



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

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

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

Datum: 04.08.2023
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: 0004-14.6.28-621.4-160-15.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

Bebauungsplan M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“, Stadt Heidenau
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB, frühzeitige Abstimmung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A Votum:

Zu dem Vorhaben bestehen aus Sicht der zu vertretenden Belange des Landratsamtes keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Bedenken gegenüber dem Artenschutz sind zu behandeln, die vorgelegten Artenschutzberichte entsprechend zu überarbeiten. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen.

Die weiteren geäußerten Forderungen und Hinweise der einzelnen Fachbereiche sind in die Planunterlagen des Bebauungsplans entsprechend einzuarbeiten. Die Begründung dazu entnehmen Sie bitte den jeweiligen Stellungnahmen.

B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf des Bebauungsplans, bearbeitet durch das Planungsbüro Schubert, mit Posteingang per E-Mail am 05.07.2023 mit den Planteilen

- 1| Planteil A – Planzeichnung
- 2| Planteil B – textliche Festsetzungen
- 3| Planteil C – Begründung

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

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

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

Öffnungszeiten:
Montag
Dienstag/Donnerstag

Mittwoch
Freitag

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

Hinweis:

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

jeweils in der Planfassung vom 03.07.2023, sowie

- |4| Geotechnischer Bericht, von „uniplan Management GmbH“, i. d. F. v. 18.08.2022
- |5| Artenschutzprüfung Teil 1, von Schulz UmweltPlanung, i. d. F. v. 21.03.2022
- |6| Artenschutzprüfung Teil 2, von Schulz UmweltPlanung, i. d. F. v. 29.03.2022

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

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1. Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB:

Im Bebauungsplan wird die Art der Bodennutzung in den Baugebieten „WA1“ und „WA2“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Heidenau (Erstaufstellung) wird das Plangebiet als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Angesichts des generalisierenden Darstellungscharakters (Grundzüge Art der Bodennutzung) eines Flächennutzungsplans sowie des sich daraus ableitenden Beurteilungsmaßstabs zur Einschätzung der Einhaltung des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), kann im Kontext zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen im näheren Umfeld des Bebauungsplangebiets (Dresdner Straße) davon ausgegangen werden, dass dem Entwicklungsgebot trotz der Festsetzung eines WA im Bebauungsplan noch im ausreichenden Maße Rechnung getragen wird.

2. Zu den textlichen Festsetzungen (Planteil B):

2.1 Zu Pkt. 1.2.4 – Überschreitung der zulässigen Grundfläche:

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 33 % bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig.“

Hierzu wird um eine städtebauliche Begründung zur Wahl dieser Festsetzung gebeten, um den damit verfolgten Zweck der Festlegung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 33 % bis 40 % besser nachvollziehen zu können.

In der Begründung unter Pkt. 7 wird auf eine nachfolgende detaillierte Begründung der einzelnen Festsetzungen im Entwurf verwiesen.

2.2 Zu Pkt. 1.3.3 – Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Es wird angeregt die Formulierung dieser getroffenen Festsetzung für die zwei geplanten Baugrundstücke in dem Baugebiet „WA2“ in der nördlichen Spitze des Geltungsbereichs zu prüfen,



sofern für diese Baugrundstücke ebenfalls der Bau von Nebenanlagen zwischen der straßen- bzw. wegeseitigen Baugrenze und der festgesetzten Verkehrsfläche unzulässig sein soll.
Für die beiden Baugrundstücke in diesem Bereich des Bebauungsplans kann kein Bezug zu einer Straßenbegrenzungslinie hergestellt werden, da eine solche dort nicht vorhanden ist.
Ggf. ist diesbezüglich die Festsetzung für eine universelle Gültigkeit für alle Baufelder umzuformulieren.

Gleiches gilt für die Festsetzung zu Flächen für Stellplätze und Garagen unter dem Pkt. 1.4.

3. Zur Begründung (Planteil C):

In der Begründung (Planteil C) fehlt in der Aufzählung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke unter Pkt. 3.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches das Straßenflurstück 241/2 der Gemarkung Mügeln. Dieses ist zur Vollständigkeit in der Aufzählung zu ergänzen.

Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans keine Bedenken.

Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde erhebt zu dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise berücksichtigt werden.

Innerhalb der geplanten Vorhabenfläche befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand der unteren Denkmalschutzbehörde keine Bau- bzw. Bodendenkmale (archäologische Denkmale).

Es ist jedoch zu beachten, dass die aktuell der unteren Denkmalschutzbehörde zur Verfügung stehende Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmale zu rechnen.

Zur Schaffung von Planungssicherheit bitten wir den Antragsteller, sich deshalb vorsorglich beim Landesamt für Archäologie Sachsen (LfA), Zur Wetterwarte 7 in 01109 Dresden (poststelle@lfa.sachsen.de; Ingo.Kraft@lfa.sachsen.de) informieren, ob archäologische Belange bei dem Bauvorhaben berührt werden.

Hiermit wird um digitale Übermittlung dieser fachbehördlichen Stellungnahme des LfA zur Kenntnis auch an die untere Denkmalschutzbehörde (denkmalschutz@landratsamt-pirna.de) gebeten.

Weiter wird im Zuge des Vorhabens um Beachtung der folgenden Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden gebeten:

Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (poststelle@lfa.sachsen.de) und/oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (denkmalschutz@landratsamt-pirna.de) zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)).

Die ausführenden Firmen sind mit schriftlichen Nachweis auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.



Naturschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. In der Begründung ist unter dem Pkt. 2 die Prüfung zur Einhaltung der Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB dargelegt worden, wonach die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfolgen darf. Die Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist demnach nicht notwendig.

Den Ersatz der geschützten Gehölze ist durch die Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau geregelt und wird in der Planung berücksichtigt.

Der Untersuchungsumfang zum Artenschutzberichtes ist zu gering und entspricht gemessen an der Fläche nicht den Mindeststandards. Eine jeweils einmalige Begehung ist nicht geeignet um belastbare Aussagen treffen zu können. So sind bzgl. des herrschenden Witterungsverhältnisse angesichts des Untersuchungstermins am 21.03.2023 Lebensstätten der Zauneidechse oder Zwergfledermäusen (wechselwarme Tiere) an diesem Standort mit Gewissheit nicht auszuschließen.

Die Frage des Ausgleichs vernichteter Lebensstätten ist im Bebauungsplan nicht geregelt. Wir bitten um Erarbeitung von Vermeidungsmaßnahmen und um Einplanung von Ersatzquartieren. Hierfür steht die untere Naturschutzbehörde zur weiteren Abstimmung gerne zur Verfügung (E-Mail: Christian.Wosch@landratsamt-pirna.de, Tel.: +493501 515 3435).

Forsthoheit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine forstlichen Belange der unteren Forstbehörde berührt.

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes (Lärmschutz) kann dem Bebauungsplan-Vorentwurf in der vorliegenden Fassung zugestimmt werden, wenn in den textlichen Festsetzungen der nachstehende Punkt aufgenommen und festgesetzt wird.

1. Forderung zu den textlichen Festsetzungen:

Bei Verwendung von Luft-Wärme-Pumpen sind die Außengeräte so zu dimensionieren bzw. schalltechnisch auszulegen, dass am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort gemäß TA Lärm, der Immissionsrichtwert für die Nacht eines allgemeinen Wohngebietes (WA) um 6 dB unterschritten wird.

Begründung:

Luft-Wärme-Pumpen stellen sogenannte nicht genehmigungsbedürftige Anlage i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) dar. Nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.



Geräuscheinwirkungen gehört per Definition nach § 3 BImSchG zu den Immissionen und Emissionen und sind gemäß den gesetzlichen Festsetzungen des BImSchG als schädliche Umwelteinwirkungen zu betrachten, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Aus diesem Grund sind entsprechend des § 23 BImSchG Nebenbestimmungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen zu formulieren.

Entsprechende gesetzliche Vorgaben zur Regelung und Festsetzung lärmrelevanter Nebenbestimmungen ergeben sich aus der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Diese findet, gemäß Nr. 1 TA Lärm Anwendung bei o. g. nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie unter der Prämisse des Vorsorgegrundsatzes.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) ist gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm als sichergestellt zu werten, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 TA Lärm nicht überschreitet.

Durch den Einsatz von Luft-Wärme-Pumpen in fast jedem Haus ergeben sich rechnerisch die vorgenannten Einschränkungen, die einer 6 dB Unterschreitung der Immissionsrichtwerte bedürfen.

2. Hinweise:

2.1 Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr.

2.2 Die Vorgaben des Merkblatt Luft-Wärme-Pumpen sind zu beachten. (siehe Anlage)

Gewässerschutz

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde stehen dem Vorhaben die Belange des Gewässerschutzes nicht entgegen. Der Planbereich befindet sich außerhalb von oberirdischen Gewässern sowie in keinen wasserrechtlichen Schutzgebieten.

Zur Planzeichnung:

Es wird angeregt, den Standort der Versickerungsanlagen in die Planzeichnung aufzunehmen.

Zu den textlichen Festsetzungen:

Aus der konkreten Beschaffenheit des Untergrundes und der Flächenverfügbarkeit durch die neue Bebauung sind konkrete Versickerungsanlagen festzusetzen und bezüglich Größe, Art, Standort und Zuständigkeit in den Rechtsplan aufzunehmen.

Zur Begründung:

Hier sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser darzustellen.

Für die Fahrzeugstellplätze ist eine Tiefgarage geplant. Diese Anlage ist wasserrechtlich grundsätzlich zulässig. Bei der weiteren Planung sind ansteigende Grundwasserstände durch Elbehochwasser hinreichend zu berücksichtigen.



Abfall, Boden und Altlasten

Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bestehen in Bezug auf die Anforderungen des Flächenrecyclings keine Bedenken zu dem Vorhaben. Das Vorhaben entspricht der Wiedernutzbarmachung von brach gefallen Flächen. Nachfolgende Hinweise sind zu beachten und umzusetzen, da schädliche Bodenveränderungen zumindest teilweise nachgewiesen wurden (u. a. PAK).

1. abfall- und altlastenfachliche ingenieurtechnische Begleitung und Dokumentation:

Es wird dringend empfohlen, eine abfall- und altlastenfachliche ingenieurtechnische Begleitung des Bauvorhabens vorzusehen. Über die durchgeführten Untersuchungen sowie eingeleitete Maßnahmen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Abfälle ist eine Dokumentation zu erstellen und nach Abschluss der Baumaßnahmen an die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu übergeben.

Begründung:

Das vorliegende Baugutachten weist innerhalb des Geländes unterschiedliche Schadstoffkonzentrationen im Boden aus, sodass – wie von Heidenau allgemein bekannt – davon auszugehen ist, dass das Gelände keine einheitliche Beschaffenheit hat. Ursachen hierfür liegen in früher vorgenommenen Auffüllungen Materials unbekannter Herkunft sowie die lange gewerbliche Nutzung. Es ist durchaus möglich, dass auch unter den Betonfußböden der Gebäude mit höheren MKW-Belastungen eine Belastung des unterliegenden Bodenmaterials zu verzeichnen ist.

Zugleich wird eine abfallfachliche Begleitung empfohlen. Das Baugrundgutachten stammt aus 2022. Es stellt in den Untersuchungen noch auf die LAGA TR Boden und den Recycling-Erlass des SMEKUL ab. Ab 01.08.2023 sind jedoch andere Anforderungen zu berücksichtigen, da die BBodSchV(neu) und die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft treten, womit die bisherigen Regelungen ihre Gültigkeit verlieren. Die neuen Anforderungen sind hinsichtlich der Analytik, der Einstufung der anfallenden Abfälle und der Abfallverwertung einzuhalten.

2. Bodenschutz:

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der in geringem Umfang vorhandene Mutterboden abzuschieben, in Mieten zwischen zu lagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischen zu lagern. Eine Vermischung der unterschiedlichen Bodenschichten ist unzulässig.

3. weitere Hinweise zu Abfall:

Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen.

Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten.



Gemäß § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind anfallende Bau- und Abbruchabfälle (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) möglichst getrennt voneinander zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Dies ist gemäß § 8 Abs. 3 GewAbfV zu dokumentieren.

Ab 01.08.2023 tritt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft, so dass ab diesem Zeitpunkt die Herstellung und der Einbau von Recyclingbaustoffen neuen Regelungen unterliegt (z. B. Güteüberwachung bestehend aus Eignungsnachweis, werkseigene Produktionskontrolle und Fremdüberwachung).

Ländliche Entwicklung und Bodenordnung

Durch das vorgelegte Vorhaben werden die zu vertretenden Belange des Fachbereiches Ländliche Entwicklung und Bodenordnung nicht berührt.

Landwirtschaft und Agrarstruktur

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße“ der Stadt Heidenau bestehen aus der Sicht agrarstruktureller Belange keine Einwände oder Bedenken.

Bevölkerungsschutz

Feuerwehrwesen / Brandschutz:

1. Flächen für die Feuerwehr:

Die Ausbildung der für den Feuerwehreinsatz notwendigen Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind in Umsetzung der DIN 14090 und der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr sicherzustellen.

2. Löschwasserversorgung:

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

Bei der Errichtung von unterirdischen Löschwasserbehältern sind die Anforderungen nach DIN 14230 zu beachten.

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.

Straßenbau

Das Straßenbauamt ist als Straßenbaulastträger von Kreisstraßen und als Unterhaltungspflichtiger auch von Bundes- und Staatsstraßen nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffen.

Verkehrsrecht

Durch das Vorhaben werden die zu vertretenden Belange von der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises nicht berührt.

Schülerbeförderung und ÖPNV

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind die zu vertretenden Belange des Fachbereiches „Schülerbeförderung und ÖPNV“ nicht betroffen.

Menschen mit Behinderung

Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen, Zuwegungen, öffentliche Räume und Gebäude 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 künftigen Planungen berücksichtigt werden und eine gesteigerte Aufmerksamkeit erfahren.

Wirtschaftsförderung

Zu dem vorgelegten Vorhaben bestehen aus Sicht der Stabsstelle Wirtschaftsförderung keine Einwände und es ergeben sich keine weiteren Hinweise.

Für die Stadt Heidenau besteht in absehbarer Zeit ein erheblicher Bedarf an Wohnbauland. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung liegt im Gebiet der Stadt Heidenau deutlich über der des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und ebenso über der des landesweiteten Durch-



schnitts. Zur Deckung des Bedarfes an Wohnraum ist es erforderlich, neue Wohngebiete planungsrechtlich zu erschließen. Ein weiterer positiver Aspekt ist der damit verbundene Abriss der bisher gewerblich genutzten, stark sanierungsbedürftigen Gebäude.

Siedlungshygiene

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

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

Vermessungswesen und Katasterinformation

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

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

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter

Anlage:
Merkblatt Luft-Wärme-Pumpen

- Merkblatt Luft-Wärme-Pumpen -

(Stand April 2023)

I. Allgemeines

Immer mehr Eigentümer/innen entscheiden sich, im Hinblick auf die hauseigene Wärme-/Klimatechnik, für eine Luft-Wärme-Pumpe. Doch viele der sich auf dem Markt befindlichen Geräte sind für die, meist vorliegende enge Bebauungssituationen, schlichtweg zu laut und führen im Nachgang zu Beschwerden und Problemen mit den Nachbarn.

Problematisch sind hier, die für diese Anlagen charakteristischen Geräuschemissionen im niederfrequenten Bereich. Diese werden meist als sehr störendes „Brummen“ wahrgenommen und primär von Ventilatoren, dem Verdichter, Rohrleitungen, Luftschächten/-kanälen oder aber schwingenden Verkleidungen hervorgerufen.

Oftmals wurden die Bauherren falsch oder aber gar nicht über die lärmrelevanten Unterschiede, der baulichen Konzeption sowie die korrekte bzw. optimale Aufstellung und Ausrichtung der Anlagen beraten.

Schon bei Einhaltung einiger grundlegender Maßnahmen können Probleme und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft vermieden werden.

II. Lärmschutz

Auch wenn Luft-Wärme-Pumpen in der Regel genehmigungsfrei installiert werden können, ist bei dem Betrieb der Anlagen darauf zu achten, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, hier primär Lärm o. a. Schwingungen, ausgehen.

Schon beim Kauf einer solchen Anlage ist es für Sie als Bauherr/Eigentümer unerlässlich auf den Lärmschutz zu achten. Hierzu enthalten die technischen Datenblätter der Luft-Wärme-Pumpen Aussagen hinsichtlich des **Schalleistungspegels**.

Grundsätzlich sollte die gewählte Anlage dem aktuell vorherrschenden Stand der Technik entsprechen. Diesen erfüllen momentan Geräte, welche einen Schalleistungspegel von max. 50 Dezibel (dB) aufweisen und somit als verhältnismäßig leise gelten.

In den meisten technischen Datenblättern ist diese Angabe für Sie anhand des **L_{WA}-Wertes** ablesbar. Sollte eine entsprechende Angabe, den Ihnen vorliegenden technischen Datenblättern fehlen, so raten wir Ihnen sich dahingehend explizite Angaben und Unterlagen vorlegen zu lassen.

Weitere wesentliche und ausschlaggebende Kriterien, um Lärmbelästigungen zu vermeiden, sind die Wahl des Aufstellungsortes, die erforderlichen Abstände des Gerätes hin zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung, sowie deren Ausrichtung.

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der nachstehenden Empfehlungen, sowie einer optimalen Beratung der Hersteller-/Vertriebsfirmen, sollte einer zukünftigen „ruhigen“ Nachbarschaft nichts entgegenstehen.

III. Empfehlungen:

- a) es wird empfohlen eine Luft-Wärme-Pumpe zu beschaffen, deren Schalleistungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet.
- b) Geräteaufstellung/Ausrichtung:
 - Gerät auf abgewandter Gebäudeseite aufstellen
 - Schallreflexionen (etwa an Mauern) vermeiden

- Gerät schalloptimiert ausrichten
- als Aufstellungsuntergrund sollten schallreflektierende Fliesen bzw. Betonflächen vermieden werden
→ als Möglichkeit für einen schalldämpfend wirkenden Untergrund eignen sich Rasenflächen oder Rindenmulch.
- außen aufgestellte Wärmepumpen sind so zu installieren, dass der Luftstrom an keiner Seite behindert wird, da dies zu einem höheren Betriebsgeräusch führt
- Die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 sollten grundsätzlich, je nach vorliegender Gebietseinstufung, zwingend eingehalten werden

Tabelle 1 Mindestabstände von Luft-Wärme-Pumpen zu schutzbedürftiger Bebauung (bspw. Schlaf- und Kinderzimmer) gemäß den Vorgaben der TA Lärm

Schallleistungspegel in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Metern in einem			
	Reinen Wohngebiet	Allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, urbanen Gebiet	Gewerbegebiet
45	3	2	1	1
50	6	3	2	1
55	11	6	3	2
60	20	11	6	3
65	30	20	11	6
70	45	30	20	11

Hinweis: Für die Berechnung der Abstände wurde angenommen, dass die Anlage– wie es in der Praxis oft vorkommt – vor einer Wand positioniert ist. Ferner wurden die um sechs Dezibel reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte der TA Lärm verwendet. Dies berücksichtigt die Geräusche weiterer Anlagen in der Umgebung. Geräte mit tonhaltigen Geräuschemissionen entsprechen nicht dem Stand der Technik - ein entsprechender Zuschlag wird daher nicht berücksichtigt. Entspricht die Anlage nicht dem Stand der Technik ist gegebenenfalls ein Tonhaltigkeitszuschlag von 3 bzw. 6 dB(A) zu vergeben. Die berechneten Abstände wurden auf ganze Meter aufgerundet.

grün: Stand der Technik

blau: Mehrzahl der installierten Anlagen

- Luft-Wärme-Pumpen, die den Schallleistungspegel von 50 dB(A) bzw. die Abstände zum Nachbarn nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude aufzustellen oder entsprechend zu dämmen
- c) der Bauherr sollte sich zur eigenen Absicherung vom Hersteller einen Nachweis über den Schallleistungspegel der Luft-Wärme-Pumpe vorlegen lassen, wichtig ist die Angabe des Schallleistungspegels

Literatur u. Quellen:

Bayerisches Landesamt für Umwelt: „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen [...]“, 2017

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI): „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten [...]“, 2020

Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Interaktiver Assistent zum LAI-Leitfaden mit Schallrechner. Internet: <http://lwpapp.webyte.de>

Bayerisches Landesamt für Umwelt: „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“, 2011

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)