



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Stadt Heidenau  
Dresdner Str. 47  
01809 Heidenau



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

### Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg“ der Stadt Heidenau

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

#### A **Votum:**

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

Die Teilstellungnahme der Bauleitplanung wird sobald als möglich nachgereicht.

#### B **Ausgewertete Unterlagen:**

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

- [1] Planzeichnung
- [2] Textliche Festsetzungen
- [3] Begründung

jeweils in der Planfassung vom 29.10.2021, sowie

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

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

Hauptsitz:  
Schloßhof 2/4  
01796 Pirna

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)  
Telefax: +493501 515-1199

Internet: [www.landratsamt-pirna.de](http://www.landratsamt-pirna.de)

Allgemeine Öffnungszeiten:

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

Hinweis:

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



## **C      Stellungnahmen der Fachbereiche**

### **Regionalentwicklung**

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

### **Bauleitplanung**

Die Stellungnahme der Bauleitplanung wird sobald als möglich nachgereicht.

### **Denkmalschutz**

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

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

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

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

### Hinweise:

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

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



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

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

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

### **Naturschutz**

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

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

### **Forsthoheit**

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

### **Immissionsschutz**

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

#### Hinweise:

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

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

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



**Begründung:**

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

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

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

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

**Gewässerschutz**

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

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

Prüfbemerkungen:

Die Annahmen und Berechnung zum Regenrückhaltebecken (RRB) sind plausibel und nachvollziehbar. Es wird eine versiegelte Fläche von 0,55 ha angenommen und ein zugehöriger Drosselabfluss von 15 l/s, welcher dem natürlichen Gebietsabfluss des Bebauungsplangebiets entspricht. Mit dem gewählten Rückhaltevolumen von 200 m<sup>3</sup> wird zunächst das gewählte Schutzziel eines 10-jährigen Regenereignisses erfüllt.

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

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



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

#### Hinweis:

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

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

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

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

#### **Abfall, Boden und Altlasten**

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

#### Feststellungen/ Mängel:

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

Teile des Vorhabengebietes sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als altlastverdächtige Flächen der ehemaligen LPG Großsedlitz unter der Altlastenkennziffer 87214054 registriert. Bis auf einer sehr kleinen Teilfläche (im Bebauungsplan mit Nr. 3 gekennzeichnet) wurden noch keine Untersuchungen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt. Das vorgelegte Baugrundgutachten vom Erdbaulaboratorium entspricht diesen Anforderungen nicht und wurde nach anderen Prämissen erarbeitet. Dabei ging es vor allem um die physikalischen Baugrundeigenschaften, die Versickerungsfähigkeit und grundsätzliche Aussagen zur möglichen Entsorgung von Aushubmaterialien. Bei einer bodenschutzfachlichen Untersuchung für den Wirkungspfad zwischen Boden - Mensch soll, sofern keine Eingrenzung von Verdachtsflächen möglich ist, je 1.000 m<sup>2</sup> eine Mischprobe entnommen werden. Die Mischprobe soll aus 15 bis 25 Einzelproben einer Beprobungstiefe gewonnen werden (siehe hierzu Anhang 1, Pkt. 2.1.1 der BBodSchV).



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

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

Bei einer Abschätzung der Gesamtfläche auf ca. 8.000 m<sup>2</sup> und dem geforderten Bodenaustausch käme man überschlägig auf eine Bodenaustauschmasse von ca. 8.500 Tonnen.

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

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

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

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

#### Hinweis:

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

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

#### Nachforderung:

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



Begründung:

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

Weitere Hinweise:

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

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

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

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

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

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

Vor Beginn von Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Mutter- boden abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu er- fassen und in Mieten zwischen zu lagern. Eine Vermischung ist unzulässig.

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



## **Straßenverwaltung und Verkehrsrecht**

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

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

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

### **a) Verkehrliche Erschließungskonzeption:**

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

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

### **b) Fußgängerverkehr:**

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

### **c) Entwässerung:**

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

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

### **d) Hausanschlüsse:**

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

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

### **e) Wirtschaftsweg:**

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





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

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

g) Begründung, Pkt. 6, Verkehrserschließung:

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

### **Menschen mit Behinderung**

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

### **Siedlungshygiene**

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

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

### **Vermessungswesen und Katasterinformation**

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto  
Stabsstellenleiter

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

**Ortsteil:** Großsedlitz  
**Lage / Straße | Nr.:** Großsedlitz  
**Bezeichnung:** LPG Großsedlitz  
**Art der Verdachtsfläche:** Altstandort

**Verursacher:**

Verursacherart: andere gewerbl. Nutzung  
 Verursacher Zusatztext:  
 Name: ehem. LPG "Vereinte Kraft"  
 Straße | Nr.:  
 PLZ / Ort: 01809 Heidenau

**Teilflächen mit Bearbeitungsstand:**

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

**Lagedaten:**

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

**Zuordnung Teilflächen - Flurstücke:**

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

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

**Freistellung:**

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

**Bemerkungen zur Altlast:**

(14) Gemarkung Großsedlitz

**Bemerkungen zu Teilflächen:**

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



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Stadt Heidenau  
Dresdner Str. 47  
01809 Heidenau



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

vorab per Mail an:  
[stadtplanung@heidenau.de](mailto:stadtplanung@heidenau.de)

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### Bauleitplanung

Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen zu dem Vorhaben keine Einwände.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto  
Stabsstellenleiter

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: [kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de](mailto: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 Schließtag  
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

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

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

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

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

per E-Mail  
stadtplanung@heidenau.de

Stadt Heidenau  
Dresdner Straße 47  
01809 Heidenau

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

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

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

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

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

**Ihr/-e Ansprechpartner/-in**  
Doreen Brandl

**Durchwahl**  
Telefon +49 351 2612-2111  
Telefax +4935126122099

doreen.brandl@  
smekul.sachsen.de

**Ihr Zeichen**  
60.17

**Ihre Nachricht vom**

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

Dresden, 16.03.2022

*Täglich für  
ein gutes Leben.*

[www.lfulg.sachsen.de](http://www.lfulg.sachsen.de)

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

[www.sachsen.de](http://www.sachsen.de)

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

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



2022/35710

## 1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

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

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

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

## 2 Geologie

### 2.1 Prüfumfang

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

### 2.2 Hinweise

#### 2.2.1 Versickerungsgutachten

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

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

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

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

reiche in Kanalgräben mit einem Teilbodenaustausch zu rechnen sei.

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

## **2.2.2 Geotechnische Baubegleitung**

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

## **2.2.3 Neuregelung Geologiedatengesetz für Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung**

Für das Anlegen weiterer Baugrundbohrungen weisen wir darauf hin, dass Baugrundbohrungen dem LfULG nach GeolDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen nutzen Sie bitte das LfULG-Online-Portal ELBA.SAX. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

## **2.2.4 Verfügbare Geologiedaten**

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

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

## **2.2.5 Übergabe von Ergebnisberichten**

Sofern weitere Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt werden,

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

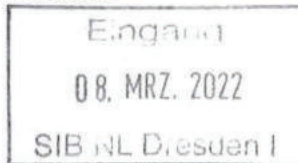
Sächsisches Immobilien- und Baumanagement  
Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM)  
Außenstelle Dresden  
Fachbereich Siedlungsgebiete, Herrn Großer  
Königsbrücker Straße 80

01099 Dresden

#### Zentrale

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

Aktenzeichen 60.17  
(Bitte bei Antwort angeben)



### Barockgarten Großsedlitz

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

Sehr geehrter Herr Großer,

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

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

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

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

#### 1. Wirtschaftswege auf Flst. 140/41

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

Stauffenbergallee 2a  
01099 Dresden

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

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

Verkehrsverbindung  
Straßenbahnlinie 11  
Buslinie 64

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





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

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

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

## 2. Medienanbindungen und Bewirtschaftung des Barockgartens Großsedlitz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Erhalt der Sichtachse und Grünkulisse aus dem Barockgarten

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Christian Strieler  
Geschäftsführer



BUND für Umwelt und Naturschutz  
Deutschland

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

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

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

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

Volker Kurz  
Regionalgruppenvorsitzender

Chemnitz, 8. März 2022

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

Stadt Heidenau  
Dresdner Str. 47  
01909 Heidenau

Email: [stadtplanung@heidenau.de](mailto:stadtplanung@heidenau.de)

### Stadt Heidenau-Bebauungsplan GS04/1- „Schäferweg“ in der Fassung vom 29.10.2021

Ihr Schreiben vom 21.01.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Volker Kurz

Hausanschrift:  
BUND Sachsen  
Straße der  
Nationen 122  
09111 Chemnitz

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

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

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

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

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

**01809 Heidenau**



Dresden, den  
25.03.2022

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1.

Der flächige Bodenaustausch wegen vermeintlicher Kontamination ist nicht verhältnismäßig, da die Proben in einer Mischprobe zum Teil auf irrelevanten Flurstücken gebohrt wurden.

2.

Weiterhin ist der Ausbau des Schäferweges und des Wendehammers mit Springbrunnen völlig überdimensioniert, da ca. 950 m<sup>2</sup> nahezu kostenfrei in städtisches Eigentum übergehen bzw. für die Investoren als Verkaufsfläche nicht nutzbar sind. Insoweit wird angeregt,

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

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

in der

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

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

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



Aktueller Google-Screenshot

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

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

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



Abgelehntes Projekt, „Altersseniorenheim mit ca. 100 Plätzen“

Im Westen des aktuellen B-Plangebietes wurde die Sonderbaufläche „Kunst und Kultur“ (ca. 3.160 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

#### 1 Problem Sichtachsen

Mit Genehmigung der Schösserverwaltung habe ich Fotos aus dem aus dem 1. Obergeschoss des Friedrichschlößchen gemacht.

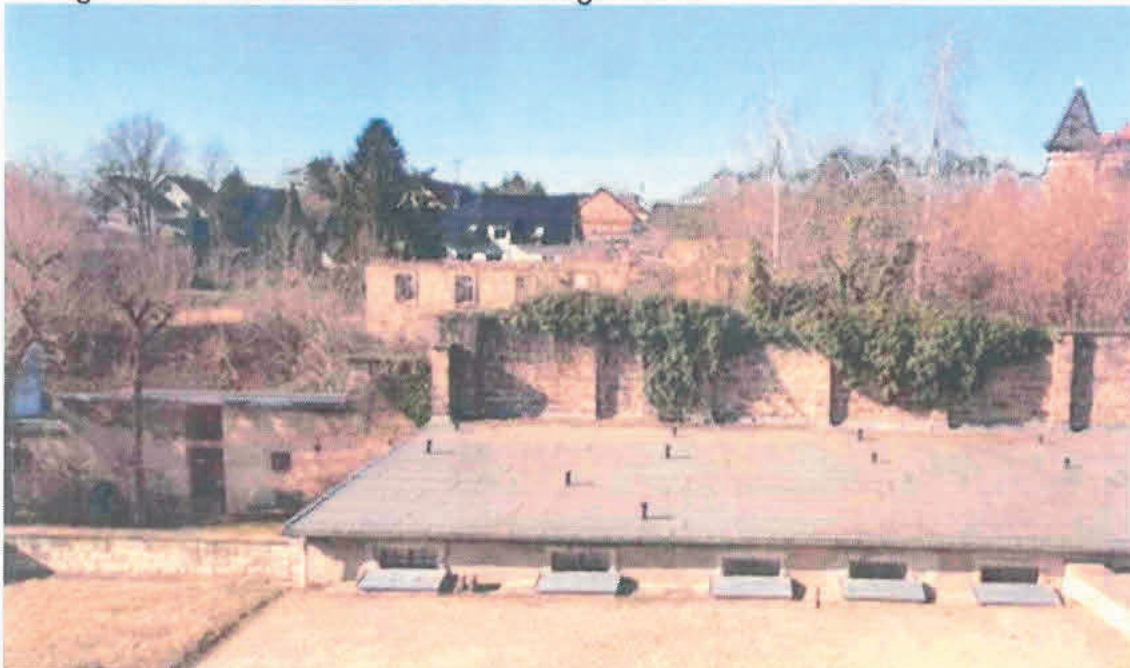


Abbildung 1: Blick aus dem Obergeschoss des Friedrichschlößchens in Richtung Baufeld Schäferweg

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

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

...

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

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



Abbildung 2: Ausblick aus dem Dachgeschoss des Friedrichschlößchens

#### **Fazit:**

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

#### 2 Doppelhäuser

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

#### 3 Zentrales Heizhaus

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

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

#### 4 Elektroenergie

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

ist im Abschnitt  
6.2 Ver- und Entsorgung

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

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

#### Naturschutz - Strafen

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

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

Ich beantrage daher in dem Punkt

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

Desgleichen auch für die Abschnitte

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

Ich bitte um Beachtung und Beantwortung meiner Hinweise und Fragen!



68.

Heidenau, 16.03.2022

Stadt Heidenau  
Dresdner Str. 47  
01809 Heidenau



Betr.: Bebauungsplan Schäferweg Heidenau-Großsedlitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Wir bitten um Eingangsbestätigung des Schreibens.

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

mit freundlichen Grüßen