 000 00)
Konto-Nr. 590 010 20
IBAN: DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolter



POSTANSCHRIFT Bundespolizeidirektion Pirna
Rottwerndorfer Straße 22, 01796 Pirna

Stadt Heidenau
Dresdener Straße 47
01809 Heidenau

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

POSTANSCHRIFT Rottwerndorfer Str. 22
01796 Pirna

TEL +49 3501 795-7470

FAX +49 30 204561-3650

BEARBEITET VON Tobias Hanika

E-MAIL bpold.pirna.sb34@polizei.bund.de

INTERNET www.bundespolizei.de

DATUM Pirna, 28. November 2023

AZ PIR-140004_PIR-
SB_34_00009#0036#0004

BETREFF **Stellungnahme der Bundespolizeidirektion Pirna**

HIER Stadt Heidenau – vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ – Entwurf i.d.F.v.
31.08.2023

BEZUG Aktenzeichen 60.18

ANLAGE -

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Prüfung ergab, dass Ihr Vorhaben keine Belange der Bundespolizeidirektion Pirna berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Goldberg, Sergej

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und bedarf keiner Unterschrift.

Von: Heß, Uwe - Polizei, PD-DD <Uwe.Hess@polizei.sachsen.de>
Gesendet: Freitag, 15. Dezember 2023 08:57
An: .Rosin,Sylvia
Cc: Pol DD PR PIR - Polizei; Fuhrmann, Heiko - Polizei, PD-DD; Grafe, René - Polizei, PD-DD
Betreff: WG: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm", VS26
Anlagen: vB-Plan Am Lugturm_Entwurfsbeteiligung_Serienbrief TöB u Nachbargemeinden.pdf

- VS: PDDD-PIR-2051/1226/513-2023/265325

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus verkehrsrechtlicher Sicht gibt es seitens des Polizeirevier Pirna keine Einwände zum Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ – ENTWURF i. d. F. v. 31.08.2023.

Bezüglich der Stellplätze wird dringend davon abgeraten, die Breiten der einzelnen Stellplätze zu verringern, um deren Anzahl zu erhöhen. Diese sollten vielmehr den heutigen Fahrzeugabmessungen angepasst werden, um Beschädigungen an daneben parkenden Fahrzeugen beim Ein- und Ausparken zu vermeiden. Unfälle im ruhenden Verkehr sind häufig auf zu knapp bemessene Breiten und Längen der Parkstände zurückzuführen. Aufgrund der heute vorherrschenden Fahrzeuglängen sollten Parkflächen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein. Der Abstand zwischen zwei gegenüberliegenden Stellplätzen sollte bei heutigen Fahrzeuglängen mindestens 7 m betragen, um unnötiges Rangieren (mit erhöhtem Unfallrisiko) zu vermeiden. Falls nicht genügend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können, ist die Anzahl der Sitzplätze in der Gastronomie zu reduzieren.

Bei der Gestaltung der Ausfahrt sind die Sichtdreiecke zu beachten und dürfen nicht durch Bebauung oder Bepflanzung beeinträchtigt werden.

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.

Information zum Zugang für verschlüsselte/signierte E-Mails/elektronische Dokumente sowie De-Mail unter www.polizei.sachsen.de/de/pdd.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!

<max-christian.berauer@heidenau.de>

Gesendet: Dienstag, 14. November 2023 16:59

Cc: holger.berthel@heidenau.de

Betreff: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie das Schreiben zur Beteiligung im **Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ - Entwurf in der Fassung v. 31.08.2023.**

Die Unterlagen stehen Ihnen auf der Website der Stadt Heidenau unter: Aktuelle Mitteilungen des Bauamtes / Stadt Heidenau oder über das Zentrale Landesportal unter Beteiligungsportal ab dem 17.11.2023 zum Download zur Verfügung.

Sollten Sie die Unterlagen in Papierform benötigen, teilen Sie dies dem Planungsbüro Schubert (Tel.: 03528 4196 1037 oder per E-Mail: anja.weck@pb-schubert.de) bis zum 17.11.2023 mit.

Für inhaltliche Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Max-Christian Berauer
Bauamt/ SB Stadtplanung

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

Tel.: 03529 571-460

Fax: 03529 571-11-460

E-Mail: max-christian.berauer@heidenau.de

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

Internet: www.heidenau.de



Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52- 14405 Potsdam

Stadt Heidenau
 Dresdner Straße 47
 01809 Heidenau

Finanzen und Service

Ansprechpartner:
 Carsten Schneider
 Telefon:
 069 8062 5171
 E-Mail:
 Pb24.toeb@dwd.de

Geschäftszeichen:
 PB24PD/07.59.04/
 391-2023

Fax:
 069/8062-11919

UST-ID: DE221793973

Potsdam, 5. Dezember 2023

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm" der Stadt Heidenau

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 13.11.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm" der Stadt Heidenau und nehme hierzu wie folgt Stellung.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Das geplante Vorhaben beeinflusst nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner:innen des DWD gerne zur Verfügung.

Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

gez. Schneider

Leifheit
 Leiter Verwaltungsbereich Ost

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



www.dwd.de

Dienstgebäude: Michendorfer Chaussee 23 – 14473 Potsdam, Tel. 069 8062 5171
 Konto: Bundeskasse Halle - Deutsche Bundesbank Leipzig - IBAN: DE38 8600 0000 0086 0010 40, BIC: MARKDEF XXX
 Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr
 Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr.Z1180-DE-0922 Deloitte Certification)





Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Datum: 05.12.2023
Amt/Bereich: Vermessungsamt
Ansprechpartner/in: Frau Jurschik
Besucheranschrift: Schloßpark 4
01796 Pirna
Telefon: 0350-15153336
Raum: SP.3.03
Aktenzeichen: 1310-2925/23
E-Mail: verm.info@landratsamt-pirna.de

B-Plan G 25/1 „Am Lugturm“

Stellungnahme

Ihre Mail vom 13.11.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorgelegten Unterlagen nimmt das Vermessungsamt des Landratsamtes im Rahmen seiner Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008, nicht zu entfernen bzw. zu verändern.

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

Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, können Veränderungen oder Beschädigungen an oben genannten Punkten als Ordnungswidrigkeit nach § 27 SächsVermKatG geahndet werden.

Hinsichtlich geplanter Bauvorhaben besteht seitens des Vermessungsamtes kein Einwand.

Mit freundlichen Grüßen

Jurschik
Hauptsachbearbeiterin

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

Allgemeine Öffnungszeiten:
Montag 08:00 – 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 18:00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

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

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

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920

Standortpolitik und Kommunikation

IHK Dresden • Langer Weg 4 • 01239 Dresden

nur per Mail an: stadtplanung@heidenau.de

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Hausanschrift

IHK Dresden
Langer Weg 4
01239 Dresden

Telekontakte

Telefon (0351) 2802-0
Telefax (0351) 2802-280
service@dresden.ihk.de
degenkolbe.kerstin@dresden.ihk.de
www.dresden.ihk.de

Ihre Nachricht/ Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Gesprächspartner	Durchwahl Tel./Fax	Datum
60.18		Frau Degenkolbe	-131 / -7131	13.12.2023

Stellungnahme

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Lugturm“
der Stadt Heidenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Dresden hat in die übergebenen Unterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Lugturm“ der Stadt Heidenau Einsicht genommen.

Aus unserer Sicht bestehen zu dem geplanten Vorhaben keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer Dresden
Geschäftsbereich Standortpolitik und Kommunikation



Kerstin Degenkolbe
Referentin für Landes-,
Regional- und Bauleitplanung

.Leuschel,Heike

Von: toeb <toeb@vvo-online.de>
Gesendet: Mittwoch, 13. Dezember 2023 11:23
An: .Berauer,Max-Christian
Cc: Auerbach, Lutz
Betreff: WG: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturn"

Sehr geehrter Herr Berauer,

unsere Stellungnahme zum o.g. Entwurf des Bebauungsplanes ist identisch zu unserer Mail zum Vorentwurf vom 28.03.2023: Mit einer Fußwegentfernung von rund 1,5 km bis zur nächsten Bushaltestelle liegt das Gebiet zwar außerhalb der im Nahverkehrsplan Oberelbe definierten unmittelbaren Einzugsbereiche des ÖPNV, aufgrund des Charakters des Plangebietes als traditionelles Ausflugsziel vorwiegend für Wanderer und Radfahrer stellt dies jedoch kein Defizit dar.

Es bestehen unsererseits keine Einwände.

Wir bitten Sie, bei zukünftigen Mails unsere neu eingerichtete Adresse toeb@vvo-online.de zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Torsten Meerbach
Mitarbeiter Verkehrsplanung

Verkehrsverbund Oberelbe GmbH
Leipziger Str. 120
01127 Dresden
Telefon +49 351 852 65 31
Telefax +49 351 852 65 13
torsten.meerbach@vvo-online.de
www.vvo-online.de

Amtsgericht Dresden – HRB 17789
Geschäftsführer: Burkhard Ehlen
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Landrat Ralf Hänsel



Von: max-christian.berauer@heidenau.de <max-christian.berauer@heidenau.de>
Gesendet: Dienstag, 14. November 2023 16:59

Cc: holger.berthel@heidenau.de

Betreff: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie das Schreiben zur Beteiligung im **Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ - Entwurf in der Fassung v. 31.08.2023.**

Die Unterlagen stehen Ihnen auf der Website der Stadt Heidenau unter: Aktuelle Mitteilungen des Bauamtes / Stadt Heidenau oder über das Zentrale Landesportal unter Beteiligungsporta ab dem 17.11.2023 zum Download zur Verfügung.

Sollten Sie die Unterlagen in Papierform benötigen, teilen Sie dies dem Planungsbüro Schubert (Tel.: 03528 4196 1037 oder per E-Mail: anja.weck@pb-schubert.de) bis zum 17.11.2023 mit.

Für inhaltliche Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Max-Christian Berauer
Bauamt/ SB Stadtplanung

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

Tel.: 03529 571-460

Fax: 03529 571-11-460

E-Mail: max-christian.berauer@heidenau.de

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

Internet: www.heidenau.de

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Freitag, 8. Dezember 2023 14:13
An: .Rosin,Sylvia
Cc: Koordinationsanfrage Vodafone DE
Betreff: Stellungnahme S01308981, VF und VDG, Stadt Heidenau, Entwurf des
vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

Stadt Heidenau - Bauamt - Max-Christian Berauer
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01308981
E-Mail: TDRC-O-.Dresden@vodafone.com
Datum: 08.12.2023
Stadt Heidenau, Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.11.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Freitag, 8. Dezember 2023 14:14
An: .Rosin,Sylvia
Cc: Neubaugebiete; Koordinationsanfrage Vodafone DE; ND, ZentralePlanung, Vodafone
Betreff: Stellungnahme S01308983, VF und VDG, Stadt Heidenau, Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

Stadt Heidenau - Bauamt - Max-Christian Berauer
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01308983
E-Mail: TDRC-O-.Dresden@vodafone.com
Datum: 08.12.2023
Stadt Heidenau, Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.11.2023.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

SachsenNetze HS.HD GmbH · Region Heidenau
Hauptstraße 110 · 01809 Heidenau

Stadt Heidenau
Bauamt, Herrn Berauer
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Bearbeiter/-in Thomas Mitschke
Telefon +49 351 5630-21270
Fax +49 351 5630-21221
Unser Zeichen N-BEN-Mi-Rü

Ihr Zeichen 60.18
Ihre Nachricht vom 13.11.2023

E-Mail RB.Heidenau@SachsenEnergie.de
Internet www.Sachsen-Netze.de

Datum 05.12.2023

SachsenNetze HS.HD-Registriernummer 23007-2023
Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“
in Heidenau Gemarkung Gommern, Flurstück 388/a, Entwurf i. d. F. v. 31.08.2023



Sehr geehrter Herr Berauer,

als Anlage erhalten Sie die Stellungnahmen unserer Fachbereiche

- x Elt-Anlagen
- x Gasanlagen
- x Informationstechnik (SachsenGigaBit GmbH)

Mit Fragen wenden Sie sich bitte an die zuständige Region Heidenau oder den angegebenen Ansprechpartner unter Angabe der SachsenNetze HS.HD -Registriernummer.

Mit freundlichen Grüßen

SachsenNetze HS.HD GmbH

SachsenNetze HS.HD GmbH · Region Heidenau
Hauptstraße 110 · 01809 Heidenau

Stadt Heidenau
Bauamt, Herrn Berauer
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Bearbeiter/-in Thomas Mitschke
Telefon +49 351 5630-21270
Fax +49 351 5630-21221
Unser Zeichen N-BEN-Mi-Rü

Ihr Zeichen 60.18
Ihre Nachricht vom 13.11.2023

E-Mail RB.Heidenau@SachsenEnergie.de
Internet www.Sachsen-Netze.de

Datum 05.12.2023

SachsenNetze HS.HD-Registriernummer 23007-2023
Stellungnahme Strom zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“
in Heidenau Gemarkung Gommern, Flurstück 388/a, Entwurf i. d. F. v. 31.08.2023

Sehr geehrter Herr Berauer,

im angefragten Bereich befinden sich Niederspannungsanlagen der SachsenNetze HS.HD GmbH.
Die Lage entnehmen Sie bitte dem beigefügten Plan.

Die Sicherheit und die Zugängigkeit der vorhandenen Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Von den dargestellten Kabelanlagen wird zu eventuell geplanten Bauobjekten ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m gefordert. Der Abstand zum Kabel bei Maschineneinsatz muss mindestens 0,3 m betragen. Die Überdeckung der Kabel von 0,6 m ist zu gewährleisten.

Die Kabel dürfen nicht überbaut bzw. überschüttet werden.

Eine Veränderung von Höhenlagen ist nicht gestattet.

Zur Verlegetiefe können wir keine Angaben machen, diese ist von Ihnen durch
Suchschachtung mittels Querschlüge zu ermitteln.

Im gesamten Bereich der Kabelanlagen ist Handschachtung erforderlich.

Vorhandene Hausanschlusskästen sind vor Beschädigung zu schützen. Die ständige Zugängigkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

Ihr Ansprechpartner während der Bauphase ist Herr Ullrich, Tel.: +49 351 5630-21284.

Zur Beantragung der Strom-Netzanschlüsse beachten Sie bitte die beiliegende Anmeldung.
Ansprechpartner ist Herr Schuster, Tel.: +49 351 5630-21243.

Bitte beachten Sie, dass bei eventuellen Strauch- bzw. Baumpflanzungen der Abstand zu unseren Kabelanlagen gemessen vom Zuwachs des äußeren Wurzelbereiches mit mindestens 2,5 m gewährleistet sein muss. Gegebenenfalls sind Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Unterschreitung des Mindestabstandes muss der erforderliche Schutz der vorhandenen Kabel gesondert bei SachsenNetze HS.HD GmbH in der Region Heidenau, Hauptstraße 110, 01809 Heidenau beantragt werden.

Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei uns einholen.

Unsere Stellungnahme gilt ein Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

SachsenNetze HS.HD GmbH
Region Heidenau

i. V.

Thomas Mitschke

i. A.

Frank Hertzschuch

Anlagen
Lageplan
Merkblatt „Mehr Sicherheit“
Anmeldung zum Netzanschluss Strom



Bestandspläne berechnen nicht zur Bauausführung! Sie dienen nur der Medienauskunft!

Vorb.-Bez: Heidenau

Lockwitzer Straße, Flst 388/a "Am Lugturm" Gommern-04482

Bestandsplan Strom (MS/NS)

Gilt nur in Verbindung mit dem Anschreiben zu

Reg.-Nummer: LAI-SN 2023-23007

Maßstab 1:500

Ausgabedatum: 15.11.2023

Höhensystem DHHN 2016

Keine Gewähr für Aktualität der Topografie und Kataster! Das Abgreifen von Mäßen aus dem Plan ist nicht zulässig!

Copyright:
Urheberrechte vorbehalten. © Sachverständigen und Vermessung Sachsen (GeoSN).
Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers/Vertragsgegenstandes.

SachsenNetze HS, HD GmbH

Kontakt:

Fläche: FNR 1 - Fläche 1
Blatt-Nr.: 1 von 1

Legende siehe Beiblatt

Mehr Sicherheit

Merkblatt zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen bei Bauarbeiten in öffentlichen und privaten Grundstücken

Telefonnummern bei Beschädigung von Ver- und Entsorgungsanlagen oder Gasgeruch! (24 Stunden erreichbar)

Entstördienst der SachsenNetze

Erdgas:	0351 5017-8880
Strom:	0351 5017-8881
Abwasser:	0351 5017-8882¹
Wasser:	0351 5017-8883
Fernwärme:	0351 5017-8884

¹ für folgendes Netzgebiet: Abwasserzweckverband „Obere Spree“ (AZV)

1. Geltungsbereich

Diese Hinweise gelten für Bauarbeiten im Netzgebiet der SachsenNetze HS.HD GmbH und des AZV. Betroffen sind Arbeiten im Bereich von Gas-, Strom-, Trinkwasser-, Abwasser- und Fernwärmeanlagen einschließlich der dazugehörigen Fernmeldekabel und Korrosionsschutzanlagen.

2. Pflichten des Bauunternehmers

Erkundungspflicht

Das Tiefbauunternehmen muss sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten bzw. Planungen bei der zuständigen Auskunftsstelle über die Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen im Baustellenbereich informieren. Sind Unterlagen nicht vollständig, nicht lesbar oder bestehen Zweifel an der Lage, ist die Auskunftserteilende Stelle zu informieren. Die Arbeiten in diesem Bereich sind bis zur Klärung zu unterbrechen.

Sorgfaltspflicht

Im Bereich der Ver- und Entsorgungsanlagen ist so zu arbeiten, dass die Zugängigkeit, die Bedienbarkeit und die Betriebssicherheit der Anlagen bei und nach Ausführung der Arbeiten gewährleistet bleiben. Armaturen, Hydranten, Schachtabdeckungen und Beschilderungen dürfen weder überbaut noch entfernt werden. Es ist grundsätzlich nicht gestattet, Leitungen zu überbauen, mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern zu überpflanzen oder mit Materialien zu überlagern.

3. Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Kabel, Gas- und Trinkwasserleitungen liegen in der Regel 0,6 - 1,5 m tief. Kanäle teilweise tiefer. Diese Maße können durch Erdabtragung, Aufschüttung, Straßenbau u. ä. erheblich über- oder unterschritten sein. **Gehen Sie deshalb nie von der Regeltiefe aus, informieren Sie sich vorher!** Verschaffen Sie sich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) Gewissheit über die genaue Lage der Leitungen.

4. Baudurchführung

Die Bauarbeiten sind unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik (DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, BG-Vorschriften usw.) und den Forderungen unserer Stellungnahmen bzw. Auskunftserteilung zur Baumaßnahme durchzuführen. Maschinelle Arbeiten dürfen nur so ausgeführt werden, dass eine Gefährdung von Ver- und Entsorgungsanlagen ausgeschlossen ist.

In der Nähe von Leitungen dürfen Bagger und spitze oder scharfe Werkzeuge (z. B. Bohrer, Picken, Stoßeisen, Spaten) nur mit größter Vorsicht eingesetzt werden. Das Aufstellen von Kränen, Einbringen von Verbauen mit Erdankern, Bohrungen, Rammungen, Sprengungen und Durchörterung bedürfen der gesonderten Abstimmung. Der Einsatz von Erdraketen/Bodendurchschlagsraketen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist grundsätzlich untersagt.

Erdverlegte Leitungen dürfen nur dann überfahren werden, wenn die Befestigung des betroffenen Bereiches und das Leitungssystem für diese Verkehrsbelastung ausgelegt sind (EUROCODE 1). Dieser Grundsatz gilt auch für das Abstellen von Technik, Containern etc.

5. Freilegen von Ver- und Entsorgungsanlagen

- Müssen erdverlegte Leitungen oder Anlagen freigelegt werden, darf das nur in Handschachtung und in einem von der SachsenNetze HS.HD GmbH bestätigten Umfang erfolgen.
- Kabel und Leitungen dürfen nur mit Zustimmung und unter Aufsicht von Mitarbeitern der SachsenNetze HS.HD GmbH bewegt werden. Das Sichern freigelegter Anlagen ist im Vorfeld der Baumaßnahme mit dem zuständigen Meisterbereich abzustimmen.

6. Verfüllen von Ver- und Entsorgungsanlagen

- Der Erdstoff unterhalb freigelegter Anlagen ist fachgerecht zu verdichten.
- Die Verfüllung von Kabeln und Leitungen erfolgt ausschließlich mit Sand (Körnung 0 - 4 mm).
- Die Sandummantelung muss mindestens 10 cm betragen, um Beschädigungen bei Verdichtungsarbeiten auszuschließen.
- Ursprüngliche Abdeckungen (Kabelhauben, Trennmateriale) und Warnbänder sind wieder einzubauen.
- Eine Veränderung der Überdeckung ist nur in Abstimmung mit SachsenNetze HS.HD GmbH zulässig

7. Beschädigung/Austritt des Leitungsinhaltes

Melden Sie bitte jede Beschädigung umgehend unter der auf Seite 1 angegebenen Telefonnummer für den Entstördienst der SachsenNetze. Bei Beschädigungen ist der Gefahrenbereich zu räumen, ggf. abzusperren und gegen den Zutritt Dritter zu sichern. **Wenn nötig informieren Sie die Polizei und/oder die Feuerwehr.**

Gasleitungen

- Bei ausströmendem Gas besteht Brand-, Verpuffungs- oder Explosionsgefahr.
- Vermeiden Sie Funkenbildung und bedienen Sie im Gefahrenbereich kein Telefon.
- Stellen Sie Baumaschinen und Fahrzeugmotoren ab.

Kabel

Bei Beschädigungen von Kabeln besteht Gefahr für Leib und Leben durch Stromeinwirkung. Auch kleine Beschädigungen an Kabeln wie z. B. Druckstellen oder Deformierungen können später große Störungen verursachen. **Führen Sie niemals selbst Untersuchungen an der Schadensstelle durch.**

Freileitungen

- Zu den im Arbeitsbereich befindlichen Freileitungen sind nach **allen Seiten 3 m Sicherheitsabstand einzuhalten.**
- Bei Beschädigungen von Leiterseilen ist die Gefahrenstelle zu sichern.

Wasserleitungen/Abwasserkanäle

Bei Beschädigungen von Rohrleitungen, bei denen Wasser bzw. Abwasser austritt, besteht die Gefahr von Ausspülungen und Infektionen.

- Räumen Sie tiefliegende Räume und Baugruben.
- Vermeiden Sie Kontakt mit Abwasser.

Fernwärmeleitungen

Bei Beschädigungen von Fernwärmeleitungen besteht die Gefahr der Ausspülung, Verbrühung und Verätzung. Vermeiden Sie Kontakt mit dem Inhaltswasser.

Stand: 01/2021

SachsenNetze GmbH · Region Heidenau
Hauptstraße 110 · 01809 Heidenau

Stadt Heidenau
Bauamt, Herrn Berauer
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Bearbeiter/-in Uwe Fischer
Telefon +49 351 5630-21219
Fax +49 351 5630-21221
Unser Zeichen N-BENxG-Fi-Rü

Ihr Zeichen 60.18
Ihre Nachricht vom 13.11.2023

E-Mail RB.Heidenau@SachsenEnergie.de
Internet www.Sachsen-Netze.de

Datum 05.12.2023

SachsenNetze-Registriernummer 23007-2023
Stellungnahme Gas zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“
in Heidenau Gemarkung Gommern, Flurstück 388/a, Entwurf i. d. F. v. 31.08.2023

Sehr geehrter Herr Berauer,

im angefragten Bereich befinden sich Niederdruckgasversorgungsanlagen der SachsenNetze GmbH. Die Lage entnehmen Sie bitte dem beigefügten Plan. Im gesamten Bereich darf in der Nähe von Versorgungsanlagen nur von Hand gearbeitet werden.

Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die anerkannten Regeln der Technik (wie z. B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, BG-Vorschriften usw.) beachtet werden.

Die exakte Lage, insbesondere Tiefenlage und der Verlauf der Versorgungsanlagen, können von den Eintragungen in dem Plan abweichen. Zur genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) durchzuführen.

Während der Baumaßnahme müssen unsere Versorgungsanlagen so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung von 0,2 m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen Meisterbereich abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z. B. Schutzmatte) zu schützen.

Beschädigungen, die durch die Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, sind dem zuständigen Meisterbereich zwingend anzuzeigen und können dem Verursacher bei grober Fahrlässigkeit in Rechnung gestellt werden.

Unsere Stellungnahme gilt ein Jahr.

Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei uns einholen sowie einen Termin für die Ortsbegehung vereinbaren. Ihr Ansprechpartner ist Herr Uwe Fischer.

Mit freundlichen Grüßen

SachsenNetze GmbH
Region Heidenau

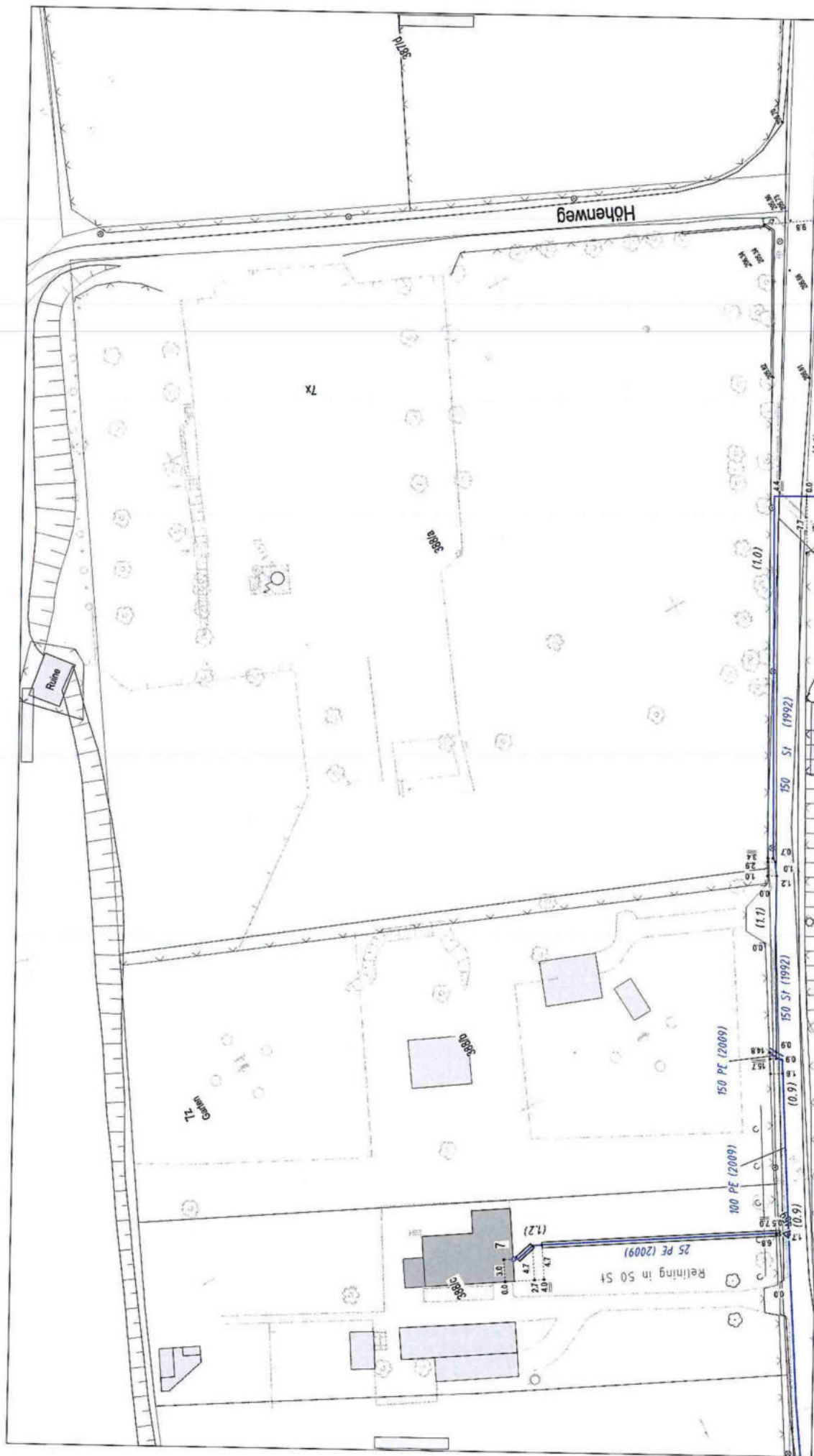
i. V.

Thomas Mitschke

i. A.

Frank Hertzschuch

Anlage
Lageplan



Bestandspläne berechnen nicht zur Bauausführung Sie dienen nur der Medienauskunft

Vorb.-Bez: Heidenau
Lockwitzler Straße, Flst 388/a "Am Luglturm" Gommern-04482

Bestandsplan Gas (HD/MD/ND)

Gilt nur in Verbindung mit dem Anschreiben zu

Reg.-Nummer: LAI-SN 2023-23007

Maßstab 1:500
Ausgabedatum: 15.11.2023
Höhensystem DHHN 2016

Keine Gewähr für Aktualität der Topografie und Kataster! Das Abgreifen von Maßen aus dem Plan ist nicht zulässig!

Copyright:
Umschichte Geobasisdaten ©Bayerisches Geobasisinformation und Vermessung, Sachsen (GeoSN).
Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Verlegers/Verarbeiters



SachsenNetze HS.HD GmbH

Kontakt:

Fläche: FNR 1 - Fläche 1
Blatt-Nr.: 1 von 1
Legende siehe Beiblatt!

SachsenNetze HS.HD GmbH · Region Heidenau
Hauptstraße 110 · 01809 Heidenau

Stadt Heidenau
Bauamt, Herrn Berauer
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Bearbeiter/-in Erik Schröder
Telefon +49 351 5630-25108

Fax
Unser Zeichen G-TAP/ N-BEN-Rü

Ihr Zeichen 60.18
Ihre Nachricht vom 13.11.2023

E-Mail RB.Heidenau@SachsenEnergie.de
Internet www.Sachsen-Netze.de

Datum 05.12.2023

**Stellungnahme Informationstechnik (SachsenGigaBit GmbH), Registrier-Nr.: 23007-2023
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ in Heidenau Gemarkung Gommern,
Flurstück 388/a, Entwurf i. d. F. v. 31.08.2023**

Sehr geehrter Herr Berauer,

für das angezeigte Plangebiet erteilen wir unsere Zustimmung nur unter der Bedingung, dass die vorhandenen Leitungen nicht beeinträchtigt werden.

Folgende Abstände zu den Informationstechnikanlagen (HDPE-Rohre mit Glasfaserleitungen, Fernmeldekabel, Stromkabel) sind einzuhalten: Parallelführung >0,2 m, Kreuzungen und Engstellen (nach Abstimmung) >0,2 m. Die Regellegtiefe beträgt 0,6 - 0,8m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder – Aufschüttung nicht verändert werden. Wir bitten Sie, diese Abstandsangaben bei Ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im Baubereich sind momentan keine Veränderungen oder Erweiterungen unserer Anlagen in Realisierung. Ansprechpartner hierfür ist René Gersch, Tel.: +49 351 5630-25509.

Sollten im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Umverlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen an diesen Anlagen notwendig werden, so führen wir diese im Auftrag und zu Lasten Ihres Auftraggebers aus. Notwendig werdende Umverlegungen sind anhand der endgültigen Planungsunterlagen schriftlich der

SachsenGigaBit GmbH
Friedrich-List-Platz 2, 01069 Dresden
anzuzeigen.

Die Beantragung der auszuführenden Arbeiten muss spätestens 4 Wochen vor Baubeginn erfolgen, um eine entsprechende Vereinbarung zur Kostentragung zwischen der SachsenGigaBit GmbH und dem Auftraggeber als Voraussetzung für die Realisierung abschließen zu können.

Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine aktuelle Auskunftserteilung einzuholen.
Unsere Stellungnahme für Ihr Bauvorhaben gilt ein Jahr.

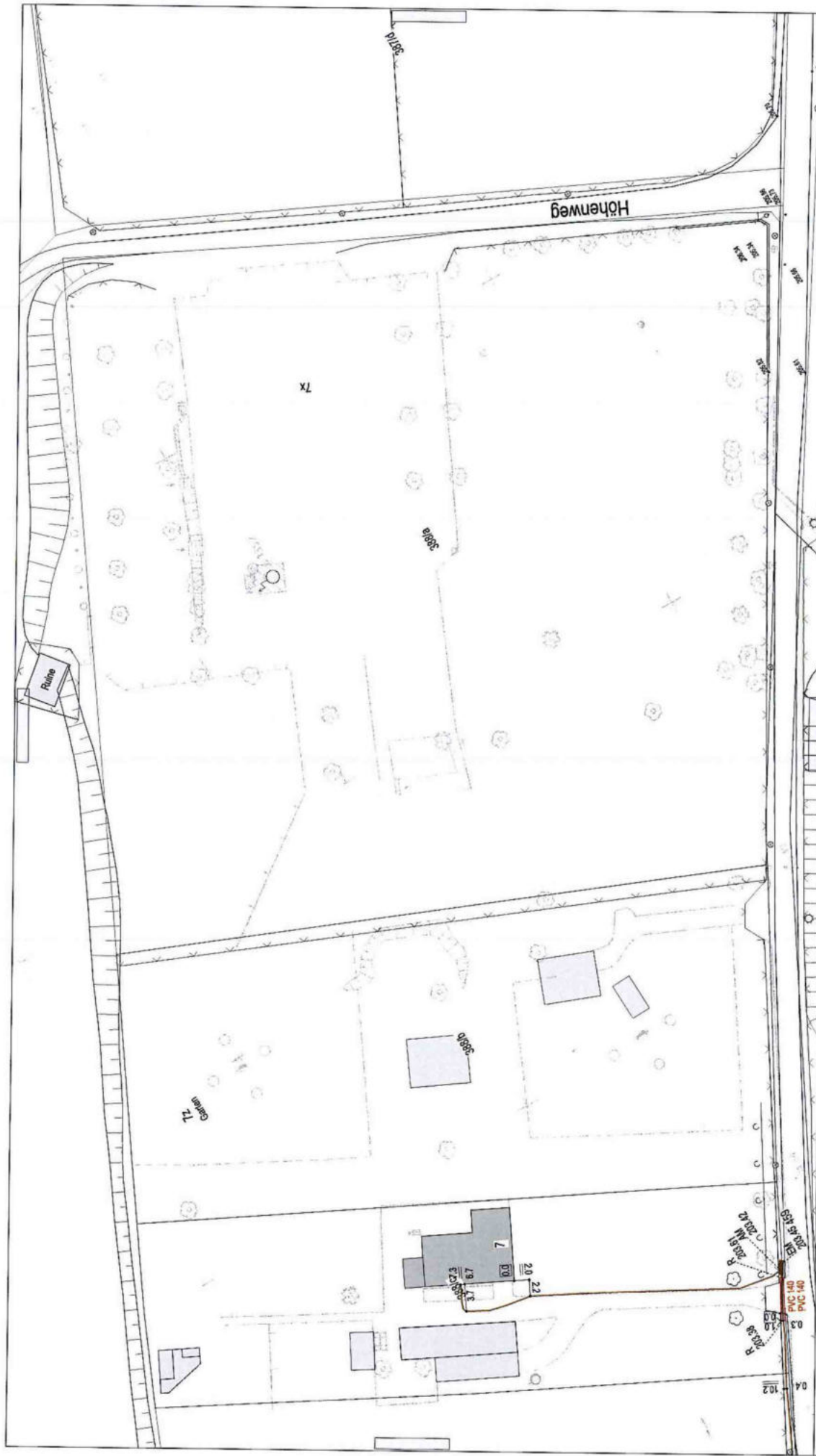
Mit freundlichen Grüßen

SachsenNetze HS.HD GmbH
Region Heidenau

i. V. 
Thomas Mitschke

i. A. 
Frank Hertzschuch

Anlage
Lageplan



Bestandspläne berechnen nicht zur Bauausführung! Sie dienen nur der Medienauskunft!

Vorn.-Bez: Heidenau

Lockwitzer Straße; Flst 388/a "Am Luglum" Gommern-04482

Bestandsplan Informationstechnik

Gilt nur in Verbindung mit dem Anschreiben zu

Reg.-Nummer: LAI-SN 2023-23007

Maßstab 1:500

Ausgabedatum: 15.11.2023

Höhensystem DHH 2016

Keine Gewähr für Aktualität der Topografie und Kataster! Das Abgreifen von Maßen aus dem Plan ist nicht zulässig!

Geographische Koordinaten: Gauß-Krüger (GK25) und UTM (UTM32N)
Verständigung und Weitergabe an Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers!

SachsenNetze HS.HD GmbH

Kontakt:

Fläche: Fnr 1 - Fläche 1

Blatt-Nr.: 1 von 1

Legende siehe Beiblatt

GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Stadt Heidenau Bauamt
Herr Berauer
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Ansprechpartner Ute Hiller
Telefon 0341/3504-461
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen PE-Nr.: 13953/23
Reg.-Nr.: 13953/23

**PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr
bitte unbedingt angeben!**

Datum 27.11.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm" der Stadt Heidenau - Entwurf

Ihre Anfrage/n vom: an: **Ihr Zeichen:**
Brief 13.11.2023 GDMCOM 60.18

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

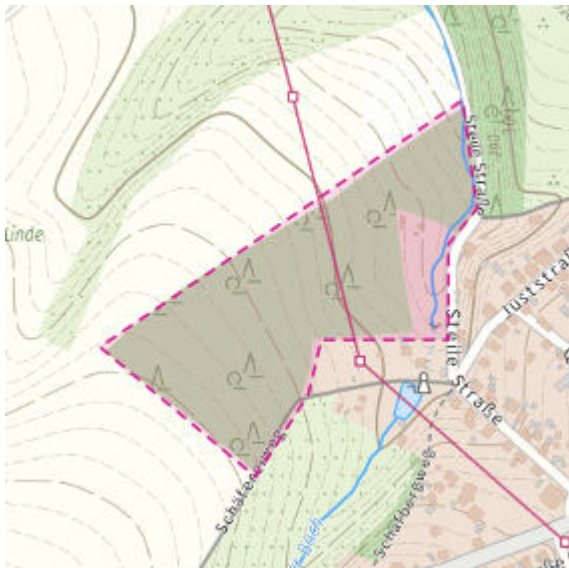
Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 50.978103, 13.833633



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 2/externer Ausgleich WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 51.004604, 13.611238

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"**
der Stadt Heidenau - Entwurf

PE-Nr.: 13953/23

Reg.-Nr.: 13953/23

ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

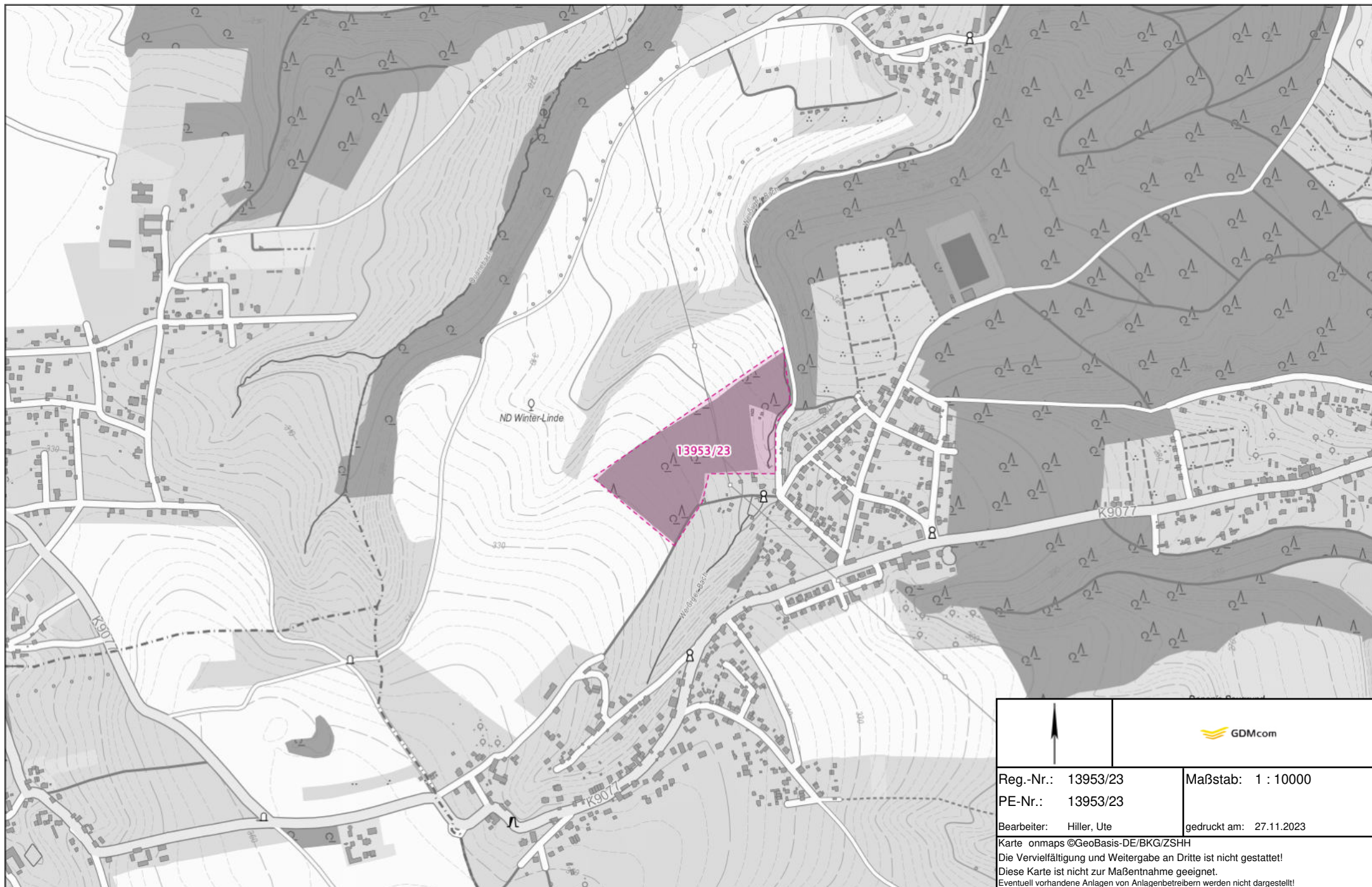
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

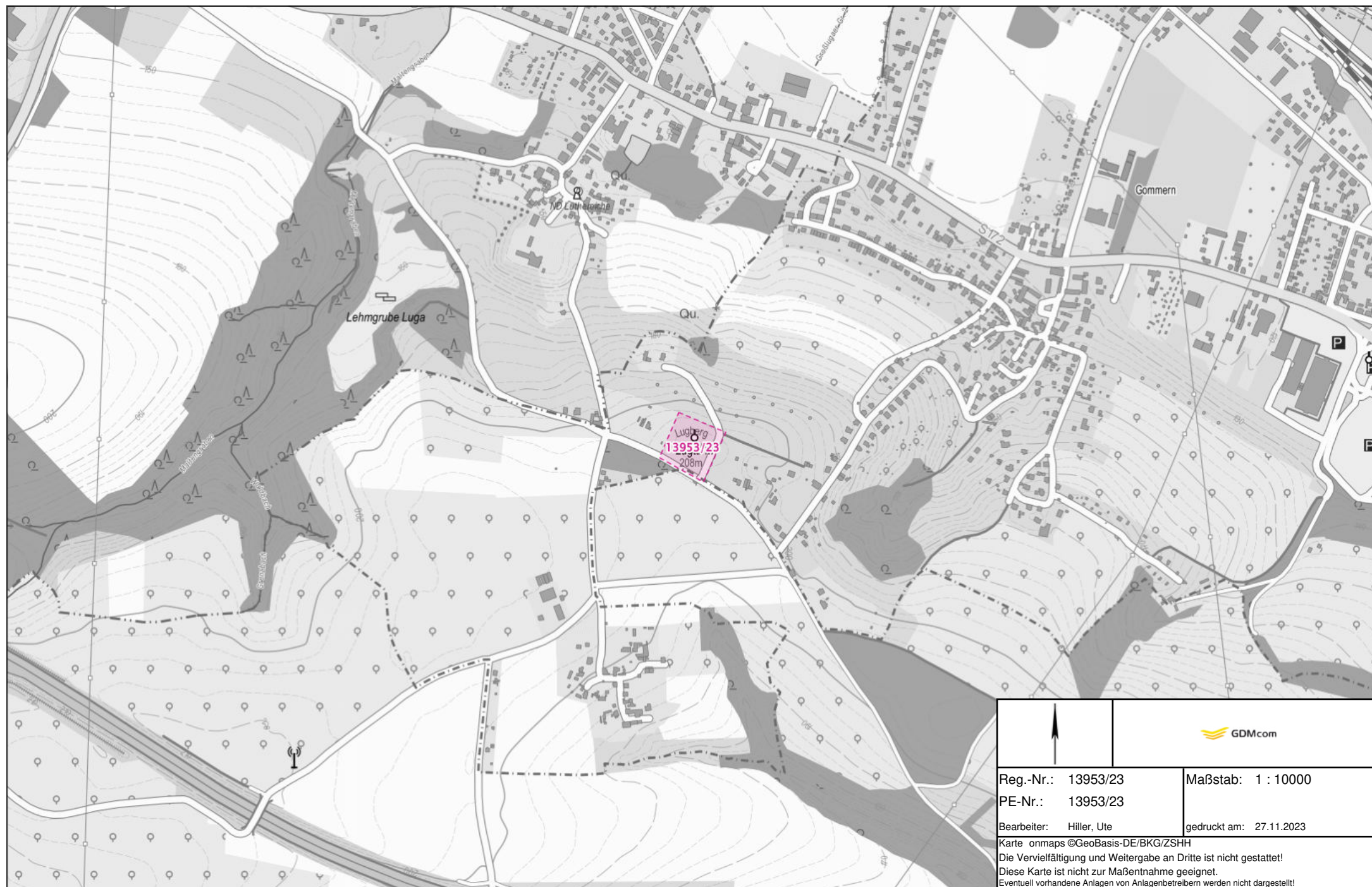
Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -





50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

50Hertz Transmission GmbH

TGZ
Netzbetrieb Zentrale

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
20.11.2023

Unser Zeichen
2023-001361-02-TGZ

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm" der Stadt Heidenau - Entwurf in der Fassung vom 31.08.2023

Telefon-Durchwahl
030/5150-3495

Fax-Durchwahl

Sehr geehrter Herr Berauer,

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Ihre Zeichen
60.18

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Ihre Nachricht vom
13.11.2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bezüglich der extern noch festzulegenden Aufforstungsfläche bitten wir um weitere Beteiligung.

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biemann
Sylvia Borchering
Dr. Frank Golletz
Marco Nix

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Freundliche Grüße

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

50Hertz Transmission GmbH

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

USt.-Id.-Nr. DE813473551



ZVWV Pirna/Sebnitz
Markt 11, 01855 Sebnitz

Stadt Heidenau
von-Stephan-Str. 4
01809 Heidenau

Ihr Partner: Isaak Scherz
Telefon: 035971 80 60 – 43
Telefax: 035971 80 60 – 99
E-Mail: info@zvww.de
Internet: www.zvww.de

Datum: 20. Dezember 2023

Unser Zeichen: T-ISS LAI-2023-01818
Ihr Zeichen:

Stellungnahme zum Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“

Sehr geehrte Damen und Herren,
unsere Stellungnahme vom 05.04.2023 ist weiterhin gültig.

Diese Stellungnahme ist ein Jahr ab Ausfertigungsdatum gültig.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei unser Zeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

Zweckverband Wasserversorgung
Pirna/Sebnitz

Mathias Leutert
Geschäftsführer

i.A. Isaak Scherz
Sachbearbeiter Technische Dienste

Dieses Dokument wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlagen
Lagepläne vom

Anfrage - Zusammenfassung

Registriernummer: LAI-ZVWV 2023-01818

Eingangsdatum: 13.12.2023

Angaben zum Anfragenden

Name: Berauer

Vorname:

Firma: Stadt Heidenau

Ort: Heidenau

Straße: von-Stephan-Str.

Hausnummer: 4

Postfach:

Postleitzahl: 01809

Telefon: +49 3529 571-460

Telefax:

Email: stadtplanung@heidenau.de

Ort der Maßnahme

Gemeinde: Heidenau

Gemarkung: Gommern

Flurstück: 388/a

Beschreibung der Maßnahme

Art der Anfrage: Stellungnahme

Art der Arbeiten: Stellungnahme Bebauungsplan

Beschreibung/Hinweise: Stadt Heidenau — vorhabenbezogener Bebauungsplan G
25/1 „Am

Lugturn" — VORENTWURF in der Fassung vom 06.01.2023

Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 1
Baugesetzbuch

(BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher

Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Auftraggeber: -

Bauausführende Firma: wie Antragsteller

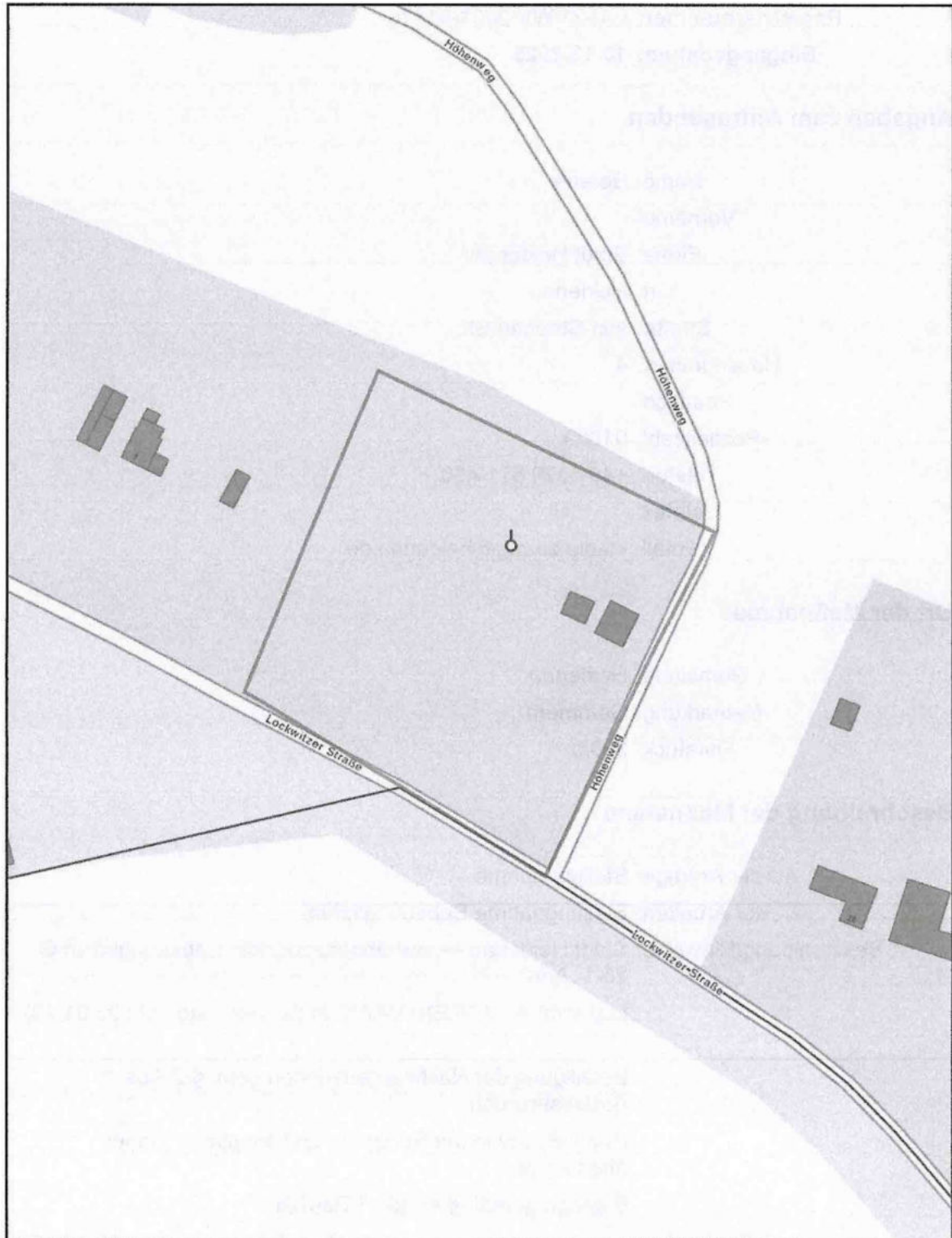
Beginn Maßnahme: -

Ende Maßnahme: -

Anfrage per: Post

Gewünschte Versandart: Internet (Download)

Fläche 1



Auskunftserteilung

Angaben und Hinweise über die Lage von Leitungen und Anlagen des ZVWV Pirna/Sebnitz



ZVWV Pirna/Sebnitz - Markt 11 - 01855 Sebnitz

Stadt Heidenau
Berauer
von-Stephan-Str. 4
01809 Heidenau

Angaben zur Baumaßnahme

Registriernummer: **LAI-ZVWV 2023-01818**
Eingangsdatum: 13.12.2023
Lage: Heidenau, Flurstück Gommern 388/a
Art der Arbeiten: Stellungnahme Bebauungsplan
Bauausführender: wie Antragsteller
Ansprechpartner: Berauer
Anschrift: 01809 Heidenau, von-Stephan-Str. 4
Telefon: +49 3529 571-460
Bauzeitraum: keine Angabe
Beschreibung/Hinweise: Stadt Heidenau — vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ — VORENTWURF in der Fassung vom 06.01.2023
Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Medium	Fläche	Bestand	Ortseinweisung	Ansprechpartner	Hinweis
Trinkwasser	Fläche 1	vorhanden	nein	Netzbetrieb linkselbisch - Tel: 035023 / 516 28	

Achtung! Im Baubereich können sich Leitungen anderer Rechtsträger befinden!

Diese Auskunft gilt nur in Verbindung mit unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan.

Von dem ZVWV Pirna/Sebnitz wurden übermittelt:

Stellungnahme zum Bebauungsplan
Bestandsunterlagen Trinkwasser
Information über weitere Netzbetreiber
Formular Anfragezusammenfassung
Lageplanbeiblatt Legende
LAI-ZVWV Hinweise
Mehr Sicherheit

Forderungen des ZVWV Pirna/Sebnitz

Die Angaben und Hinweise sind gültig für die Dauer von **grundsätzlich 6 Monaten, wenn nicht abweichend davon angegeben** ab Ausstellungsdatum.

Die Dokumente zur Auskunftserteilung sind für die Dauer der Arbeiten auf der Baustelle aufzubewahren.

Die Hinweise und Forderungen auf den beigelegten Merkblättern sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die ausgehändigten Pläne stellen den derzeitigen Kenntnisstand im Bereich des Bauvorhabens dar. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Genauigkeit der Auskunft und der ausgehändigten Pläne, denn die Entfernungen zu Bezugspunkten bzw. Tiefenlagen können sich nach Herstellung der Versorgungsunterlagen durch Umstände, die wir nicht beeinflussen können, verändert haben (z.B. durch Neuvermarkungen, Neubau, Aufgrabungen oder Aufschüttungen.). Die Leitungsauskunft dient nur zur Information.

20.12.2023 (14:28 Uhr)

Ausstellungsdatum

Zweckverband Wasserversorgung

Pirna/Sebnitz

Markt 11

01855 Sebnitz

www.zvww.de

Versandart: Internet (Download)

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Plattform Infrastruktur-Auskunft (PIA)

Information über weitere Netzbetreiber im Gebiet Ihrer Anfrage

Nummer 'LAI-ZVWV 2023-01818' bei 'Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz'

Es wurde ermittelt, dass im Anfragegebiet weitere Netzbetreiber tätig sind und ebenfalls angefragt werden sollten. Es wird jeweils kenntlich gemacht, ob Ihre Anfrage schon automatisiert weitergeleitet wurde oder nicht. Beachten Sie bitte, dass es sich bei den Netzbetreibern um eigenständige juristische Personen handelt, die unabhängig voneinander angefragt werden und von denen Sie auch jeweils unabhängig Antwort erhalten.

Dresdner Verkehrsbetriebe AG

Anschrift: Trachenberger Straße 40, 01129 Dresden

Internet: <https://www.dvb.de>

E-Mail: immobilien@dvbag.de

Telefon: 0351 / 857-1471

Ihre Anfrage wurde nicht an diesen Netzbetreiber weitergeleitet.
Bitte informieren Sie sich hier gesondert über den Medienbestand.

Checkliste: ☐ Anfrage gestellt ☐ Auskunft erhalten

SachsenNetze

Hinweis: Die ENSO NETZ GmbH und die DREWAG NETZ GmbH heißen fortan SachsenNetze HS.HD GmbH bzw. Sachsen Netze GmbH und treten gemeinsam unter der Marke "SachsenNetze" auf.

Anschrift: Rosenstraße 32, 01067 Dresden

Internet: <https://www.Sachsen-Netze.de>

E-Mail: Leitungsauskunft@SachsenEnergie.de

Ihre Anfrage wurde nicht an diesen Netzbetreiber weitergeleitet.
Bitte informieren Sie sich hier gesondert über den Medienbestand.

Checkliste: ☐ Anfrage gestellt ☐ Auskunft erhalten

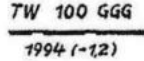
Achtung - es kann nicht garantiert werden, dass die Auflistung vollständig ist!

Es handelt sich hier lediglich um ein Serviceangebot.

Datum: 13.12.2023

Plattform Infrastruktur-Auskunft ist ein Dienst der
Beteiligungs- und Betriebsgesellschaft Bautzen mbH (BBB)
Schäfferstraße 44
02625 Bautzen

Legende zum Medienbestand Trinkwasser

	Trinkwasserleitung
	Trinkwasserleitung lageunsicher
	Trinkwasserleitung aus gescanntem Kartenwerk
	Steuerkabel
	Hausanschluss
	Absperrventil
	Schieber, Klappe
	Leistungsabschluss
	Übergang
	Belüftung/ Entlüftung
	Standrohrentleerung
	Entleerung
	KKS Isolierstück
	Unterflurhydrant
	Oberflurhydrant
	Gartenhydrant
	Schachthydrant
	Schacht, rund
	Schacht, rechteckig
	Wasserbehälter
	Brunnen
	Druckerhöhungsanlage
	Pumpwerk
	Druckminderung
	Wasserwerk
	Hinweisschild

Information

Leitungsauskunft über Internet (LAI)

Dieses Merkblatt soll Ihnen dabei helfen, in der LAI die korrekte Anfrageart zu wählen und uns, Ihre Anfrage schnellstmöglich zu bearbeiten.



Zweckverband Wasserversorgung
Pirma/Sebnitz

Sie wollen	Sie beantragen	Sie erhalten
 Auskunft z.B. über vorhandene Trinkwasseranlagen, zur Vorplanung	Bestandsauskunft auch: Leitungsauskunft / Medieninformation	Informationen über bestehende Versorgungsleitungen des ZVWV. Die Auskunft dient nur zur Information, sie ist keine Zustimmung zu einem Bauvorhaben.
 Planung z.B. zur gesicherten Trinkwasserversorgung, Bauplanung	Stellungnahme - Unter anderem empfohlene Voraussetzung für spätere Erteilung Schachtschein -	Eine Stellungnahme darüber, ob die geplanten Baumaßnahmen durch ggf. existierende Versorgungsleitungen des ZVWV eingeschränkt werden oder eine Trinkwasserversorgung gesichert ist.
 Ausführung z.B. zur Ausführung von Aufgrabungen	Schachtschein auch: Schachtgenehmigung / Aufgrabungsauskunft	Die Bestätigung darüber, dass die tatsächlich durchzuführenden Baumaßnahmen unein- geschränkt oder aufgrund des aktuellen Leitungsbestands des ZVWV nur eingeschränkt oder unter Auflagen ausführbar sind.



Mehr Sicherheit



Zweckverband Wasserversorgung
Pirna/Sebnitz

Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten in öffentlichen und privaten Grundstücken

Bei Beschädigung von Versorgungsanlagen! (24 Stunden erreichbar)

Störungsrufnummer:

035023 51610

1. Geltungsbereich

Diese Hinweise gelten für Bauarbeiten im Netzgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna/Sebnitz (ZVWV). Betroffen sind Arbeiten im Bereich von Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Fernmeldekabel und Korrosionsschutzanlagen.

2. Pflichten des Bauunternehmers

☐ Erkundigungspflicht

Das Tiefbauunternehmen muss sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten bei der zuständigen Auskunftsstelle über die Lage der Versorgungsanlagen im Baustellenbereich informieren. Sind Unterlagen nicht vollständig, nicht lesbar oder bestehen Zweifel an der Lage, ist die verantwortliche Stelle zu informieren. Die Arbeiten in diesem Bereich sind bis zur Klärung zu unterbrechen.

☐ Sorgfaltspflicht

Im Bereich der Versorgungsanlagen ist so zu arbeiten, dass der Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen bei und nach Ausführung der Arbeiten gewährleistet bleiben. Armaturen, Hydranten, Schachtabdeckungen und Beschilderungen dürfen weder überbaut noch entfernt werden.

3. Baudurchführung

Die Bauarbeiten sind unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik (DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, BG-Vorschriften usw.) und den Forderungen unserer Stellungnahmen zur Baumaßnahme durchzuführen.

4. Lage von Versorgungsleitungen

Trinkwasserleitungen liegen in der Regel bis 1,5 m tief. Diese Maße können durch Erdabtragung, Aufschüttung Straßenbau u. ä. erheblich über- oder unterschritten sein. **Gehen Sie deshalb nie von der Regeltiefe aus, informieren Sie sich vorher!** Verschaffen Sie sich Gewissheit durch fachgerechte Erkundigungen.

5. Freilegen von Versorgungsanlagen

☐ Maschinelle Arbeiten dürfen nur so ausgeführt werden, dass eine Gefährdung von Versorgungsanlagen ausgeschlossen ist.

☐ Müssen erdverlegte Leitungen oder Anlagen freigelegt werden, darf das nur in Handschachtung und in einem vom ZVWV bestätigten Umfang erfolgen. Trinkwasserleitungen dürfen nur mit Zustimmung und unter Aufsicht von Mitarbeitern des ZVWV bewegt werden. Das Sichern freigelegter Anlagen ist im Vorfeld der Baumaßnahme abzustimmen.

Beachten Sie, dass sich im Aufgrabungsbereich auch Leitungen anderer Versorgungsträger befinden können.

6. Verfüllen von Versorgungsanlagen

- ☐ Das Verfüllmaterial unterhalb freigelegter Anlagen ist fachgerecht zu verdichten.
- ☐ Die Verfüllung von Kabeln und Leitungen erfolgt ausschließlich mit Sand (Körnung 0 - 2 mm).
- ☐ Die Sandummantelung muss mindestens 20 cm betragen, um Beschädigungen bei Verdichtungsarbeiten auszuschließen.
- ☐ Ursprüngliche Abdeckungen (Trennmaterialien) und Warnbänder sind wieder einzubauen.

7. Beschädigung/Austritt des Leitungsinhaltes

Melden Sie bitte jede Beschädigung umgehend unter der angegebenen Störungsrufnummer. Bei Beschädigungen ist der Gefahrenbereich zu räumen und ggf. abzusperren. Wenn nötig informieren Sie die Polizei und/oder die Feuerwehr.

☐ Wasserleitungen

Bei Beschädigungen von Rohrleitungen, bei denen Wasser austritt, besteht die Gefahr von Ausspülungen. Räumen Sie daher tief liegende Räume und Baugruben.



Bestandspläne berechtigen nicht zur Bauausführung! Sie dienen nur der Medienauskunft!

Vorh.-Bez: Heidenau
Flurstück Gommern 388/a



Bestandsplan Trinkwasser

Gilt nur in Verbindung mit dem Anschreiben zu

Reg.-Nummer: LAI-ZVWV 2023-01818

Maßstab 1:500

Ausgabedatum: 13.12.2023

Höhensystem DHHN 2016

Keine Gewähr für Aktualität der Topografie und Kataster! Das Abgreifen von Maßen aus dem Plan ist nicht zulässig!

Copyright:
Urheberrechte Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN).
Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.

ZVWV Pirna/Sebnitz

01855 Sebnitz

Kontakt:

Tel. 035023 / 516 28

Fläche: FNr 1 - Fläche 1

Blatt-Nr.: 1 von 1

Legende siehe Beiblatt!

21. NOV. 2023

Z. K.

11 d
60.00

67

.Leuschel, Heike

60.18

Von: .Berauer, Max-Christian
Gesendet: Freitag, 17. November 2023 09:40
An: .Leuschel, Heike
Betreff: WG: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"

Berauer

Hallo Heike,

wie besprochen die SN für den PE und zur Ablage.

Mit freundlichen Grüßen

Max-Christian Berauer
Bauamt/ SB Stadtplanung

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

Tel.: 03529 571-460
Fax: 03529 571-11-460
E-Mail: max-christian.berauer@heidenau.de
(kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente)
Internet: www.heidenau.de

Von: Planauskunft (Iqony Energies GmbH) <Planauskunft@iqony.energy>
Gesendet: Mittwoch, 15. November 2023 07:07
An: .Berauer, Max-Christian <max-christian.berauer@heidenau.de>; .Rosin, Sylvia <sylvia.rosin@heidenau.de>
Betreff: AW: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Iqony Energies GmbH ist von den genannten Planungen nicht betroffen, insbesondere sind in dem von Ihnen gekennzeichneten Planbereich keine Medienleitungen in unserem Zuständigkeitsbereich vorhanden.
Die Verbindlichkeit dieser Auskunft hat eine Gültigkeit von einem Monat beginnend ab dem Datum der Zustellung.

Mit freundlichen Grüßen

Patrick Taffe
Zentrale Planauskunft
planauskunft@iqony.energy
<https://planauskunft.iqony.energy/IQE>

T +49 681 9494-9161
M +49 1605301313
patrick.taffe@iqony.energy

iqony

Iqony Energies GmbH, St. Johanner Str. 101-105, 66115 Saarbrücken, Germany



Geschäftsführung: Anke Langner (Sprecherin), Andreas Loh
Sitz der Gesellschaft: Saarbrücken, Registergericht Amtsgericht Saarbrücken, Handelsregister B 17242
Die Datenschutzhinweise für Geschäftspartner finden Sie [hier](#).

Von: max-christian.berauer@heidenau.de <max-christian.berauer@heidenau.de>

Gesendet: Dienstag, 14. November 2023 16:59

Cc: holger.berthel@heidenau.de

Betreff: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie das Schreiben zur Beteiligung im **Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“** - Entwurf in der Fassung v. 31.08.2023.

Die Unterlagen stehen Ihnen auf der Website der Stadt Heidenau unter: Aktuelle Mitteilungen des Bauamtes / Stadt Heidenau oder über das Zentrale Landesportal unter Beteiligungsportal ab dem 17.11.2023 zum Download zur Verfügung.

Sollten Sie die Unterlagen in Papierform benötigen, teilen Sie dies dem Planungsbüro Schubert (Tel.: 03528 4196 1037 oder per E-Mail: anja.weck@pb-schubert.de) bis zum 17.11.2023 mit.

Für inhaltliche Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Max-Christian Berauer
Bauamt/ SB Stadtplanung

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

Tel.: 03529 571-460
Fax: 03529 571-11-460
E-Mail: max-christian.berauer@heidenau.de
(kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente)
Internet: www.heidenau.de



Dresden.
DIE STADT

Landeshauptstadt Dresden · Postfach 12 00 20 · 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau, Verkehr und Liegenschaften

Stadt Heidenau
Herrn Bürgermeister Opitz
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau



Ihr Zeichen	Unser Zeichen (GB 6) 61.21	Es informiert Sie Frau Kerstin Schreiter	Zimmer 6327	Telefon (0351) 4 88 35 31	E-Mail KSchreiter@dresden.de
-------------	-------------------------------	---	----------------	------------------------------	---------------------------------

Datum
05. DEZ. 2023

Stellungnahme der Landeshauptstadt Dresden

Stadt Heidenau: vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“

hier: Entwurf i. d. F. vom 31. August 2023

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die durch die Stadt Heidenau übersandten Unterlagen zu o. g. Planung wurden auf Grundlage von § 2 (2) und § 4 BauGB geprüft.

Es wurde festgestellt, dass aus derzeitiger Sicht planungsrelevante Belange der Landeshauptstadt Dresden nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Kühn
Bürgermeister

Ostächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDDDE81XXX

Postbank
IBAN: DE77 8601 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDEFF

Deutsche Bank
IBAN: DE81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDE8CXXX

Commerzbank
IBAN: DE76 8504 0000 0112 0740 00
BIC: COBADEFFXXX

Freiberger Str. 39 · 01067 Dresden
Telefon (03 51) 4 88 42 40
Telefax (03 51) 4 88 42 43

E-Mails:
stadtverwaltung@dresden.de-mail.de
geschaefsbereich-
stadtentwicklung@dresden.de
www.dresden.de

Sie erreichen uns über die Haltestellen:
Haltepunkt Freiberger Straße
Sprechzeiten:
Mo 9–12 Uhr, Di und Do 9–18 Uhr
Fr 9–12 Uhr

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

23. NOV. 2023

.Leuschel,Heike

60.18

Z. K. 11 X
60.00
Z. K. 23

Von: Schubert, Ingrid - Stadtverwaltung Pirna <Ingrid.Schubert@pirna.de>
Gesendet: Donnerstag, 16. November 2023 12:44
An: .Rosin,Sylvia
Betreff: AW: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"

Braun

76

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Stadt Pirna als Nachbargemeinde ist von der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Lugturm" in ihren Belangen nicht berührt und hat daher keine Anregungen oder Hinweise vorzubringen. Wir wünschen dem Vorhaben viel Erfolg!

Mit freundlichen Grüßen

Ingrid Schubert

Stadtverwaltung Pirna
Fachgruppe Stadtentwicklung
Am Markt 1/2, 01796 Pirna

Tel: (03501) 556-262
E-Mail: Ingrid.Schubert@pirna.de
De-Mail: stadtverwaltung@pirna.de-mail.de

www.pirna.de - WIR SIND FÜR SIE DA!

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Stadtentwicklung Pirna <Stadtentwicklung@pirna.de>
Gesendet: Donnerstag, 16. November 2023 09:18
An: Schubert, Ingrid - Stadtverwaltung Pirna <Ingrid.Schubert@pirna.de>
Betreff: WG: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"

Mit freundlichen Grüßen

Kristina Hartmann

Sekretariat

Stadtverwaltung Pirna
Fachgruppe Stadtentwicklung
Am Markt 1/2, 01796 Pirna

Tel.: (03501) 5 56-308

Fax: (03501) 5 56-331

E-Mail: kristina.hartmann@pirna.de <mailto:kristina.hartmann@pirna.de>

E-Mail: stadtentwicklung@pirna.de <mailto:stadtentwicklung@pirna.de>

DE-Mail: stadtverwaltung@pirna.de-mail.de <mailto:stadtverwaltung@pirna.de-mail.de>

www.pirna.de <http://www.pirna.de/> - WIR SIND FÜR SIE DA!

Von: max-christian.berauer@heidenau.de <max-christian.berauer@heidenau.de>

Gesendet: Dienstag, 14. November 2023 16:59

Cc: holger.berthel@heidenau.de

Betreff: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie das Schreiben zur Beteiligung im Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm" - Entwurf in der Fassung v. 31.08.2023.

Die Unterlagen stehen Ihnen auf der Website der Stadt Heidenau unter: Aktuelle Mitteilungen des Bauamtes / Stadt Heidenau <<https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2fwww.heidenau.de%2fPlanen%2dBauen%2dF%25C3%25B6rdern%2fPlanen%2dBauen%2fAktuelle%2dMitteilungen%2ddes%2dBauamtes%2findex.php%3fobject%3dtx%257c2458.2754.1%26NavID%3d2458.167%26La%3d1&umid=81444426-7935-4561-a6e2-3913a72c6bf2&auth=8c524895840c1b460208720a49a284634e16fb96-08800ff2ca6bdc6f335e38dd07fc2501ab17a6d5>> oder über das Zentrale Landesportal unter Beteiligungsportal <<https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/heidenau/beteiligung/themen/1037974>> ab dem 17.11.2023 zum Download zur Verfügung.

Sollten Sie die Unterlagen in Papierform benötigen, teilen Sie dies dem Planungsbüro Schubert (Tel.: 03528 4196 1037 oder per E-Mail: anja.weck@pb-schubert.de <mailto:anja.weck@pb-schubert.de>) bis zum 17.11.2023 mit.

Für inhaltliche Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Max-Christian Berauer

Bauamt/ SB Stadtplanung

Stadt Heidenau

Postanschrift: Dresdner Str. 47

Besucheranschrift: von-Stephan-Str. 4 (Brunneneck)

01809 Heidenau

Tel.: 03529 571-460

Fax: 03529 571-11-460

E-Mail: max-christian.berauer@heidenau.de <mailto:max-christian.berauer@heidenau.de>

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

Internet: <https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=www.heidenau.de&umid=81444426-7935-4561-a6e2-3913a72c6bf2&auth=8c524895840c1b460208720a49a284634e16fb96-fc4248ac12163b36f17fd84b3000d63e37fc84e3>

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

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

max-christian.berauer@heidenau.de

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

Bearbeiterin: J. Fröhlich

Chemnitz, 12. Dezember 2023

Ihr Zeichen:

Schreiben vom 14.11.2023

Stellungnahme zum B-Plan G 25/1 „Am Lugturm“ Heidenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Sachsen e.V., nimmt zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung.

Auf rund 0,9 ha soll eine bereits bestehende Ausflugsgastronomie um ein Gaststätten-Gebäude sowie eine Biergartenvergrößerung erweitert werden. Der vorhandene Baumbestand soll zum Großteil erhalten bleiben und als Park genutzt werden. In rund 300 m Entfernung befindet sich ein FFH-Gebiet.

Das Vorhaben wird kritisch gesehen. Es ergehen zusätzlich Hinweise.

Seit 2017 fanden auf dem Grundstück bereits mehrere Fällungen ohne öBB statt. Ein nachträglicher Ausgleich wird zwar als sinnvoll erachtet, dennoch ist das vergangene Vorgehen zu rügen, da ohne öBB/Dokumentation keine Kenntnisse über die Quartiersqualität der Bäume vorhanden sind (gilt auch für xylobionte Käfer) und die Maßnahmen demnach aufgrund von Schätzungen erfolgen müssen.

Seit einigen Jahren kommt es laut Anwohneraussagen vermehrt zu Problemen mit wildem Parken sowie Müllablagerungen. Beide Problembereiche lassen sich wohl dem Besuch der vorhandenen Gastronomie am Lugturm zuordnen. Gerade bei der Veranstaltung von Events und der Attraktivierung des Ausflugsziels für Besucher von außerhalb, ist ein funktionales Abfallkonzept sicherzustellen und durchzusetzen. Es kann den Anwohnern z. B. nicht zugemutet werden, Einweg-Geschirr u. Ä. nach Veranstaltungen am Lugturm zu entsorgen. Die Pflicht liegt beim Betreiber,

Hausanschrift:
BUND Sachsen e.V.
Str. 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 VR 783
Steuernummer:
215/140/00740

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

eine Verschmutzung des Areals und angrenzender Flächen zu verhindern. Dies ist z. B. durch Mehrweg- und Pfandgeschirr möglich. Durch die Erhöhung der Sitzplätze wird dieses Problem noch drängender werden.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Allgemeine Vorabüberlegungen zur Standortwahl der Außenbeleuchtung können sein: Wo wird künstliches Licht benötigt und in welcher Helligkeit ist es erforderlich?

Künstliches Licht sollte unbedingt auf das erforderliche Maß begrenzt werden, z. B. aus sicherheitstechnischen Gründen. Hier sollte das Licht aber auch nicht immer eingeschaltet bleiben, sondern über einen Bewegungsmelder oder eine Zeitschaltuhr gesteuert werden. Zu berücksichtigen ist auch die Beleuchtungsstärke, denn die anziehende Wirkung auf Insekten sinkt mit abnehmender Helligkeit. Da Insekten hauptsächlich nur in den Sommermonaten fliegen, sollte man auch prüfen, ob man die Beleuchtung möglichst nur auf den Zeitraum Oktober bis März beschränken kann.

Bevorzugt sollten eingesetzt werden:

- LED-Leuchten (gleichzeitig energiesparend)
- warmweißes Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin)
- vollständig gekapseltes Lampengehäuse (nach oben abgeschirmt)
- keine Kugelleuchten!

Für den Schutz von besonders schützenswerten Nachtlandschaften werden für beleuchtete oder selbstleuchtende Flächen maximale Leuchtdichten von 1 - 2 cd/m² empfohlen. UV- und IR-Emissionen sind für die visuelle Wahrnehmung des Menschen irrelevant. Diese Emissionen sind gänzlich zu vermeiden, da vor allem UV-Emissionen von vielen Organismen (darunter Insekten, Vögel, Reptilien und einigen Säugetiere) wahrgenommen werden und die Organismen beeinträchtigen.

Für Beleuchtungsanlagen in und in der Nähe von Natur- und Landschaftsschutzgebieten ist der Blaulichtanteil der Lichtemissionen so weit wie möglich zu reduzieren. Hierfür sind Leuchtmittel wie Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder PC Amber LED zu empfehlen.

Mit verbUNDenen Grüßen



Stephanie Maier
Landesgeschäftsführerin