

Landratsamt Meißen | PF 10 01 52 | 01651 Meißen

Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg

Datum: 23.07.2024

Bearbeiterin: Frau Reuße  
Telefon: 03521 725-2420  
Telefax: 03521 725-2400  
E-Mail: kea@kreis-meissen.de  
Internet: www.kreis-meissen.de

Aktenzeichen: 621.413-2379/2024-10300/2024-55427/2024

**Bebauungsplan (B-Plan) „Neubau Feuerwehrgerätehaus Dobra“ F23096 in der Planfassung des Vorentwurfes vom 24.05.2024  
Ihr Zeichen: F23096 | Ihre Nachricht vom: 14.06.2024**

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den nachfolgenden Gliederungspunkten erhalten Sie die Stellungnahmen der betroffenen Fachbereiche der Landkreisverwaltung zum Vorentwurf des B-Planes "Neubau Feuerwehrgerätehaus Dobra" in Thiendorf Ortsteil Dobra im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Es werden Forderungen erhoben und Hinweise gegeben, welche im weiteren Verfahren zu beachten sind.

**1 Belange Wasser**

**1.1 Nachforderungen**

1.1.1 Der unteren Wasserbehörde ist für die Abwägung der Belange Katastrophenschutz und Trinkwasserschutz als Wohl der Allgemeinheit der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung eine Prüfung von Alternativstandorten vorzulegen.

1.1.2 Von dem Vorhaben ausgehende Risiken sind vollständig zu identifizieren und entsprechende Schutzmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) für die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes zu planen.

**1.2 Begründung**

zu 1.1.1 Die Standortwahl für das Feuerwehrgerätehaus in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Speichersystem Radeburg innerhalb des Gemeindegebietes Thiendorf ist nicht schlüssig. Die Begründung nach Kapitel 1 ist nicht

Besucheranschrift  
Remontepplatz 8 | 01558 Großenhain  
Konto: Sparkasse Meißen  
IBAN DE07 8505 5000 3100 0310 07| BIC SOLADES1MEI  
USt-IdNr. DE 270916968

Sprechzeiten

Mo 08:00 - 12:00 Uhr  
Di 08:00 - 12:00 Uhr | 14:00 - 18:00 Uhr  
Mi geschlossen  
Do 08:00 - 12:00 Uhr | 14:00 - 17:00 Uhr  
Fr 08:00 - 12:00 Uhr

ausreichend. Mit dem Belang der Lage in der Schutzzone III des WSG erfolgte offensichtlich keine Befassung. Die untere Wasserbehörde wurde bei der Standortauswahl nicht einbezogen.

- zu 1.1.2 Nach der Rechtsverordnung zum Trinkwasserschutzgebiet Speichersystem Radeburg vom 25.06.1987 bestehen Nutzungsbeschränkungen und Verbote. Nach Kapitel 2.3 in der Begründung wird lediglich auf die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes, jedoch ohne jegliche Auseinandersetzung, verwiesen. Nach Kapitel 4 der Begründung sind ein Feuerwehrgerätehaus mit 3 Feuerwehrstellplätzen und einem Sozialtrakt sowie 17 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Sollte im Ergebnis der nach Ziff. 1.1.1 geforderten Prüfung kein Alternativstandort im Gemeindegebiet existieren, kann im nächsten Schritt eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Trinkwasserschutzes folgen. Es fehlt eine Risikoanalyse, u. a. zu den angegebenen PKW-Parkplätzen und ob Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Löschfahrzeugen auf dem Standort durchgeführt werden sollen. Typische Nutzungen und Handlungen an Standorten von Feuerwehrgerätehäusern müssen ermittelt und sich daraus ergebende mögliche Auswirkungen bzw. Gefahren auf das Schutzgut Trinkwasser betrachtet werden. Dementsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind abzuleiten.

Folgende aktuelle Regelwerke sind zu berücksichtigen: Nach dem Regelwerk der DVGW W 102 (A) bedeutet u. a. die Ausweisung neuer Baugebiete eine mittlere Gefährdung. Die geplante Niederschlagswasserversickerung ist im Hinblick auf das Schutzgebiet zu prüfen. Die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen <sup>1,2</sup> (AwSV) im Zusammenhang mit der DVGW W 102 (Ziff. 8.15) sind zu beachten.

- 1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

In Kapitel 9 Voraussichtliche Auswirkungen in der Begründung fehlt das Schutzgut „Trinkwasserschutzgebiet“.

Zum Trinkwasserschutzgebiet der öffentlichen Wasserversorgung als besonderes Schutzgut zum Wohl der Allgemeinheit sind entsprechende Aussagen zu treffen und eine Güterabwägung vorzunehmen.

## **2 Belange Naturschutz**

- 2.1 Forderungen

- 2.1.1 Die Pflanzung der Hecke soll mit gebietsheimischen Gehölzen erfolgen.

- 2.2 Begründung

- zu 2.1.1 Bei der geplanten Pflanzung einer Hecke als Ausgleichsmaßnahme ist wegen seiner Abgrenzung zur freien Landschaft gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden. Das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, bedarf der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde gemäß § 40 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist. Das gilt auch für Gehölze außerhalb ihrer Vorkommensgebiete (§ 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG). Bei Ausbringung am Vorhabenstandort sind demzufolge gebietseigene Pflanzen aus dem Herkunftsgebiet II (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.

## 2.3 Hinweise

### 2.3.1 Benennung Gehölzarten und Ansaatmischung

Zur Rechtssicherheit sollen die für die Ausgleichsmaßnahme M1 zu verwendenden Gehölzarten benannt werden. Gleiches gilt für die Ansaatmischung für das extensiv genutzte Grünland.

### 2.3.2 Zugriff auf Ökokonto

Dem Vorschlag des Zugriffs auf das Ökokonto der Gemeinde Thiendorf „Alte Gärtnerei“ in Höhe von 8.345 Wertpunkten wird gefolgt.

Zur Löschung aus dem genannten Ökokonto gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 Sächsische Ökokonto-Verordnung (SächsÖKoVO) im Umfang von 8.345 Wertpunkten sind der unteren Naturschutzbehörde dazu bitte entsprechend § 10 Abs. 1 und 3 BauGB der Beschluss über den B-Plan als Satzung (Beschlussunterlagen zum B-Plan und zugehöriger Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung) sowie die ortsübliche Bekanntmachung darüber (Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Thiendorf [Landbote]) mit kurzem Anschreiben formlos zu übersenden, vorzugsweise per E-Mail an: kreisumweltamt@kreis-meissen.de.

## 2.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Die in Punkt 9.2 der Begründung zum Vorentwurf getroffenen Aussagen zu den Belangen von Natur und Landschaft sind ausreichend.

## **3 Belange Abfall, Altlasten, Boden**

### 3.1 Hinweise

Das Flst. 783/3 der Gemarkung Dobra ist als Altstandort „Milchviehanlage (MVA)“ mit der SALKA-Nr. 85201021 im Archiv des Sächsischen Altlastenkatasters (SALKA) eingetragen. Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde empfiehlt, eine entsprechende Darstellung in die Planzeichnung aufzunehmen.

## **4 Belange Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zum B-Plan keine Bedenken.

## **5 Belange Baurecht**

### 5.1 Zusammenfassende Beurteilung

Gegen den Vorentwurf zum (vorhabenbezogenen) B-Plan „Neubau Feuerwehrgerätehaus Dobra“ F23096 der Gemeinde Thiendorf in der Planfassung vom 24.05.2024 gibt es aus der Sicht des Kreisbauamtes Meißen, Bauaufsicht, keine grundsätzlichen Einwände.

## **6 Belange Denkmalschutz**

### 6.1 Zusammenfassende Beurteilung

Durch das Vorhaben werden nach derzeitiger Kenntnis keine denkmalschutzrechtlichen Belange berührt.

### 6.4 Hinweise

Die Denkmalfachbehörden (Landesamt für Denkmalpflege, Landesamt für Archäologie) geben ihre Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange eigenständig ab und sind vom Planungsträger separat zu beteiligen.

## **7 Belange Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen**

### 7.1 Zusammenfassende Beurteilung

Bei Einhaltung nachstehender Forderungen sind wirksame Löschmaßnahmen und eine erfolgreiche Rettung von Personen möglich:

### 7.2 Forderungen

7.2.1 Es muss eine Löschwassermenge von mind. 48m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden vorhanden sein. Die Löschwassermenge muss für jedes Gebäude in max. 300 m erreichbar sein.

Die Abstände der Hydranten dürfen untereinander 120 m nicht unterschreiten.

7.2.2 Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungs- und Wendeflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mind. 10 t auszulegen.

7.2.3 Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in Ihrer Breite, z. B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden.

## **8 Belange Flurneuordnung**

### 8.1 Zusammenfassende Beurteilung

Der o. g. Planung stehen keine fachlichen Belange entgegen.

### 8.2 Begründung

Im Planbereich sind keine Neuordnungsverfahren nach Flurbereinigungs- oder Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig.

## **9 Belange Forst- und Landwirtschaft**

Öffentlich-rechtliche Belange, welche die untere Forstbehörde zu vertreten hat, sind nicht berührt. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches des B-Planes befinden sich keine Waldflächen. Es werden daher keine Einwendungen, Forderungen oder Hinweise vorgebracht.

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Einwendungen oder Bedenken. Das Plangebiet (ehemaliges Intensivgrünland) umfasst eine Fläche von 2.885 m<sup>2</sup> und steht im Kommunaleigentum.

## **10 Belange Räumliche Planung**

### 10.1 Zusammenfassende Beurteilung

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Dobra der Gemeinde Thiendorf. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Die Aufstellung des B-Planes soll nach § 8 Abs. 4 BauGB erfolgen.

### 10.2 Forderung

Zur Aufstellung eines qualifizierten B-Planes sind die Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

### 10.3 Begründung

Die Festsetzungen des B-Planentwurfes erreichen nicht die Mindestfestsetzungen eines B-Planes nach § 30 Abs. 1 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und örtliche Verkehrsfläche). Somit handelt es sich bei dem vorliegenden B-Plan um einen einfachen B-Plan, bei dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB richtet.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB können im B-Plan aus städtebaulichen Gründen die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Da die Art der baulichen Nutzung nach der Rechtsprechung des BVerwG (vgl. BVerwG, Beschluss vom 23. Dezember 1997 - BVerwG 4 BN 23.97) nicht nur durch die Festsetzung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern auch durch Festsetzungen aufgrund einzelner Bestimmungen des § 9 Abs. 1 BauGB bestimmt werden kann, gibt es keinen Grund, die Zulässigkeit von Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung nach den §§ 16 ff. BauNVO auf B-Pläne zu beschränken, die ein Baugebiet im Sinne der BauNVO ausweisen. Demnach können im B-Plan Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung auch für Flächen getroffen werden, deren Nutzungsart - wie hier - auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt worden ist.

Die Aussage in der Begründung auf Seite 4 unten bezieht sich nicht auf B-Pläne, die ausschließlich zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung bspw. eines Feuerwehrgerätehauses aufgestellt werden und ausschließlich als Art der baulichen Nutzung Gemeinbedarf vorsehen.

Neben den äußeren Grenzen der Verkehrsflächen sollten in der Regel auch die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg und ggf. Parkstände, aber auch vorhandene Straßenbäume und Grundstückszufahrten in der Planunterlage dargestellt werden, insbesondere um die geplante Erschließung hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandenen Verkehrsanlagen beurteilen zu können.

### 10.4 Hinweise

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Thiendorf stellt für den Planbereich Fläche für Landwirtschaft dar. Da der o. g. B-Plan als vorzeitiger B-Plan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, bedarf der B-Plan der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Bezüglich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung bestehen seitens des Fachbereiches Räumliche Planung keine erhöhten Anforderungen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist übereinstimmend mit der Planzeichenerklärung so darzustellen, dass sie eindeutig feststellbar ist (Planzeichen Nr. 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV); entweder bei farbiger Darstellung mittels durchgehendem fetten dunkelgrauen Strich oder bei schwarz/weiß Darstellung mittels fetten schwarzen Blöcken und durchgezogener Innenbegrenzung).

Die Planurkunde sollte spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses neben den zeichnerischen auch die textlichen Festsetzungen beinhalten und die wesentlichen Verfahrensschritte abbilden. Das Layout der Planzeichnung muss deutlich erkennen lassen, dass es sich um eine Satzung handelt. Wird der Textteil separat dargestellt (nicht auf der Planzeichnung angebracht), ist entweder der Textteil ebenfalls auszufertigen oder untrennbar und dauerhaft mit dem Rechtsplan zu verbinden.

Gemäß Beschluss des IT-Planungsrates vom 05.10.2017 zur verbindlichen Einführung des Standards XPlanung bei IT-Verfahren (Ende der Übergangsfrist am 01.02.2023), müssen alle Bauleitpläne standardmäßig auf Basis des XPlanungsformates erfasst sowie bearbeitet werden. Das bedeutet, dass bei der technischen Planerstellung die auf den Seiten der Leitstelle XPlanung (<https://xleitstelle.de>) getroffenen Festlegungen und Erfordernisse zum Standard

XPlanung in der jeweils aktuellen Version zu berücksichtigen sind. Neue Pläne sind vollvektoriell zu erstellen. Als Erfassungsgrundlage für B-Pläne sind amtliche Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters zu verwenden. Als Raumbezug wird ETRS89/UTM33N vereinbart. Die Verpflichtung zur Umsetzung durch die sächsischen Kommunen ergibt sich aus § 13 des Gesetzes zur Förderung der elektronischen Verwaltung im Freistaat Sachsen (SächsEGovG).

Mit freundlichen Grüßen



Tilo Lindner

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN  
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG  
Rumpeltstr. 1  
01454 Radeberg

**Stellungnahme zum Vorhaben  
Dobra, Thiendorf, Flst. 774/2, 783/3, Bebauungsplan "Neubau Feuer-  
wehrgerätehaus Dobra" (Vorentwurf), Lkr. Meißen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (*mittelalterlicher Ortskern [D-44140-01]*).

*Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.*

*Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.*

*Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.*

Diese Sätze sind als Hinweise in den B-Plan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Patricia van der Burgt  
Referentin

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

D/UD Mei

**Ihr Ansprechpartner**  
Dr. Patricia van der Burgt

**Durchwahl**  
Telefon +493518926679  
Telefax +493518926999

**E-Mail\***  
Patricia.vanderBurgt  
@lfa.sachsen.de

**Ihr Zeichen**  
F23096

**Ihre Nachricht vom**  
14.06.2024

**Aktenzeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
2-7051/96/415-2024/12704

**Dresden,**  
17.06.2024



**Hausanschrift:**  
Landesamt für Archäologie  
Sachsen  
Zur Wetterwarte 7  
01109 Dresden

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

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

**Umsatzsteuer-IDNr:** DE812332079

**Leitweg-ID für E-Rechnung:**  
14-1271014LFA01-23

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

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