FACHTEIL
SICHTACHSEN UND LANDSCHAFTSBILD

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.1 'TECHNOLOGIEPARK FEISTENBERG'

Auftraggeber: **Zweckverband IndustriePark Oberelbe**
Breite Straße 2, 01796 Pirna

in Begleitung durch: **Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH**
Breite Straße 2, 01796 Pirna

Auftragnehmer: **Kasparetz – Kuhlmann GmbH**
Architektur- und Ingenieurbüro
02681 Schirgiswalde-Kirschau
Schirgiswalder Str. 30
Tel.: 03592 / 500 515
Fax: 03592 / 500 516

www.kasparetz.de

Pirna / Schirgiswalde-Kirschau, den 21.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 3
1.1 ZIEL 3
1.2 GRUNDLAGEN / METHODE 4

2 SICHTACHSEN BAROCKGARTEN 7
2.1 SICHTACHSE 1 10
2.2 SICHTACHSE 2 16
2.3 SICHTACHSE 3 22
2.4 ZUSAMMENFASSUNG SICHTACHSEN BAROCKGARTEN 27

3 SICHTACHSE 8 KREBS – NÖRDLICHER ORTSRAND 28

4 SICHTACHSE 9 KÖTTEWITZ/MEUSEGAST VON SÜDWEST 31

5 SICHTACHSE 10 TERRASSE SCHLOSS SONNENSTEIN 34

6 ERGEBNIS 37

7 ANHANG 39
7.1 QUELLEN/LITERATUR/KARTEN 39
7.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS 40

PLANVERZEICHNIS

0.1	Übersicht Sichtachsen
0.2	Übersicht Blickbeziehungen/Fernblicke
Plan 1	Geländeschnitt Sichtachse 1 - Barockgarten - südöstliche Richtung
Plan 2	Geländeschnitt Sichtachse 2 - Barockgarten - südöstliche Richtung
Plan 2 Index 2	Geländeschnitt Sichtachse 2c - Barockgarten – östlicher Rand des Sichtfächers (wg. Faunabrücke)
Plan 3	Geländeschnitt Sichtachse 3 - Vorplatz ehem. Schloss - südsüdöstliche Richtung
Plan 4	Geländeschnitt Sichtachse 8 - Ortsausgang Nord v. Krebs - nordöstl. Richtung auf Fläche D
Plan 5	Übersicht Höhenbeschränkung

1 Einleitung

1.1 Ziel

Ziel der Analyse ist die Untersuchung der landschaftlichen Sichtachsen im Umfeld des geplanten Technologieparks Feistenberg.

Zu prüfen ist, wie sich eine geplante Bebauung der Flächen C und D in das Landschaftsbild einfügen muss und in welchen Bereichen es zu erheblichen Störungen des Landschafts- oder Ortsbildes bzw. von Sichtbeziehungen kommt.

Gesetzliche Grundlage

Die Notwendigkeit zur Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen ergibt sich aus § 9ff SächsNatSchG [1] in Verbindung mit § 14 BNatSchG. Dies bezieht sich im Rahmen der strategischen Umweltprüfung (EG Richtlinie 2001/42/EG) [2] sowohl auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter.

Hinsichtlich des Schutzgutes 'Kulturdenkmal/Sachgesamtheit Barockgarten Großsedlitz' liegen die Denkmalkartierung aus der Gemarkung Großsedlitz (Landesamt für Denkmalpflege, Stand 08.01.2018 [3]) zugrunde sowie die tabellarischen Listen zu Einzeldenkmalen, Sachgesamtheiten und das ausführliche Denkmalverzeichnis [4]. Die gesetzliche Grundlage hierzu bietet § 1ff SächsDSchG [5], insbesondere für die 'Sachgesamtheit Barockgarten Großsedlitz' der Umgebungsschutz des Kulturdenkmales nach § 2 Abs. 3 SächsDSchG.

Planung

Grundlage der Darstellungen zu den Flächen C und D ist der Bebauungsplan 1.1 'Technologiepark Feistenberg' (Stand 19.09.2024) [6].

Fortschreibung zur Studie 2019

Die vorliegende Sichtachsenanalyse wurde auf Basis des 'Fachteils Sichtachsen Landschaftsbild IPO' vom 11.03.2019 (erstellt zum Bebauungsplan Nr. 1 IndustriePark Oberelbe) fortgeschrieben. Aufgrund der Beschränkung des Bebauungsplanes 1.1 auf die Flächen C und D in der Gemarkung Pirna, entfallen die landschaftsbildanalytischen Betrachtungen für die Sichtachsen S4 bis S7, welche sich auf die geplanten Bauflächen in Dohna (Fläche A, D West) und Heidenau (Fläche B) bezogen. Sichtachse S10 von der westlichen Terrasse Schloss Sonnenstein wurde ergänzt.

Höhenbeschränkung im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan Nr. 1 'IndustriePark Oberelbe' (Stand 12.03.2020) wurde auf Basis der landschaftspflegerischen Analysen eine Höhenbeschränkung der Gebäude im westlichen Vorhabengebiet festgelegt und ausgewiesen: Gebäude inkl. darüber hinausragender Aufbauten in den westlichen Teilbauflächen D (also in den Sichtfächern des Barockgartens) dürfen die Höhe von 197,0 m über NHN nicht überschreiten. Diese Festsetzung ist auch Bestandteil des aktuellen Bebauungsplanes 1.1 'Technologiepark Feistenberg' und wird im folgenden 'Höhenbeschränkungszone' benannt.

1.2 Grundlagen / Methode

Kartographie

Der Untersuchung liegen kartografisch zu Grunde:

- Amtliche Liegenschaftsdaten (ALK), Stand 2017 [8]
- Digitale Orthofotos, Bildflüge 2013, 2016, 20 cm Bodenauflösung [9]
- Digitale Topografische Karte 1:10.000 [10]
- Digitales Geländemodell (DGM), Stand 2016 [10].

Aus dem digitalen Geländemodell heraus wurden für die Sichtachsen separate Geländeschnitte selektiert. Dazu wurden die Geländeoberflächendaten des DGM entlang der Sichtachsen gefiltert und in zehnfacher Verkürzung der horizontalen Achse dargestellt. In den Darstellungen der Pläne wirkt dadurch die vertikale Achse aufgrund der 10fachen Höhenstreckung stark verzerrt, ermöglicht aber gerade in der Höhendifferenzierung deutliche Darstellungen.

Die selektierten Höhenpunkte aus dem DGM mit einem Horizontalpunkteabstand von rund 80 cm können als hinreichend genau angegeben werden. Die Punkte geben jeweils den Höhenwert der Geländeoberfläche wieder. Bodenvegetation, Bäume oder Bebauung werden dabei nicht berücksichtigt.

Gebäude, Hallen

In der vorliegenden Studie können keine geplanten oder künftigen Baukörper zu Grunde gelegt werden, da hierzu keine Angaben bestehen. In den Schnitten wird nur die Grenzkubatur bzw. Silhouette möglicher Bauten dargestellt, um die maximal verträgliche Höhe von Bauwerken zu ermitteln. Auf die Beachtung von Dachneigungen, Traufüberstände etc. kann im verwendeten Maßstab verzichtet werden.

110 kV Trasse

Die vorhandene 110 kV-Hochspannungstrasse ist nicht Gegenstand der vorliegenden Studie, da der Vorhabenträger keine Veränderungen an der Trasse plant. Ein möglicherweise erforderliches Umspannwerk soll im Bereich der ausgewiesenen Bauflächen untergebracht werden und ordnet sich daher allen bauplanungsrechtlichen Vorgaben unter.

Höhen-Bezugssystem

Bezugssystem für die nachfolgenden Höhenangeben in "NHN" (Normalhöhen-Null) ist das DHHN2016, das am 21.09.2016 von der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder (AdV) beschlossene und zum 30. Juni 2017 eingeführte Höhensystem in Deutschland.

Sichtachsen

S1-S3, S8-S10

Die Übersicht der untersuchten Sichtachsen findet sich in Plan 0.1 im Anhang und in der nachstehenden, verkleinerten Abbildung.

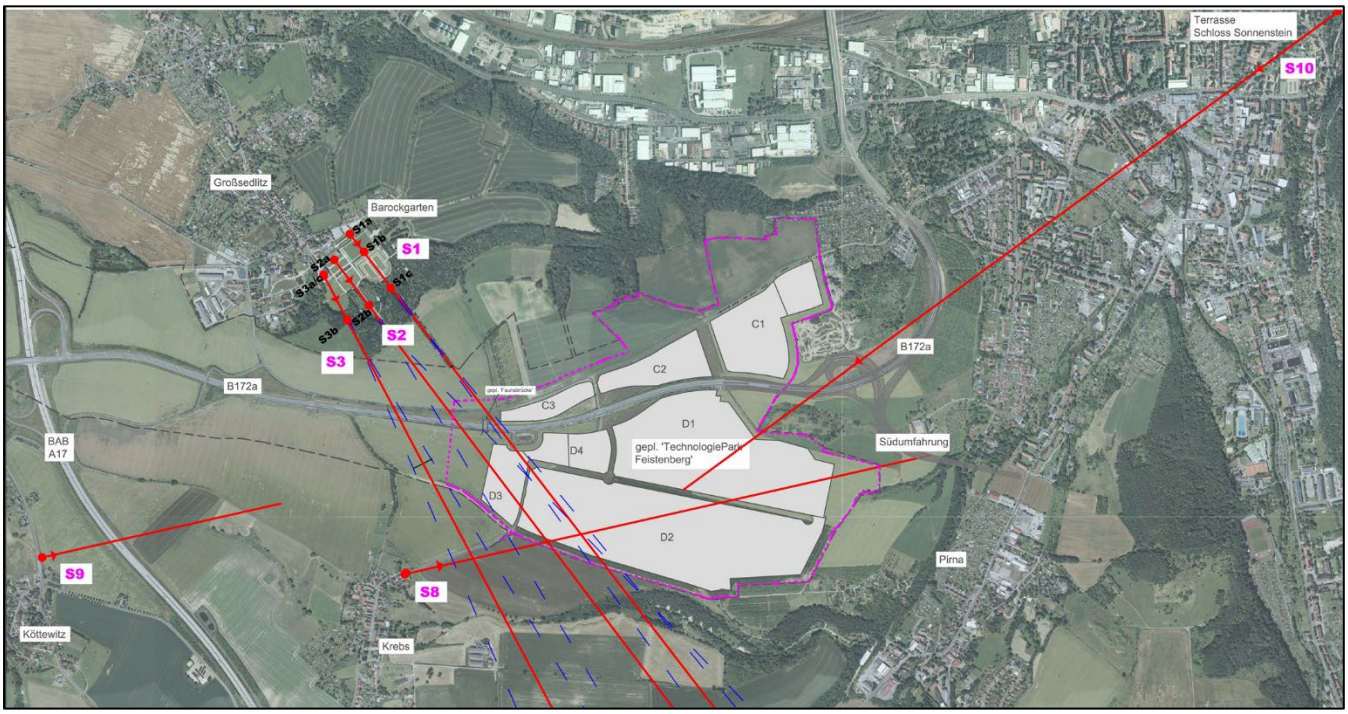


Abb. 1: Übersicht Sichtachsen, verkleinert, (S4-S7 entfallen, da nicht relevant)

Begriffe

Zu unterscheiden sind die nachfolgenden Fachtermini:

Sichtachse (Blickachse): gedachte Linie, welche die Sicht eines Betrachters auf Gebäude oder Landschaftsräume darstellt (in Plan 0.1 u. vorheriger Abbildung mit roter Pfeillinie) und aufgrund von Topografie oder Naturausstattung zu untersuchen ist.

Schnitt: Geländeschnitt auf Basis des digitalen Geländemodells entlang der Sichtachsen S1 ff. Hier mit 10facher Verkürzung bzw. 10facher Überhöhung (vgl. Pläne).

Sichtkorridor: breiter Sichtbereich entlang einer Sichtachse, der von umgebenden Strukturen begrenzt wird, z.B. einer Baumallee.

Standorte (S…a, b): Standpunkt, Beginn der Sichtachse sowie weitere in dieser Achse liegende, relevante Punkte mit Ausblick in eine Sichtachse. Die Einzelstandorte werden dann z.B. mit S1a, S1b usw. bezeichnet.

Sichtfächer: horizontale Ausbreitung einer Sichtachse von einem Ausgangspunkt innerhalb des zu schützenden Gartendenkmals aus.

Sichtfeld (= Blickfeld): erkennbarer Bereich/ Landschaftsausschnitt zu einer Sichtachse, innerhalb dessen der Landschaftsausschnitt maximal sichtbar/erkennbar ist.

Blickachse = Sichtachse

Blicklinie: Einzellinie in der Schnittzeichnung, die modellhaft den Blick auf bestimmte Einzelpunkte entlang einer Sichtachse führt.

Höhengrenze: Angabe für die Höhenbegrenzung von Bauwerken (in m über NHN).

Höhenbegrenzungskorridor: Beschränkungszone, auf die sich die Höhengrenze von Gebäuden inkl. Aufbauten bezieht.

2 Sichtachsen Barockgarten

Grundlage

Grundlage dieser Studie ist die Darstellung der Sichtachsen vom Barockgarten Großsedlitz auf Basis der Unterlagen zum Gartendenkmal Barockgarten Großsedlitz (Planzeichnung Büro des Bezirksarchitekten beim Rat des Bezirkes Dresden 1984 [11]), da diese Unterlage die Sichtachsen explizit in der Planzeichnung darstellt.

In der vorliegenden Studie werden die Sichtachsen S1 “Stille Musik“, S2 “Steinernes Meer“ und S3 “Naturtheater“ aus dem Barockgarten heraus untersucht. Achsen S4 und S5 sind für das Vorhaben ‘Technologiepark Feistenberg‘ nicht relevant.

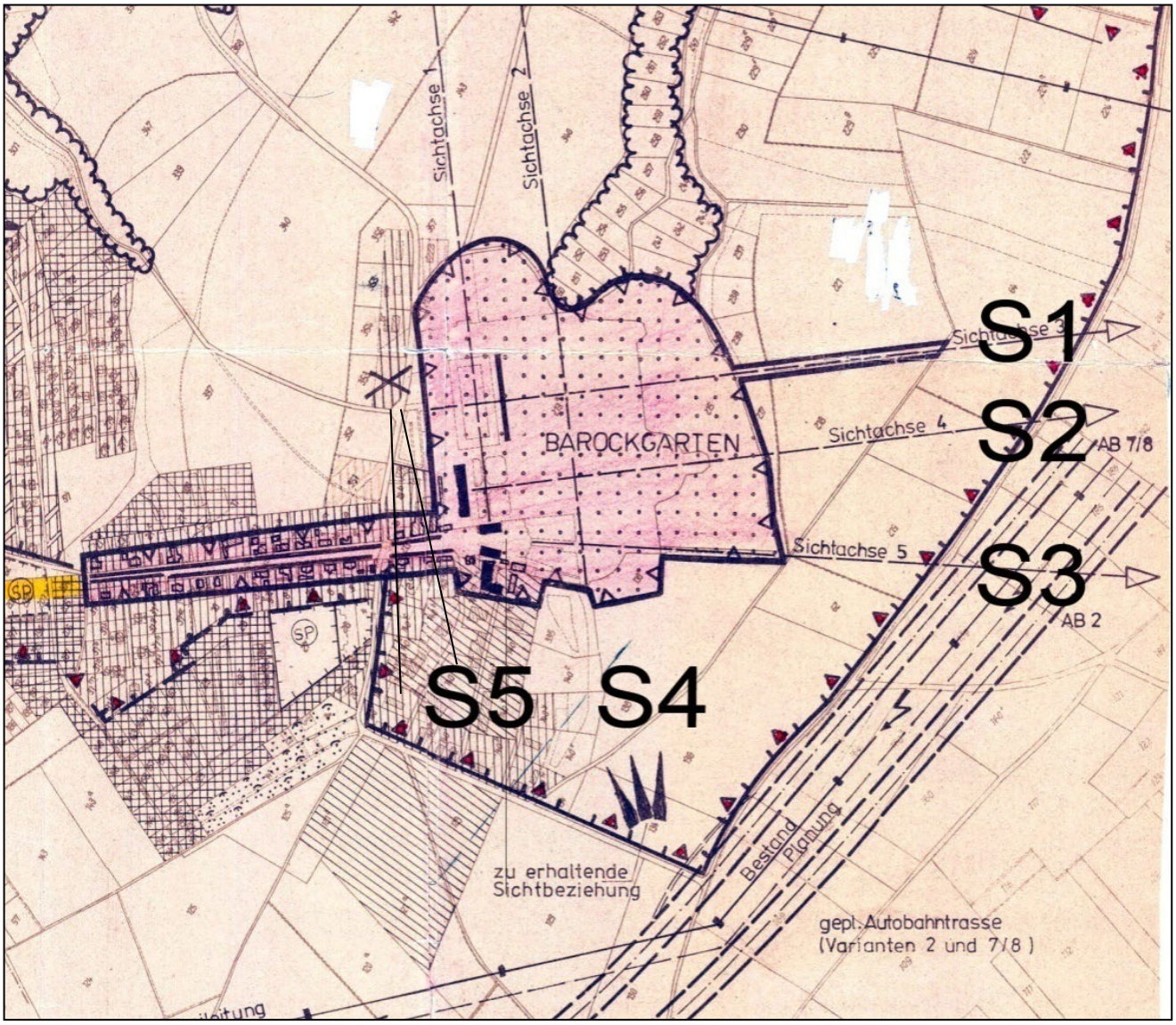


Abb. 2: Planzeichnung Büro des Bezirksarchitekten beim Rat des Bezirkes Dresden 1984 [11]

Der 'Parkplan' [12] vom Barockgarten Großsedlitz zeigt schematisch die bestehende, grundhafte Organisation der historischen Gartenanlage mit einfachen Ortsangaben. Die für die Studie relevanten Sichtachsen aus Sicht der Gartendenkmalpflege sind die Achsen 1 bis 3.

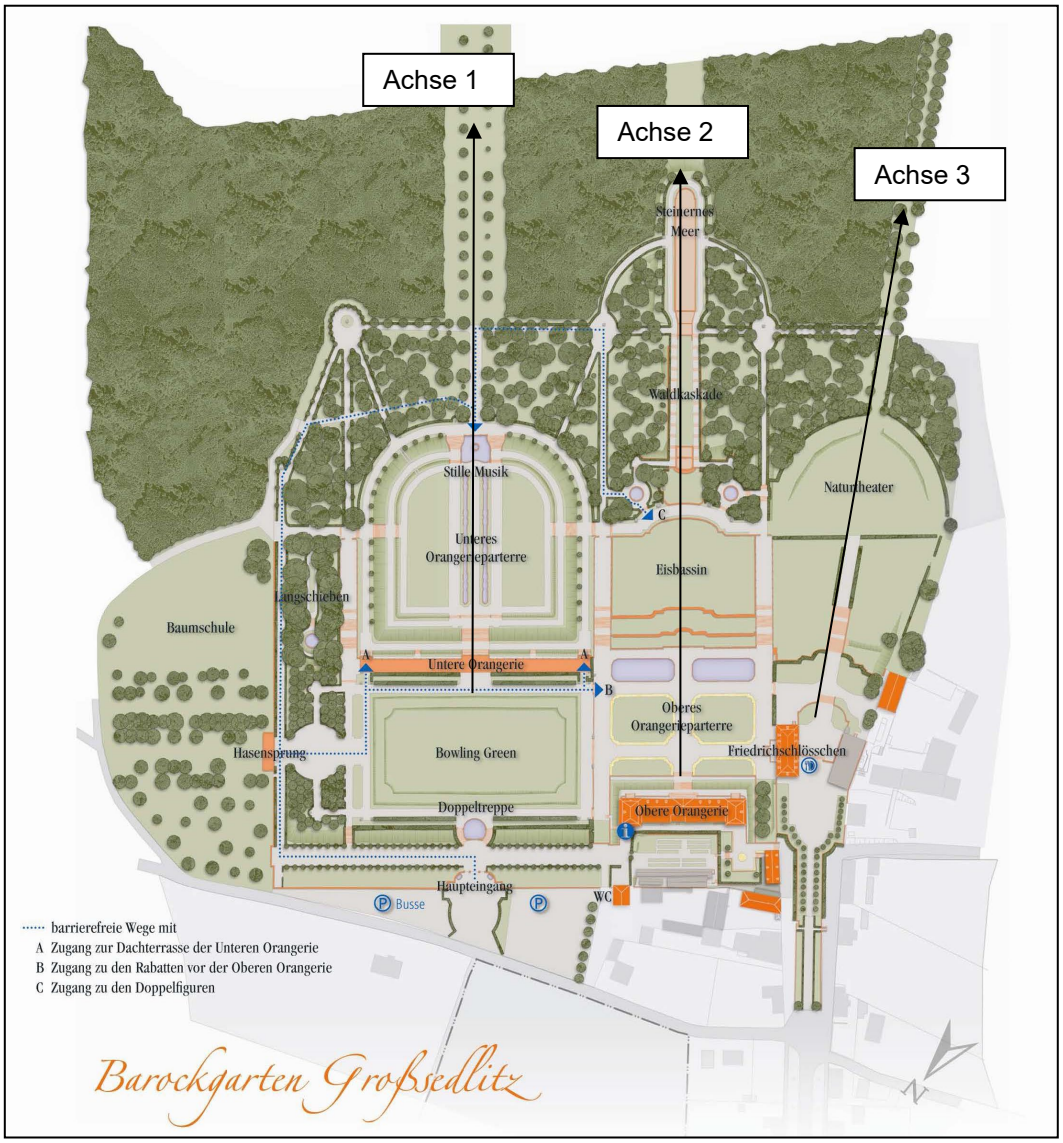


Abb. 3: 'Parkplan' zum Barockgarten Großsedlitz [12]

Blick-beziehungen

Die regionale Blickbeziehung aus den südöstlichen Sichtachsen des Barockgartens richtet sich auf den 391 m hohen, ca. 12 km entfernten 'Cottaer Spitzberg' in der Gemarkung Dohma bzw. bei entsprechend guter Fernsicht auf den ca. 20 km entfernten tschechischen 'Hoher Schneeberg' (723 m NHN). Einen Überblick vermittelt der Plan 0.2 im Anhang und nachstehende, verkleinerte Abbildung.

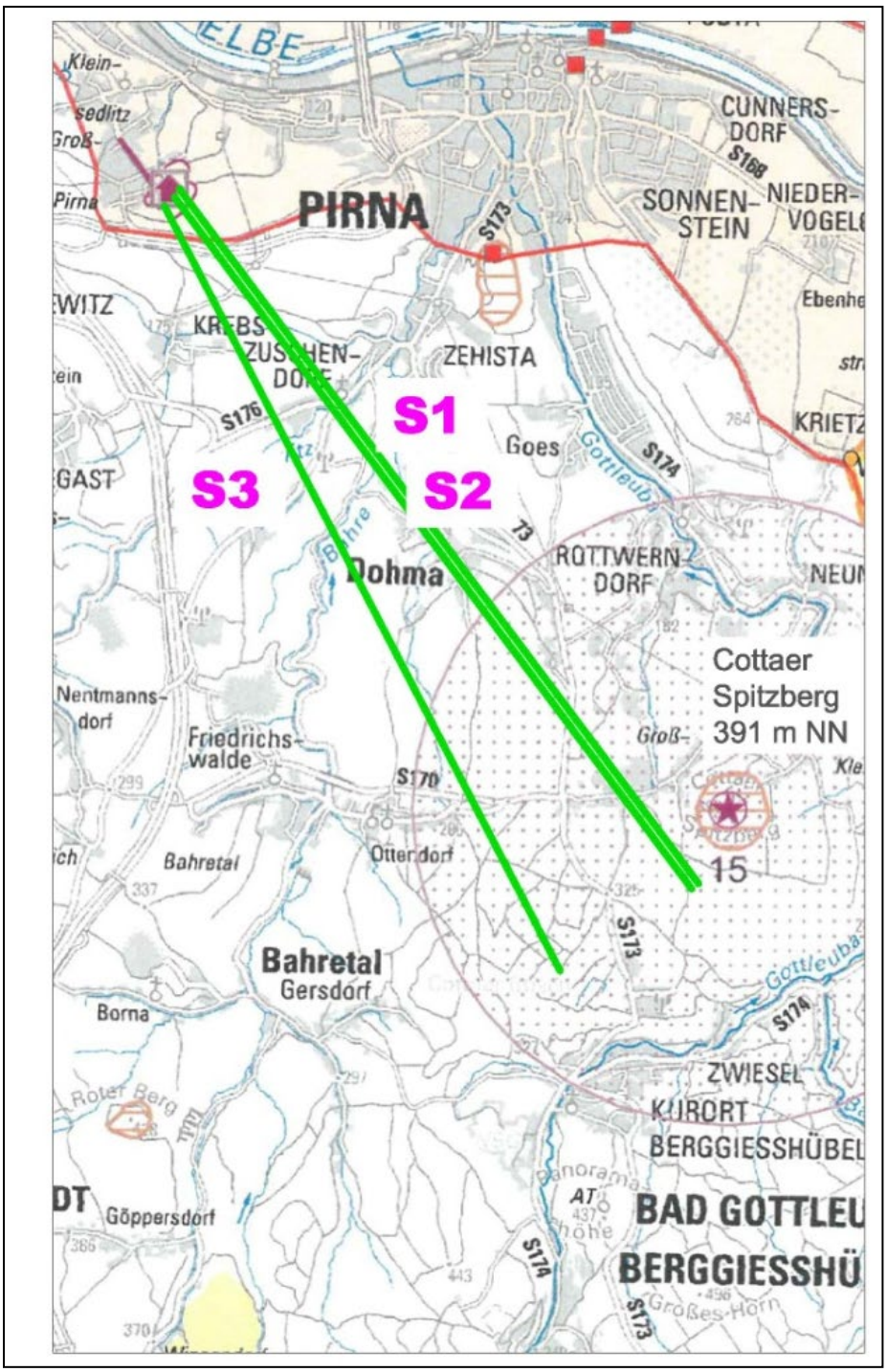


Abb. 4: Sichtachsen S1 bis S3 in die südöstliche Landschaft (Auszug aus Plan 0.2 im Anhang)

Regionalplanung

Der Regionalplan 2020 [13: Karte B des Anhangs "Kulturlandschaft"] zeigt die kulturlandschaftliche Ausstattung der Region und stellt die Grundlage der grafischen Darstellung zum Übersichtsplan 0.2 dar.

2.1 Sichtachse 1

Bestand

Die Lage der Sichtachse 1 “Stille Musik“ ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. Ausgehend vom **Haupteingang 'Am Hasensprung' (S1a) bzw. der anschließenden Terrasse über der Doppeltreppe** (Höhe OKG 201,7 m NHN) folgt die Sichtachse der linearen Ausrichtung gen Südosten durch die ca. 440 m lange und ca. 12 m breite Baumallee. Die Sichtachse verläuft ca. 143° in südöstliche Richtung.

Sichtachse

Ausgehend von diesem nahezu höchsten Wegepunkt der Barockanlage ist ein Blick **nur durch und über die Baumallee** hinweg möglich, da diese aufgrund der Topografie bzw. Tallage des Barockgartens (von 189,8 bis 194,8 ansteigend) tiefer liegt. Die Alleebäume werden dem Gartendenkmal entsprechend regelmäßig beschnitten und in Form gestutzt.

Die Waldstücke westlich und östlich dieser Achse werden nicht in Form geschnitten (Teil des geschützten Flora-Fauna-Habitat-Gebietes Barockgarten Großsedlitz) und verhindern daher mit einer Wuchshöhe von über 20-25 m den Blick in die südliche Landschaft. Dies ist sowohl im begrünten Zustand als auch in den Wintermonaten der Fall (vgl. nachstehende Abbildungen). Die ca. 12 m breite Waldschneise bzw. barocke Baumachse stellt daher die relevante Sichtbeziehung in Achse S1 dar.

In Sichtachse 1 nimmt man in **mittlerer Entfernung die Dachlandschaften von Zuschendorf und Dohma** sowie in der Ferne die Silhouette um den Cottaer Spitzberg wahr. Ein sichtbegrenzender Geländerücken (197,5 m NHN) befindet sich ca. 2,3 km entfernt vom Standort im Barockgarten zwischen dem Eulengrund und Zuschendorf. Die querende Bundesstraße 172a (192,2 m NHN) in ca. 900 m Entfernung wurde durch einen teilweise bepflanzten Gestaltungswall (196,5 m NHN) abgeschirmt.

Abb. 5: Sichtachsen S1 südöstliche Landschaft (Sommer 2017)

Abb. 6: Sichtachsen S1 südöstliche Landschaft (Winter 2018)

Standorte Sichtachse 1

Entlang der Sichtachse 1 bestehen weitere Standorte mit Ausblick: **über der unteren Orangerie** (S1b, 197,7 m NHN) und **oberhalb des unteren Orangerieparterres (oberhalb 'Stille Musik'**, S1c**).** Der letztgenannte, tiefergelegene Standorte S1c stellt aufgrund der niedrigen Standhöhe (190,3m NHN) gegenüber den anderen Standorten keine erhöhten Anforderungen an die Sichtachsenanalyse dar (vgl. Geländeschnitt 1, Plan 1).

Das Ende der gartenhistorischen Baumallee in der Sichtachse 1 ist für Barockgartenbesucher nicht erreichbar, da die Barockgartenanlage ca. 230 m vor Ende der Baumallee in einer tiefergelegenen Umzäunung endet (gartendenkmalpflegerisches 'Aha'[1]).

Ein Blickstandort am Ende der Allee in der Sichtachse 1 ist also nur bei Verlassen der Gartenanlage und Betreten von ackerbaulichen Flächen über den südlich vorbeiführenden Wirtschaftsweg möglich.

Sichtfeld

Zur Breite des möglichen Sichtfeldes lässt sich exemplarisch für die Sichtachse 1 die Auffächerung des Sichtfeldes heranziehen. Das breiteste Sichtfeld in Achse 1 im Barockgarten ist am südlichsten Standort der Sichtachse 1 (S1c, oberhalb 'Stille Musik') zu erlangen. Hier ist die Baumallee ca. 12 m breit. Das Sichtfeld begrenzt das Ende der Baumallee, die auch dort ca. 12 m Breite beträgt. Selbst bei außermittigem Standort an S1c ergibt sich bis zum weitesten Blickpunkt des Technologieparks Feistenberg (Fläche D2) entlang dieser Sichtachse aus strahlenoptischen Gründen ein maximaler Blickfächer von 42 m Breite.

Die planerisch bestimmte 'Höhenbeschränkungszone' entlang der Sichtachsen von 50 m Breite (vgl. Städtebaulichen Rahmenplan [7], Karte 4) deckt somit das schutzwürdige Sichtfeld im ersten Schritt ausreichend ab.

Der maximal größtmögliche Blickfächer in der Achse 1 wurde in den Plänen blau gestrichelt dargestellt und beträgt in weitester Entfernung des Technologieparks Feistenberg (Fläche D2) maximal 42 m.

[1] Aha: Gartenhistorischer Übergang vom Garten zur Landschaft, z.B. durch breite Gräben, in denen sich Begrenzungsmauern oder Zäune befinden.

Geländeschnitt S1 - Bestand

Der Plan 1 (im Anhang) sowie die nachstehenden Abbildungen zeigen die zehnfach verkürzte Schnittachse S1 im Bestand und in Bezug auf das Planungsvorhaben.

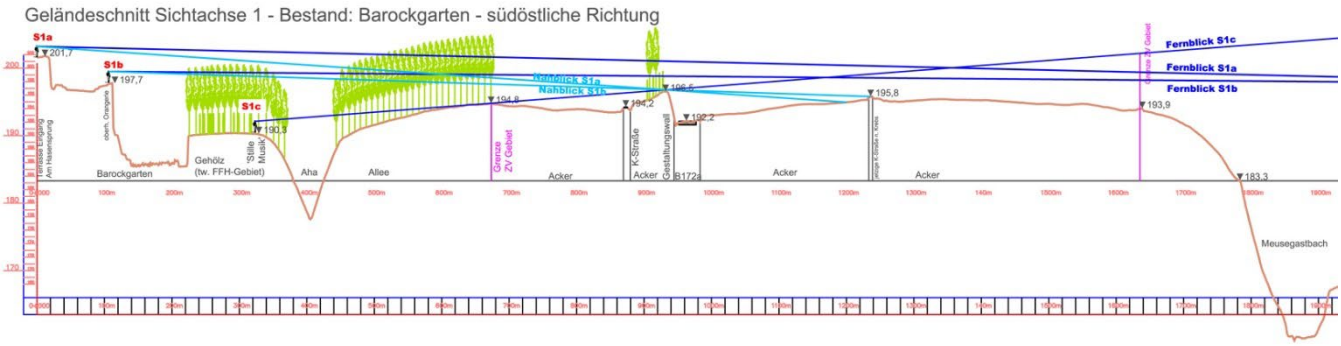


Abb. 7: Sichtachse S1 Bestand (verkleinert, vgl. Plan 1 im Anhang)

Geländeschnitt S1 - Planung

Unbeachtet der vegetativen Sichthindernisse im Barockgarten werden die Sichtachsen durch den Gestaltungswall an der B172a begrenzt. Die Ackerkuppe von 194,8 m NHN an der Grenze des Verbandsgebietes ist zu vernachlässigen.

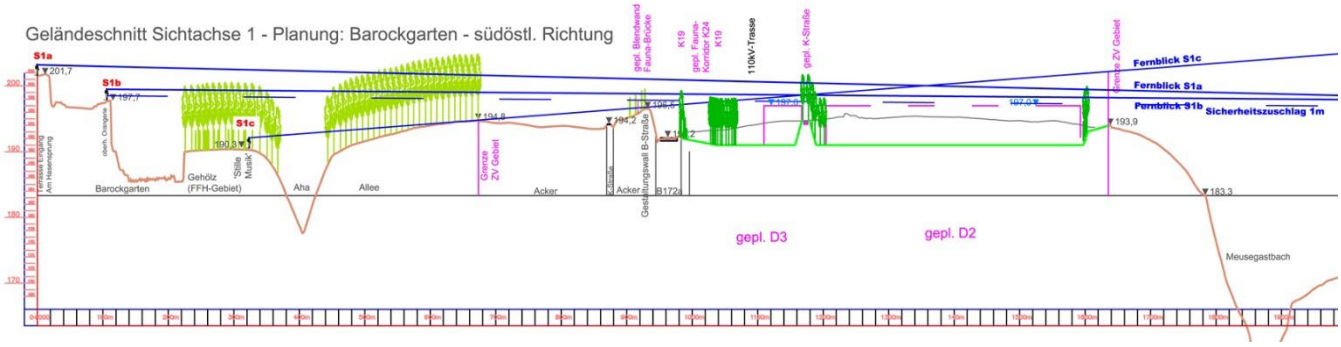


Abb. 8: Sichtachsen S1 Planung – 'Fernsicht' (verkleinert, vgl. Plan 1 im Anhang)

Bewertung Fernsicht

Sowohl der Standort S1a als auch S1b gewähren im Sichtkorridor von S1 Einblicke in den südlich anschließenden Kulturlandschaftsraum Sächsische Schweiz. Zum Erhalt der Fernblickbeziehungen stellt die Geländekuppe nördlich Zuschendorf mit 197,5 m NHN in 2,4 km Entfernung einen blickbegrenzenden Faktor da. Eine Fernsicht von 6 bis 7 km ist also nur von den Standorten S1a und S1b möglich.

Vom **Standort S1a** ist der Fernblick über 3 km weiterhin uneingeschränkt möglich, der begrenzende Hochpunkt dabei ist die o.g. Geländekuppe nördlich Zuschendorf (vgl. Plan1).

Auch vom **Standort S1b** ist die Fernsicht weiterhin gegeben. Diese Blicklinie ist allerdings die niedriste bzw. flachste Blicklinie und daher zur Bemessung der Höhenbeschränkung relevant. Dieser niedrigsten 'Fernblicklinie' wurde eine Sicherheit von 1 m zugeschlagen.

Daraus ergibt sich, dass die Gebäude auf den Teilflächen D3 und D2 in dieser Höhenbeschränkungszone eine maximale Höhe von 197 m NHN haben können, ohne die Fernsicht zu beeinträchtigen.

Vom **Standort S1c** ist nur ein aufwärtsgerichtete Blicklinie möglich, die deutlich weit über das Vorhabengebiet verläuft.

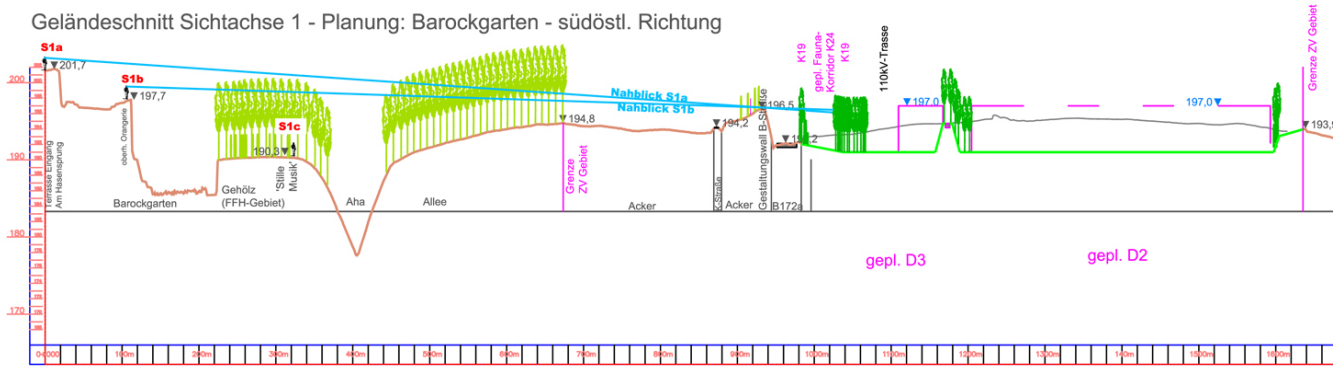


Abb. 9: Sichtachsen S1 Planung – 'Nahsicht'(verkleinert, vgl. Plan 1 im Anhang)

Bewertung 'Nahsicht'

Die 'Nahsicht', also der Blick auf die unmittelbar an den Barockgarten anschließende Landschaft stellt sich folgendermaßen dar: Sowohl vom Standort S1a als auch von S1b besteht derzeit die Möglichkeit auf die Flächen südlich der Bundesstraße (geplante Bauflächen D3, D2) zu blicken (vgl. Abb. 5).

Vom **Standort S1a** ist eine abwärtsgerichtete Blicklinie auch hinter den Gestaltungswall möglich (vgl. Plan 1). Die Sichtbarkeit von neuen Gebäudefassaden mit der Höhengrenze von 197 m NHN wäre in geringem Umfang gegeben. Der für das Vorhaben verbindlich zu entwickelnde Biotopverbund mit breiten Hecken und einzelnen Baumpflanzungen um den gesamten Technologiepark schirmt jedoch die geplante Bebauung ab. Somit wird der Blick vom Standort S1a auf diese zwingend erforderlichen Feldhecken (gepl. Westlicher Fauna-Korridor) in der ansonsten ausgeräumten Agrarlandschaft treffen. Somit wird in der Sichtachse S1, vom Standort S1a gesehen, der untere Teil des Blickfeldes an einer neuen Heckenstruktur (vgl. Plan 1) eingeschränkt. Die Feldhecken werden jedoch nicht über die in Abbildung 5 blass gelb erkennbare Ackerfläche hinausragen oder gar die Fernsicht behindern.

Auch vom **Standort S1b** schirmt der oben beschriebene, zwingend erforderliche Biotopverbund um den Technologiepark die geplante Bebauung ab. Aufgrund der geringeren Standhöhe des Betrachters ist die visuelle Einschränkung noch geringer.

Vom **Standort S1c** ist keine Nahsicht auf das Vorhabengebiet möglich.

Konflikte

Der Geländeschnitt belegt, das <u>die Fernsicht in dieser Sichtachse nicht</u> durch Gebäude mit einer Maximalhöhe von 197 m NHN beeinträchtigt wird. Eine <u>vollständige Abdeckung</u> der Gebäudefassaden ist bei dieser Maximalhöhe aber nicht gegeben. Die geplanten Baukörper würden, wie die Baukörper in Zuschendorf und Dohna derzeit auch, im oberen Bereich, also den Dächern wahrnehmbar.

Die erforderlichen Heckenstrukturen zum Biotopverbund stellen eine landschaftstypische Naturraumaustattung dar und bereichern ökologisch wie visuell die ausgerämte Agrarlandschaft und stellen keinen Konflikt dar. Zugleich schirmen sie die nordwestlichen

Fassaden neuer Gebäude, die einen geringen, unteren Teil der Nahsicht ausmachen würden.

Minderungen

Der geplante – und naturschutzrechtlich erforderliche – westliche Biotopverbund (Kompensationsfläche K19 im Grünordnungsplan als Fauna-Korridor) deckt die nordwestliche Seite der Fassaden des Gebietes D3 durch zwei 10 m breite Hecken- bzw. Baumpflanzungen ab.

Um Beeinträchtigungen weiter zu mindern, sind Auflagen für die Gestaltung sichtbarer Fassadenteile auf nördlicher Seite/ Richtung Barockgarten zu fordern.

Auf dem vorhandenen Sichtschutzwall erfolgt keine zusätzliche Pflanzung, dies könnte die Fernblickbeziehungen mindern.

Fazit

Innerhalb der Sichtachse S1 'Stille Musik' bleibt die Fernsicht von jedem Standort im Barockgarten erhalten. Die Höhenbegrenzung von 197,0 m über NHN für die westlichen Bauflächen sichert dauerhaft den Erhalt der Fernsicht ab.

Vom Standort S1a 'Eingang Hasensprung' wird ein minimaler Teil der Dachlandschaft in der unteren Blickachse in der 'Nahsicht' erkennbar sein. Diese mögliche und geringe Beeinträchtigung wird aber durch den naturschutzrechlich erforderlichen Biotopverbund aus Hecken und Einzelbäumen gemindert.

Die Gebäudehöhen und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen, die Umsetzung und der dauerhafte Erhalt zu kontrollieren.

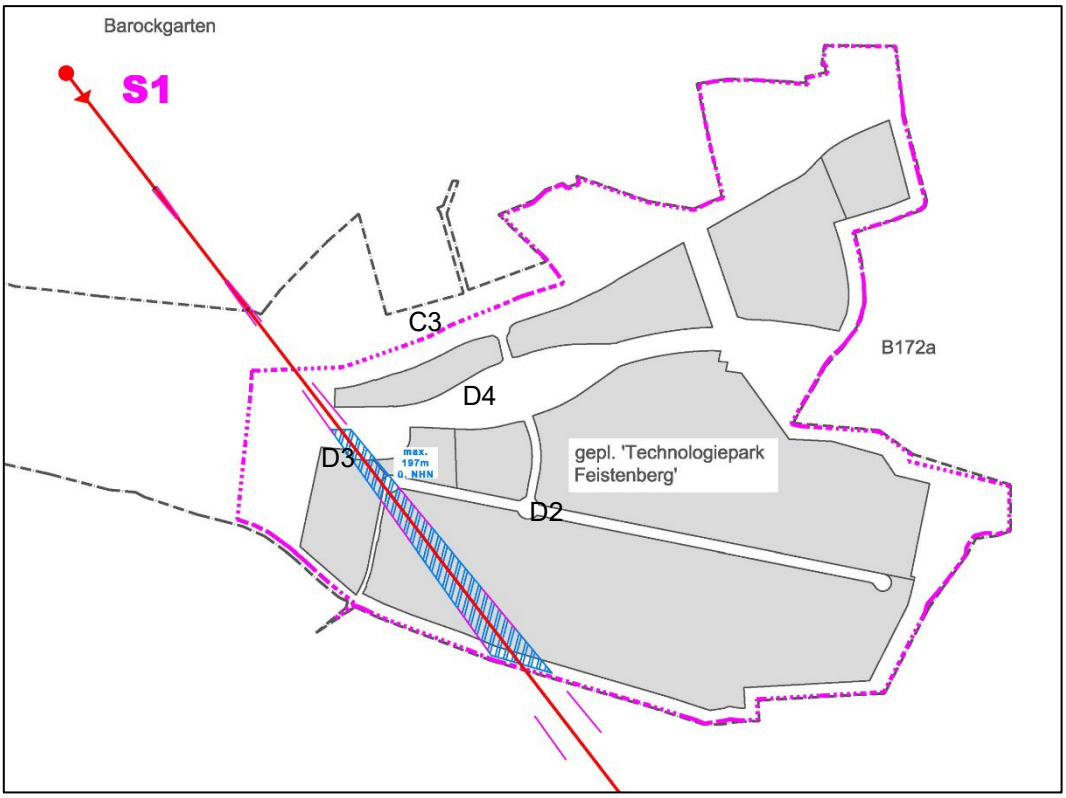


Abb. 10: Höhenbegrenzung in der Sichtachse S1 (vgl. Plan 1 im Anhang)

2.2 Sichtachse 2

Bestand

Die Lage der mittleren, südlich gerichteten Sichtachse 2 ist Plan 0.1 zu entnehmen.

Ausgehend vom Zugangspodest vor der Oberen Orangerie (Höhe OKG 198,9 m NHN) richtet sich die Sichtachse über 'Waldkaskade' und 'Steinernes Meer' ebenso mit ca. 143° nach Südost. Der südlich abschließende Waldbereich des Barockgartens wird schneisenartig freigehalten. Auch hier ist die regionale Sichtachse der 'Cottaer Spitzberg'.

Ausgehend von der Freifläche vor der Oberen Orangerie (198,9 m NHN) bzw. dem oberen Orangerieparterre (197,9 m NHN) ist der Blick hier insbesondere auf die ansteigende Waldkaskade gerichtet. Die Sichtachse 2 ist von hier durch die oberhalb der Kaskade befindliche, höhengleiche Aussichtsfläche eingeschränkt.

Von dieser Aussichtsfläche (198,9 m NHN) wird der südwärts gerichtete Blick durch die gartendenkmalpflegerische Waldschneise gelenkt.

Hier ist der Hochpunkt der südlich anschließenden Ackerfläche mit 199,7 ü NHN noch zu benennen.

Abb. 11: Sichtachse S2 Bestand, Sommer 2018 (vgl. Plan 2 im Anhang)

Abb. 12: Sichtachse S2 Planung, Winter 2019 (verkleinert, vgl. Plan 2 im Anhang)

Gestaltungswall B172a in Achse 2

Der Gestaltungswall nördlich der B172a besitzt in dieser Sichtachse eine mittlere Höhe von 198,3 m NHN. Der Ackerhochpunkt in diesem Geländeschnitt liegt bei 199,7 m NHN und damit in dieser Linie etwas höher als der Wegepunkt im Barockgarten. Die Bundesstraße 172a liegt hier im Mittel bei 193,6 m NHN.

Standorte Sichtachse 2

Der Ausgangspunkt der Sichtachse 2 ist der Standort S2a, der **Eingangsbereich der Oberen Orangerie** mit 198,9 m NHN. Ein weiterer Standort ist S2b, mit nahezu identischer Höhe von 198,9 m NHN **südlich des 'Steinernen Meers'**.

Sichtfeld

Die Breite der Allee bzw. des Sichtkorridors südlich des 'Steinernen Meers' beträgt rund 12 m. Die Auffächerung des Sichtffeldes vom Standort S2a verhält sich aufgrund der Abstände von Standort und begrenzendem Alleeende (ca. 400m) analog zum Sichtfeld bei Achse S1: maximal 43 m breit fächert das Sichtfeld von der Treppe zur Oberen Orangerie bis zum Ende der geplanten Bauflächen in Sichtachse 2 auf. Die Höhenbegrenzungszone ist daher mit 50 m Breite von dem Standort S2a als ausreichend zu erachten.

Vom Standort S2b südlich des 'Steineren Meers' sind die optischen Achsen kürzer (ca. 100m), das Sichtfeld fächert deutlich weiter bis 250 m auf. Es überstreicht damit die Flächen D3 und D2, wobei die östliche Grenze des Höhenbegrenzungskorridors von S1 nicht überschritten wird.

Geländeschnitt S2 Bestand

Der Plan 2 (im Anhang) sowie die nachstehenden Abbildungen zeigen die zehnfach verkürzte Schnittachse S2 im Bestand und in Bezug auf das Planungsvorhaben.

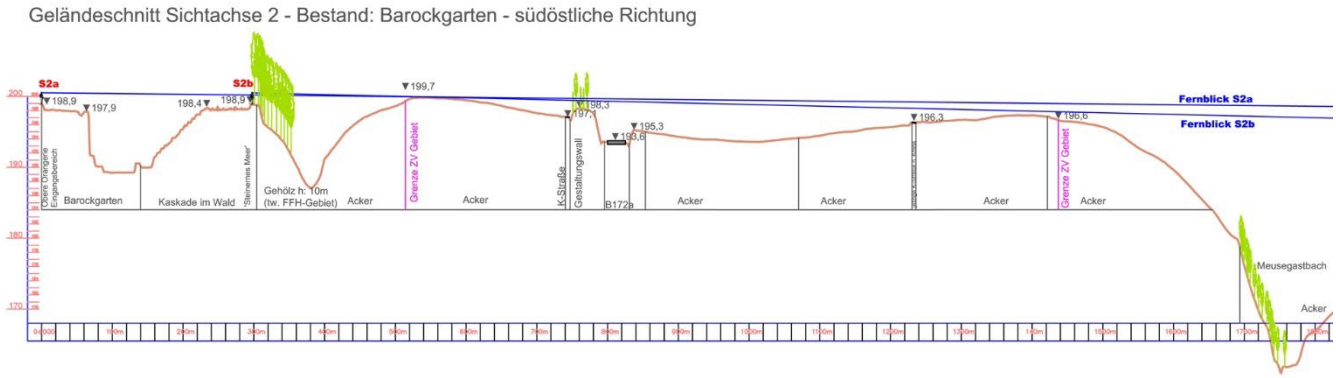


Abb. 13: Geländeschnitt Sichtachse S2 – Bestand (verkleinert, Original im Anhang)

Im Geländeschnitt wird deutlich, dass sowohl vom Standort S2a als auch S2b am 'Steinenen Meer' über die vorgelagerte Ackerkuppe bzw. über den Gestaltungswall hinweg ungehindert in südliche Richtung zu blicken ist. Während der Standort an der Oberen Orangerie noch einen begrenzten Sichtkorridor und weniger Ausblick eröffnet, besteht vom Standort S2b ein breiterer Sichtfächer.

Abb. 14: Sichtfächer vom Standort S2b, oberhalb Steinernes Meer

Geländeschnitt S2 Planung

Nachstehende Abbildung verdeutlicht Schnitt S2

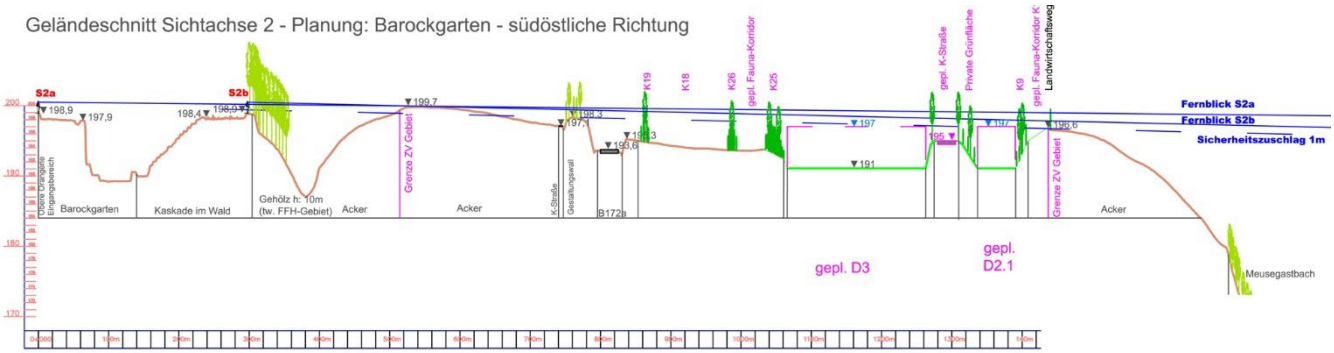


Abb. 15: Geländeschnitt Sichtachse S2 – Planung (verkleinert, Original im Anhang)

Die tiefste Blicklinie im Geländeschnitt S2 (vom Standort S2b) stellt die höhenbegrenzende Linie für die geplante Bebauung dar. Zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 1,0 m ergibt sich daraus, dass die Gebäude auf den Teilflächen D3 und D2 auf diesem Korridor **nicht über 197 m NHN hinausragen** dürfen, um für den Betrachter aus dem Barockgarten (Standort S2b) nicht sichtbar zu werden. Damit liegt die Höhengrenze rund 1,0 m unter dem Gestaltungswall an der Kreisstraße.

Das geplante Baugelände südlich der Bundesstraße B172a soll auf ein tieferes Niveau gebracht werden, um die Bebaubarkeit mit Gebäuden mittlerer Höhe abzusichern. Unabhängig vom geplanten und realisierten Geländeniveau stellt die Höhengrenze 197 m NHN eine absolute Marke dar.

Der Standort S3 wurde explizit nach Beratung mit der Denkmalpflegebehörde hinsichtlich der Lage und Betroffenheit durch die Faunabrücke untersucht. Die nachstehende Abbildung (siehe auch Anhang) verdeutlicht, dass nur vom Standort am südlichen Ende der Blickachse 'Steinernes Meer', in rund 800 m Entfernung, die 2,5 m hohe, begrünte

Blendschutzwand der Faunabrücke am östlichen Rand der rund 130 m breiten Blickschneise auf gut 10 m Breite erkennbar sein wird.

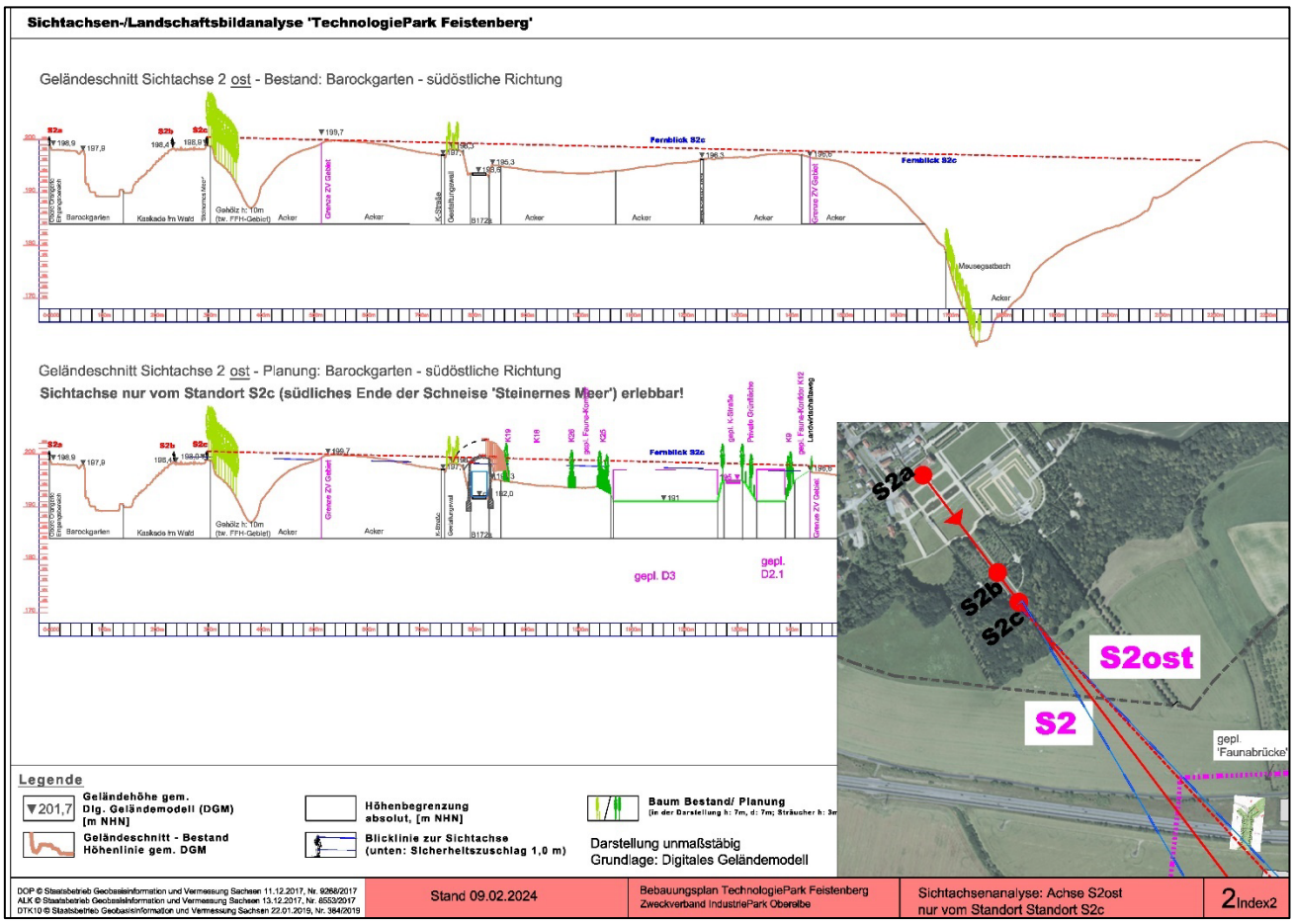


Abb. 16: Geländeschnitt Sichtachse S2c – 'Sichtachse mit Faunabrücke' (verkleinert, Original im Anhang)

Konflikte

Der Geländeschnitt belegt, dass entlang der Sichtachse 2 (bzw. innerhalb des zugehörigen Korridors) Gebäude auf den Fläche D3 und D2 eine absolute Höhengrenze von 197 m NHN (inkl. aller Dachaufbauten) einhalten müssen.

Darüber hinausragende Bauteile stören die Fernsicht in der Achse S2.

Minderungen

Für über die absolute Bauhöhe hinausragenden Bauteile ist keine Minderung möglich, da eine Erhöhung des bestehenden Gestaltungswalles oder eine verstärkte Eingrünung von Wall oder Baufeld die Sichtbeziehungen in die Sächsische Schweiz generell vermindern würden. Daher ist die Höhenbegrenzung als absolute Angabe zu betrachten.

Fazit

Die absolut zulässige Gebäudehöhe (inkl. Dachaufbauten) ist für Sichtachse bzw. Korridor S2 auf 197 m NHN festzusetzen.

Die Gebäudehöhen und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen, die Umsetzung und der dauerhafte Erhalt zu kontrollieren.

Das Hineinragen der begrünten Blendschutzwand (in ca. 800 m Entfernung) auf ca. 10 m am östlichen Rand der Sichtachse 2 'Steinernes Meer', was nur vom südlichsten Standort dieser Sichtachse erkennbar sein wird, stell keine erhebliche Beeinträchtigung der Fernsicht dar.

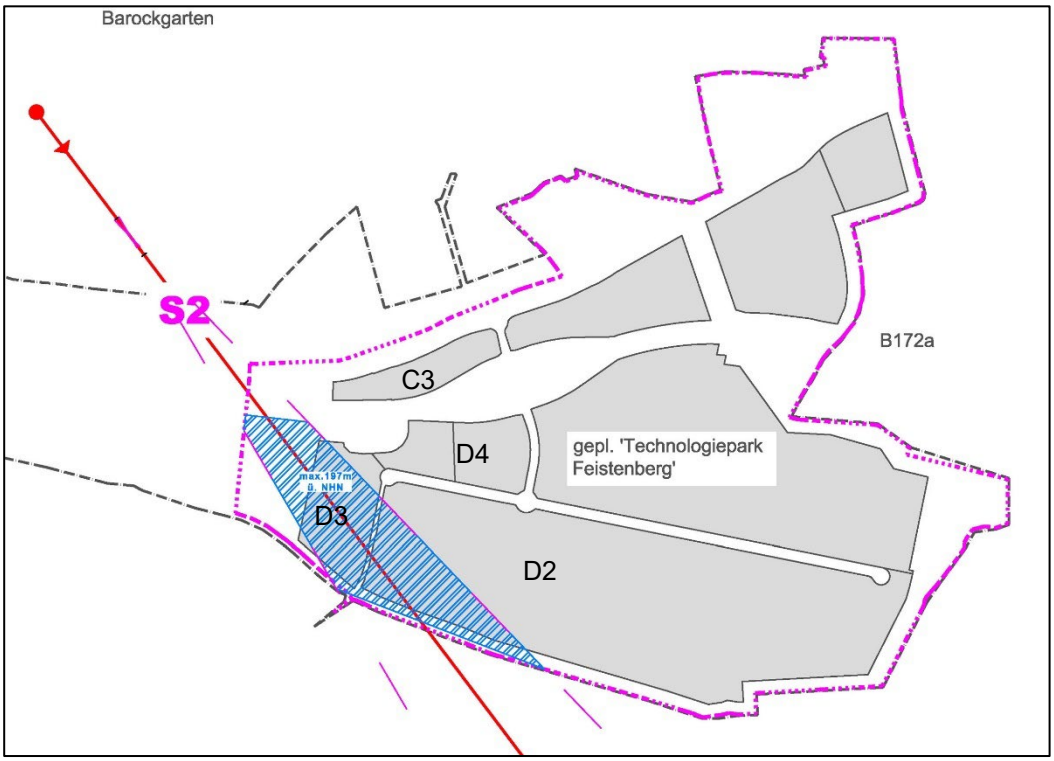


Abb. 17: Höhenbegrenzung der Sichtachsen S2 (vgl. Plan 5 im Anhang)

2.3 Sichtachse 3

Sichtachse 3

Die Lage der Sichtachse 3 ist Plan 0.1 zu entnehmen.

Ausgehend vom südlichen Vorplatz des ehemaligen Schlossplatzes (Höhe OKG 197,4 m NHN) ist die Sichtachse gegenüber den Achsen 1 und 2 leicht nach Westen gedreht, aber dennoch in südöstlicher Richtung. Sie folgt im Garten dem 'Naturtheater' und der anschließenden ca. 210 m langen Baumallee in rund 153°, Blickrichtung Süd Südost.

Die regionale Sichtachse ist leicht westlich am 'Cottaer Spitzberg' vorbei verschoben.

Abb. 18: westlicher Vorplatz des Friedrichschlösschen: Standort S3a zur Sichtachse S3

Standorte Sichtachse 3

Der Standort S3a südlich des Friedrichschlösschens (ehem. Innenhof des historischen Schlosses) liegt mit 197,4 m NHN deutlich tiefer als die Umgebungstopografie. Der Blick in die Sichtachse 3 über das 'Naturtheater' hinaus ist aufwärtsgerichtet, vorbei an der Geländehöhe am südlichen Waldbereich mit 203,4 m NHN. Auch hier bündeln geschnittene Alleebäume den Blick nach Süd Südost.

Der Standort S3b stellt mit 203,4 m NHN den höchsten Punkt entlang der Allee bzw. des Sichtkorridors S3 oberhalb des 'Naturtheaters' dar. Von hier aus wird der nach Südsüdost gerichtete Blick durch die Ackerkuppe bzw. den Gestaltungswall an der Bundesstraße gebrochen. Diese südlich des Gartens befindliche, nach Nord geneigte Ackerfläche besitzt mit 206,6 m NHN ihren Höchstpunkt, über 3 m höher als der höchste Geländepunkt im Waldbereich in dieser Achse S3 des Barockgartens.

Die Sichtachse ist in allen Fällen nach oben gerichtet.

Abb. 19: Sichtachse S3 , Winter 2019

Gestaltungswall B172a in Achse 3

Der Gestaltungswall zwischen Kreisstraße und B172a besitzt in dieser Sichtachse eine Höhe von 206,4 m NHN und liegt damit nahezu gleich hoch, wie der Ackerhochpunkt und ca. 3m höher als der Wegepunkt im Barockgarten. Die Bundesstraße 172a liegt im Mittel bei 201,9 m NHN.

Blick aus Gebäude

Der Ausgangspunkt der Sichtachse S3 bezieht sich auf das nicht mehr bestehende Mittelschiff des ehemaligen Schlosses. Der Standort S3c simuliert dabei einen 6 m über dem Platz befindlichen Balkon (Obergeschoss) in einem möglicherweise neu zu errichtenden Mittelschiff auf dem Standort des ehemaligen Schlosses. Im Geländeschnitt wird deutlich, dass dieser potenzielle Standort S3c mit dem Standort S3b in der Höhe nahezu korrespondiert und nur unwesentlich von dieser Blicklinie S3b abweichen würde.

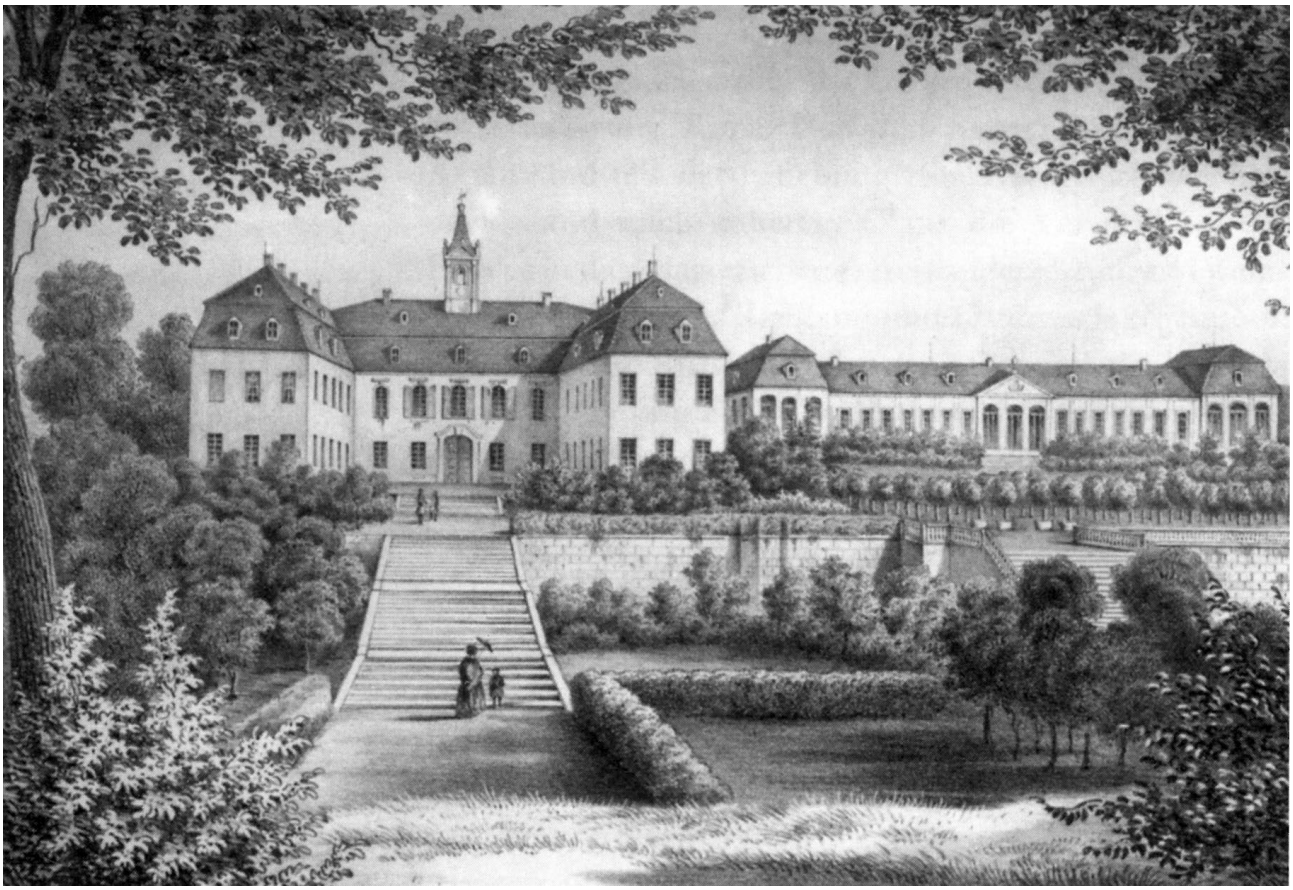


Abb. 20: Schlossansicht, 'historischer Ausgangspunkt' der Sichtachse 3 [14]

Das derzeit existierende Friedrichschlösschen (östlicher Flügel des ehem. Schlosses) ist mit seinen Fenstern nicht auf die Sichtachse S3 ausgerichtet und nimmt ohnehin keinen höheren Sichtstandort als S3b ein.

Sichtfeld

Die Breite dieser Allee bzw. des Sichtkorridors oberhalb des 'Naturtheaters' beträgt rund 12 m. Die maximale Auffächerung des Sichtfeldes ergibt sich vom Standort S3b, da die sichtbegrenzende Allee hier 'nur' ca. 160 m lang ist. Das Sichtfeld überstreicht keine Baufläche des Technologieparks Feistenberg.

Die Allee wirkt nur mit einigem Abstand deutlich geschlossen. Vom Standort S3b aus, entsteht ein lichter Gesamteindruck der begrenzenden Baumreihen. Die in Teilen erfolgte, noch junge Nachpflanzung und die unterschiedliche Ausgeprägung an Beastung und Belaubung der Großgehölze erlaubt Querblicke aus der Allee hinaus. Diese 'Querblicke' sind für die Betrachtung nicht relevant, da gartendenkmalpflegerisch die geschlossene Allee zu betrachten ist.

Geländeschnitt S3 - Bestand

Der Plan 3 (im Anhang) sowie die nachstehenden Abbildungen zeigen die zehnfach verkürzte Schnittachse S3 im Bestand und in Bezug auf das Planungsvorhaben.

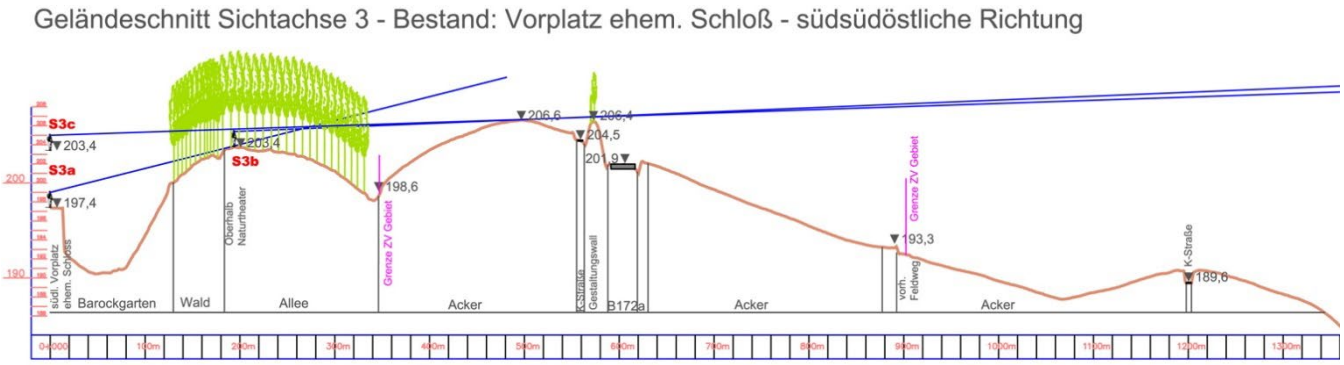


Abb. 21: Geländeschnitt Sichtachse S3 – Bestand (verkleinert, Original im Anhang)

Im Geländeschnitt wird deutlich, dass von den Standorten S3a bis c die Blickrichtung aufwärts ist.

Die Ackerkuppe und der Gestaltungswall mit 206,6 bzw. 206,4 m NHN begrenzen das Sichtfeld nach Südost. Die Sichtachse S3 überstreicht kein Baufeld.

Geländeschnitt S3 - Planung

Die tiefste Blicklinie im Geländeschnitt S3 (vom Standort S3b bzw. S3c) stellt die höhenbegrenzende Linie für eine mögliche Bebauung dar. Da die Blicklinie aufwärts gerichtet ist, ist ein 'Sicherheitszuschlag' nicht erforderlich.

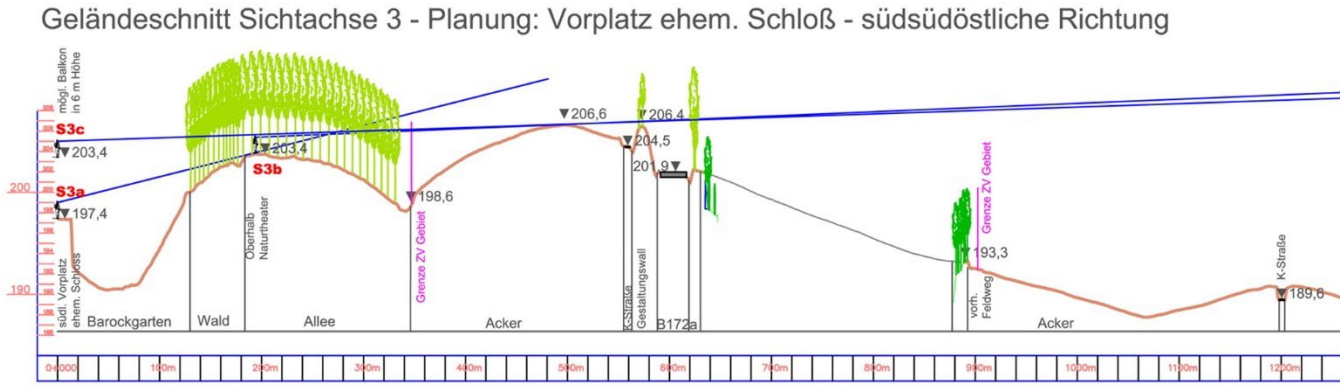


Abb. 22: Geländeschnitt Sichtachse S3 – Planung (verkleinert, Original im Anhang)

Das geplante Baugelände südlich der Bundesstraße B172a steht in keinem Zusammenhang mit der Sichtachse S3.

Konflikte

Der Geländeschnitt belegt, dass entlang der Sichtachse 3 (bzw. innerhalb des zugehörigen Korridors) keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Eine Erörterung der Betroffenheit der Sichtachse S3 durch Baufelder ist nicht erforderlich, da diese Sichtachse den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.1 nicht überstreicht. Eine Betroffenheit durch zunehmenden Verkehr auf der K8772 kann nicht festgestellt werden, da diese Straße in der Sichtachse S3 hinter einer Geländekuppe gelegen ist. Der Blick aus dem Park heraus ist nur schräg aufwärts möglich.

Fazit

Keine Einschränkungen oder Minderungen aufgrund der Sichtachse S3.

2.4 Zusammenfassung Sichtachsen Barockgarten

Sichtachse 1 Innerhalb des Höhenbegrenzungskorridors der Sichtachse S1 kann die Sichtabdeckung von Gebäudkubaturen dauerhaft nur sichergestellt werden, wenn diese die **Höhengrenze von 197 m NHN** nicht überschreiten.

Sichtachse 2 Die absolut zulässige Gebäudehöhe (inkl. Dachaufbauten) ist für Sichtachse bzw. **Korridor S2 auf 197 m NHN** festzusetzen.

Sichtachse 3 Keine Beschränkungen.

Plan 5 verdeutlicht die Höhenbegrenzung auf den geplanten Bauflächen.

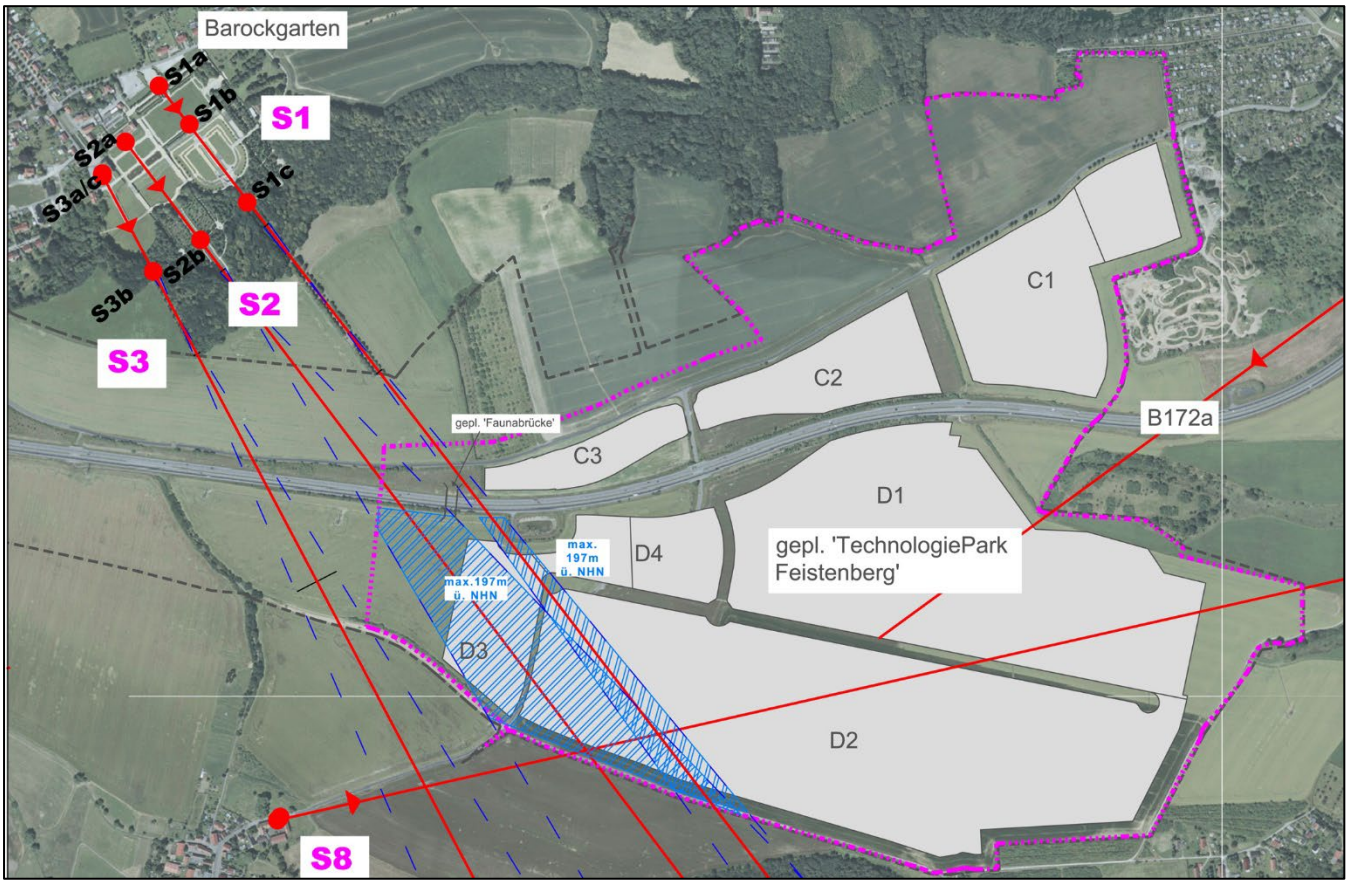


Abb. 23: Höhenbegrenzungen, Auszug Plan 5, Original im Anhang

3 Sichtachse 8 Krebs – nördlicher Ortsrand

Bestand

Mit der Überprüfung der Sichtachse 8 nach Ostnordost soll die Beeinträchtigung der Sichtachsen vom nördlichen Ortsrand von Krebs, an der Kreisstraße, Höhe Haus Nr. 49, ermittelt werden. Die Lage der Achse 8 ist dem Übersichtsplan 0.1 zu entnehmen.

Ausgehend von der Ortsgrenze verläuft die Sichtachse 77° in ostnordöstlicher Richtung, also leicht von der Kreisstraße abgewandt über angrenzende Ackerflächen hinweg auf die geplante Fläche D.

Abb. 24: Blickrichtung der Sichtachse S8 von Krebs aus (vgl. Plan 4 im Anhang)

Standorte Sichtachse

Relevanter Standort auf dieser Sichtachse ist nur der Standpunkt S8a am Ortsausgang. Mithin ist die gesamte nördliche Ortsrandlage von Krebs gleichermaßen von der visuellen Beeinträchtigung betroffen. Daher wird die Sichtachse S8 beispielhaft für diesen Bereich herangezogen, Aussagen und Festlegungen gelten gleichermaßen für alle Ortsrandgrundstücke in diesem Bereich.

Blickachse

Der Blick in diese Richtung ist im Bestand unverbaut und über eine rund 530 m lange, ungegliederte landwirtschaftliche Nutzfläche gerichtet. Der Standort S8a befindet sich insgesamt in einer Tallage (176,5 m NHN), das Ende der Ackerfläche liegt bei rund 197,5 m NHN, also rund 21 m höher. Die Blickachse ist daher aufwärts gerichtet über die mit rund 4 % geneigte Ackerfläche. Wie der obigen Abbildung und dem Geländeschnitt zu entnehmen ist, befindet sich in rund 530 m Entfernung vom Standort S8a eine Geländekuppe, hinter der die natürliche Geländeneigung abnimmt bzw. sich dann gen Nordost wieder neigt. Damit sind die Teilflächen D2 und vorallem D1 nicht unmittelbar einsehbar.

Sichtfeld

Das Sichtfeld der Sichtachse 8 ist nicht eingeschränkt.

Geländeschnitt S8 - Bestand

Der Plan 4 (im Anhang) sowie die nachstehenden Abbildungen zeigen die zehnfach verkürzte Schnittachse S8 im Bestand und in Bezug auf das Planungsvorhaben.

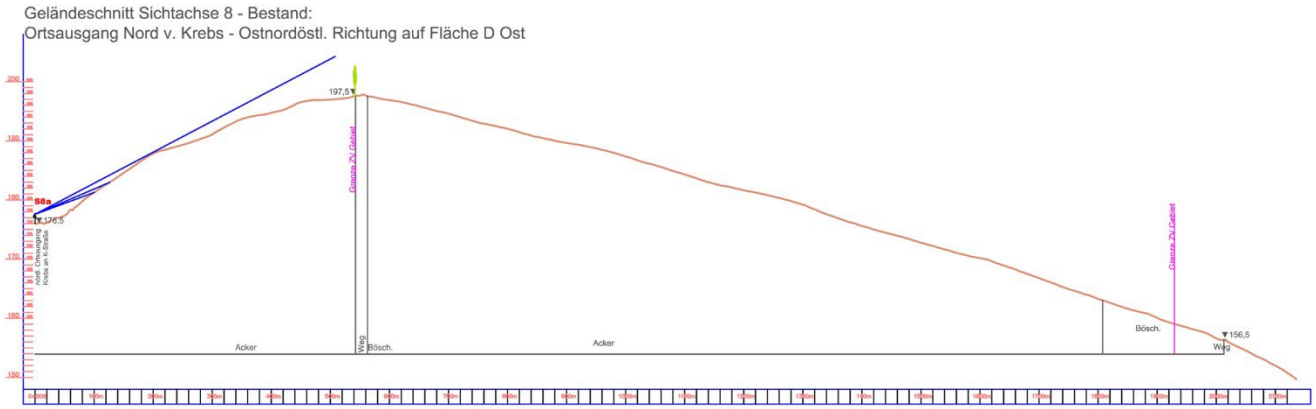


Abb. 25: Geländeschnitt Sichtachse S8 – Bestand (verkleinert, Original im Anhang)

Geländeschnitt S8 - Planung

Die Teilflächen D2 und D3 sollen aufgrund der Anforderungen zu Barockgarten-Sichtachsen, der Entwässerungssicherheit und der einheitlichen Nivellierung in das Gelände eingeschnitten werden bzw. im Nordosten von D1 angehoben werden.

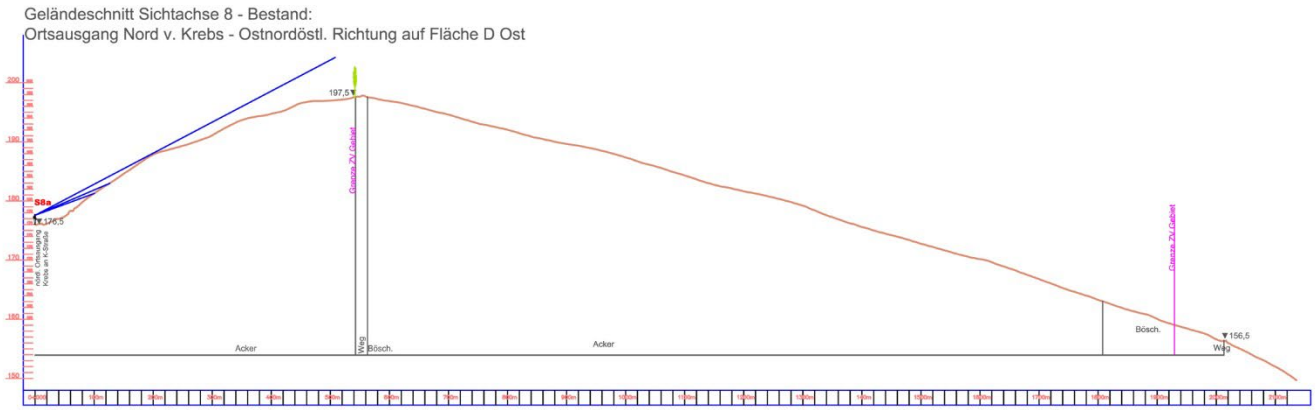


Abb. 26: Geländeschnitt Sichtachse S8 – Bestand (verkleinert, Original im Anhang)

An der südlichen Flanke der Teilfläche D2 soll auf einer öffentlichen Fläche ein Gehölzstreifen von rund 10 m Breite als Pufferstreifen zur Gewerbefläche realisiert werden. Zudem soll der vorhandene baumlose Wirtschaftsweg in Richtung Eulengrund/Zehista gestalterisch mit einer Wildrosenhecke aufgewertet und durch die Abpflanzung ökologisch aufgewertet werden.

Die Baufläche D2 unterliegt bereits den Festlegungen zur den Sichtachsen S1 und S2, so dass in diesem Bereich die Höhenbegrenzung von 197 m NHN durch die Sichtachse S1 in dem zugehörigen Höhenbegrenzungskorridor anzusetzen ist. Dieser beträgt rund 150 m des Baufeldes D2 auf der Sichtachse S8 (vgl. Plan 4).

Konflikte

Der Geländeschnitt belegt, dass Gebäude mit einer Endhöhe von 197 m NHN, wie sie durch den Schnitt S1 festgelegt sind, auf der Fläche D2 in der Achse S8 vom Ortsrand Krebs überhaupt nicht erkennbar sind.

Mit der vorhandenen Geländekante entlang des Wirtschaftsweges nach Zehista besteht ein natürlicher Sichtschutz. Rund 2,5 ha der rund 10,3 ha großen bebaubaren Fläche D2 unterliegen den Höhenbeschränkungen auf 197 m NHN.

Auf den sonstigen Flächen von D2 und D1 bestehen hinsichtlich der visuellen Wirkungen auf den nördlichen Ortsrand von Krebs keine Beeinträchtigungen.

Minderungen

Die südliche Bepflanzung der Baufläche D2 mindert den monotonen Landschaftseindruck der ausgeräumten Ackerflur nördlich von Krebs.

Fazit

Eine Bebauung mit der maximalen Höhe von 197,0 m ü. NHN ist von Krebs nicht erkennbar. Für den Ortsrand von Krebs entstehen keine visuellen Nachteile.

Die Gebäudehöhen und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen, die Umsetzung und der dauerhafte Erhalt zu kontrollieren.

4 Sichtachse 9 Köttewitz/Meusegast von Südwest

Bestand

Der Landschaftsblick von der 'Hochebene Köttewitz/Meusegast' in der Gemarkung Meusegast der Stadt Dohna bezieht sich auf einen Standort an der Straße 'Am Ziegenrücken' (vgl. Übersichtsplan 0.1). Hier besteht weder eine definierte Sichtachse noch ein touristischer Aussichtspunkt. Vielmehr ergibt sich entlang der Straße zwischen den genannten Ortschaften ein breit gefächerter Blick über den nordöstlichen Landschaftsraum zwischen Krebs und den nördlichen Ausläufern der Sächsischen Schweiz nördlich der Elbe. In der Ortslage Meusegast befindet sich der Betrachter auf rund 220-235 m NHN und damit rund 25-30 m höher als das Gelände (Flächen D2 und D3) des geplanten Vorhabens.

Abb. 27: Blick von Standort S9 in Richtung Nordost, an der Straße Köttewitz/Meusegast

Standorte Sichtachse

Entlang der Gemeindestraße von Meusegast nach Köttewitz ergeben sich eine Reihe ähnlicher Standorte, wenngleich kein Fuß- oder Radweg hier vorhanden ist. Mit abnehmener Geländehöhe in Richtung Kreuzung Bundesstraße (dort ca. 200 m NHN) verringert sich das Blickfeld in Richtung geplantem Vorhabens naturgemäß in beträchtlichem Maße.

Blickachse

Der Blick in nordöstliche Richtung ist im Bestand unverbaut und führt über die BAB A17, die in einem Geländeeinschnitt verläuft, hinweg. Wahrnehmbar ist neben der Ortslage Krebs in der Tallage, die Mastanlage östlich von Krebs und die Geschossbauten von Pirna Sonnenstein. Das Panorama der nördlichen Sächsischen Schweiz mit Übergang zu den ersten Ausläufern des Westlausitzer Hügel- und Berglandes bildet den Hintergrund.

In rund 1,5 km ist die bestehende Heckenstruktur des Feldweges zwischen Kreisstraße und Hohlweg erkennbar, die die südliche Grenze des geplanten Vorhabens darstellt.

Sichtfeld

Das Sichtfeld ist nicht eingeschränkt.

Visualisierung Planung

Mittels einer Photomontage kann der geplante Eingriff in das Landschaftsbild simuliert werden. Im Abgleich mit dem digitalen Geländemodell wurde eine flächige Bebauung nachgeahmt, die sich nordöstlich des genannten Gehölzstreifens anschließen soll und sich nach Südosten fortsetzt. Es ergibt sich folgender Landschaftseindruck:

Abb. 28: Simulation des zukünftigen Blicks vom Standort S9 in Richtung Nordost

Die (vorhandene und) geplante Geländeneigung auf der Fläche D sorgt für ein 'optisches Abtauchen' der Bebauung vor der Bergsilouette. Die östlichen Geländeteile der geplanten großflächigen Bebauung D liegen bei 165 m NHN, die westlichen bei ca. 186 m NHN.

In der Simulation wurde eine dem Gehölsstreifenbestand vergleichbare Eingrünung der Flächen D 3 und D2 eingefügt, die als südliche Eingrünung wahrnehmbar sein wird.

Konflikte

Von den höher gelegenen Standorten im Raum Meusegast wird der geplante Technologiepark Feistenberg als ausgedehnter Baukörper bzw. flächige Hallenansiedlung wahrnehmbar sein. Kleinräumige Strukturierungen oder Gliederungen werden aus der Entfernung nicht wahrnehmbar sein. Gründächer und Grünflächen zwischen den geplanten Baukörpern werden aufgrund des flachen Blickwinkels nur von geringer Fernwirkung sein.

Für den landschaftlichen Eindruck insgesamt wird von Bedeutung sein, wo und in welchem Umfang gliederndes Großgrün die Flächigkeit der Bebauung unterbricht. Die Massivität und Großflächigkeit der Ansiedlung steht im Gegensatz zum kleinstrukturiert wirkenden Landschaftseindruck mit Krebs in der Tallage.

Minderungen

Die Minderung der Großflächigkeit der geplanten Ansiedlung ist optisch nur durch Gliederung oder 'Zerschneidung der bebauten Flächen' mit breiten und hohen Gehölzstrukturen möglich. Hochwachsende Baumreihen oder breite Gehölzstreifen können zur Minderung des flächigen Eindruckes beitragen. Auch die Breite und Kompaktheit der geplanten Eingrünung an der südlichen Gebietsgrenze trägt zur Minderung des Eingriffes bei.

Fazit

Die geplante Ansiedlung auf den Flächen D wird von den höhergelegenen Standorten um Meusegast und Köttewitz deutlich als großflächige Bebauung wahrnehmbar sein.

Mindernde Wirkungen für das Landschaftsbild können durch hohe und großvolumige Grünstrukturen (z.B. breite gliedernde Baumreihen) und durch eine kompakte, breite Abpflanzung des Gebietes erzeugt werden. Auch Gründächer auf den Hallenbauten, wenn diese nicht nur von geringem Flächenausmaß sind, können zur Verringerung des Eingriffs beitragen.

5 Sichtachse S10 Terrasse Schloss Sonnenstein

Bestand

Der Standort ‘Terrasse Schloss Sonnenstein‘ befindet sich auf einer Höhe von rund 154 m NHN. Hier besteht keine definierte Sichtachse, sondern die Möglichkeit für einen breit gefächerten Blick in die Umgebung. Für Pirna ist dieser Standort ein touristischer Aussichtspunkt in einem historischen Umfeld.

Die Terrasse vom Schloss Sonnenstein bietet an seiner westlichsten Stelle einen Aussichtspunkt mit der Hauptblickrichtung über die Altstadt von Pirna und das Elbtal (vgl. Übersichtsplan 0.1). Dabei steht das unmittelbare Panorama der historischen Altstadt und das Elbtal im Vordergrund. In westlicher Blickrichtung befindet sich die 1997-99 neu errichtete, vierspurige und ca. 1.000 m lange ‘Sachsenbrücke‘ der S177 im Mittelgrund des Blickfeldes, die das Elbtal quert. Mit Blickrichtung nach Südwest in Richtung Feistenberg/ Meusegast ist in rund 3 km Entfernung die geplante Baufläche des Technologiepark Feistenberg in Teilen zu erkennen.

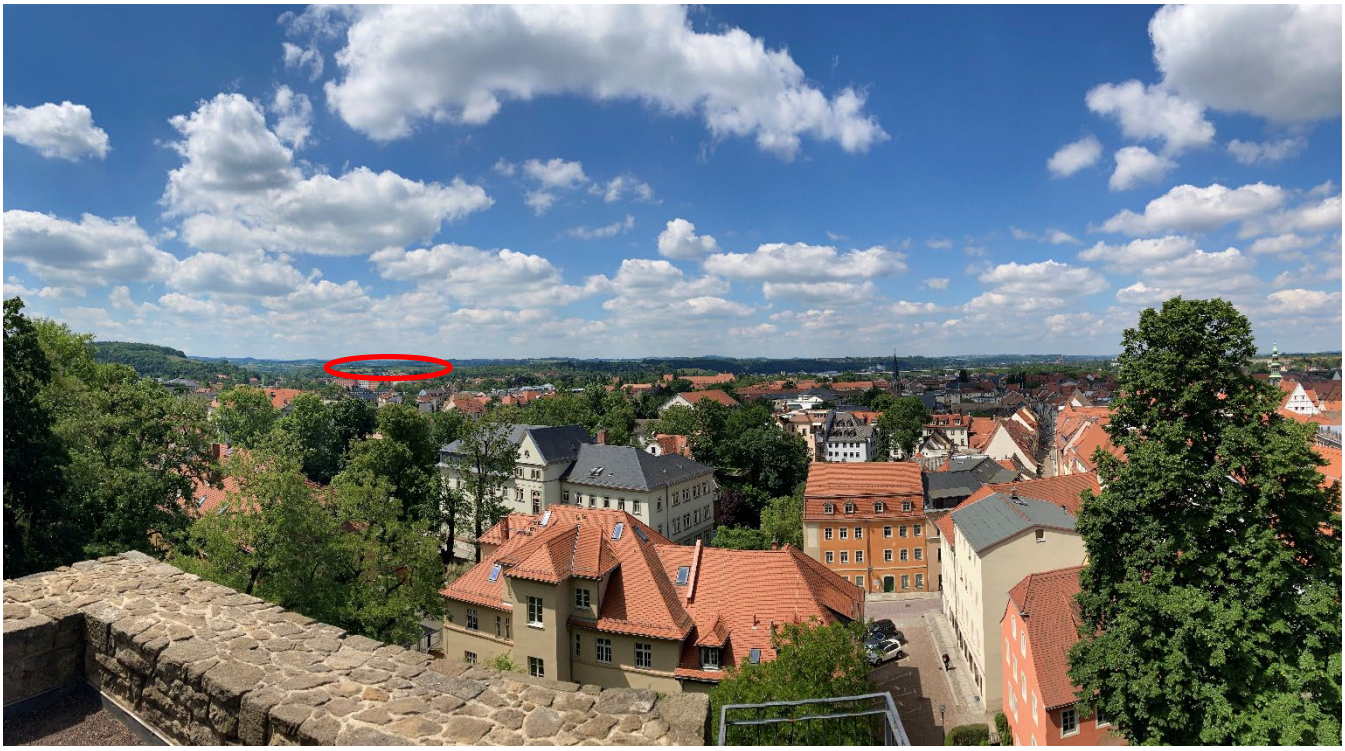


Abb. 29: Blick von Standort S10 in Richtung Südwest: rot eingekreist Fläche D des TechnologiePark Feistenberg

Ein nach Südwesten gerichtete Blick von der Terrasse trifft in ca. 2,8 -3,6 km Entfernung auf die geplante Bauflächen D des ’Technologieparks Feistenberg‘, die im Mittel ca. 20-25 Höhenmeter höher liegt. Im derzeitigen Bestand sind die nach Osten abfallenden Ackerflächen westlich des Lindigtgründels erkennbar.

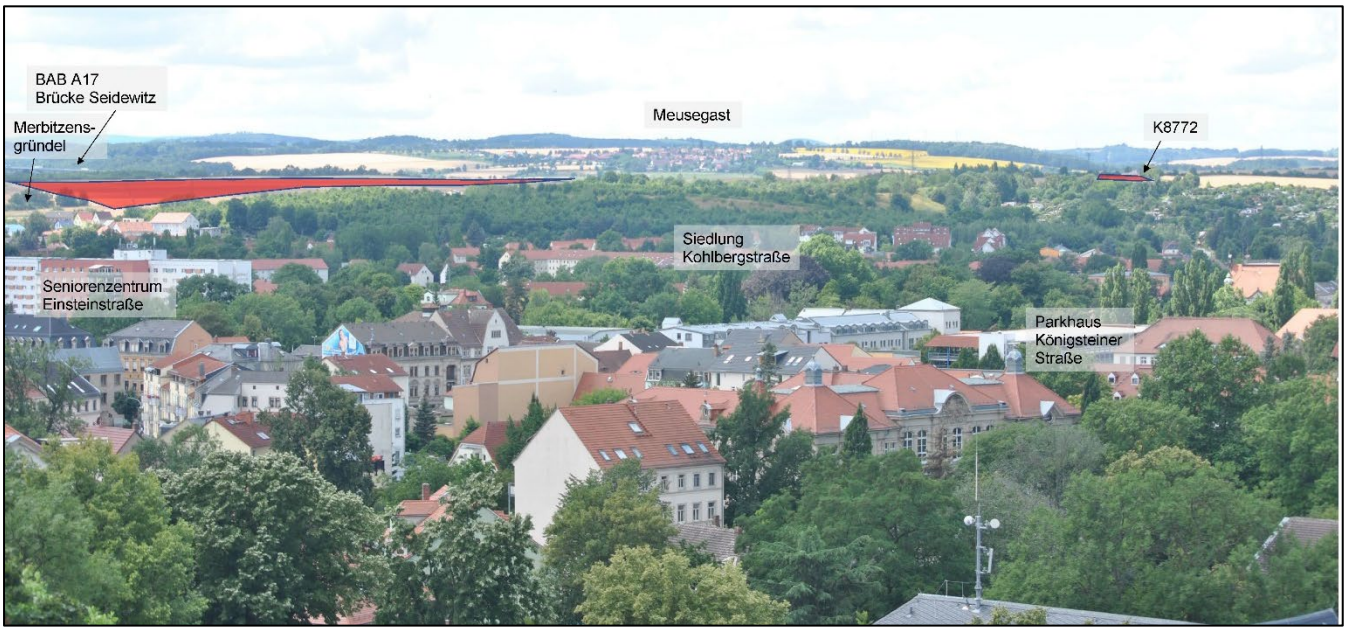


Abb. 30: Teleaufnahme vom Standort S10 in Richtung Südwest: rot unterlegt die geplanten, sichtbaren Fläche des TechnologiePark Feistenberg

B172a
BAB A17

Die Bundesstraße B172a und die BAB A17 sind vom Standort S10 nicht erkennbar, da diese in natürlichen Senken 'abtauchen'. Lediglich die Autobahnbrücke über die Seidewitz ist in ca. 5,5 km schwach zu erkennen.

Südumfahrung Pirna

Der Blick in südwestliche Richtung Feistenberg/Meusegast wird in Zukunft durch die neue Südumfahrung Pirna, die zur Zeit errichtet wird, gekreuzt. In der obigen Abbildung wird diese Straßenlinie von der Gehölzkante verdeckt. Die neue Fahrbahn in Richtung Kohlbergtunnel besitzt eine Bauhöhe von rund 157 m ü. NHN (3 m höher als der Standort S10). Beidseitig der Fahrbahn werden Blendschutzwände in 2-2,5 m Höhe für Fledermäuse errichtet. Damit wird in dieser Blickrichtung zwar kurzfristig ein bauliches Hinderniss entstehen, dessen Fernwirkung vom Standort S10 aber wohl kaum erkennbar sein wird, da der Gehölzbewuchs entlang der B172a und der Geländekante Lindigthäuser diese verdecken wird.

Gehölzgürtel am Feistenberg

In rund 3 km Entfernung vom Standort S10 ist vorallem die geplante Baufläche D erkennbar. Die derzeitigen Ackerflächen wurden in der obigen Abbildung rot unterlegt.

Ein Teil der geplanten Bebauung, insbesondere die Flächen C an der K8772 und die Fläche D1 wird durch den Gehölzgürtel am Feistenberg und an der B172a abgedeckt. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht den Sichtfächer.

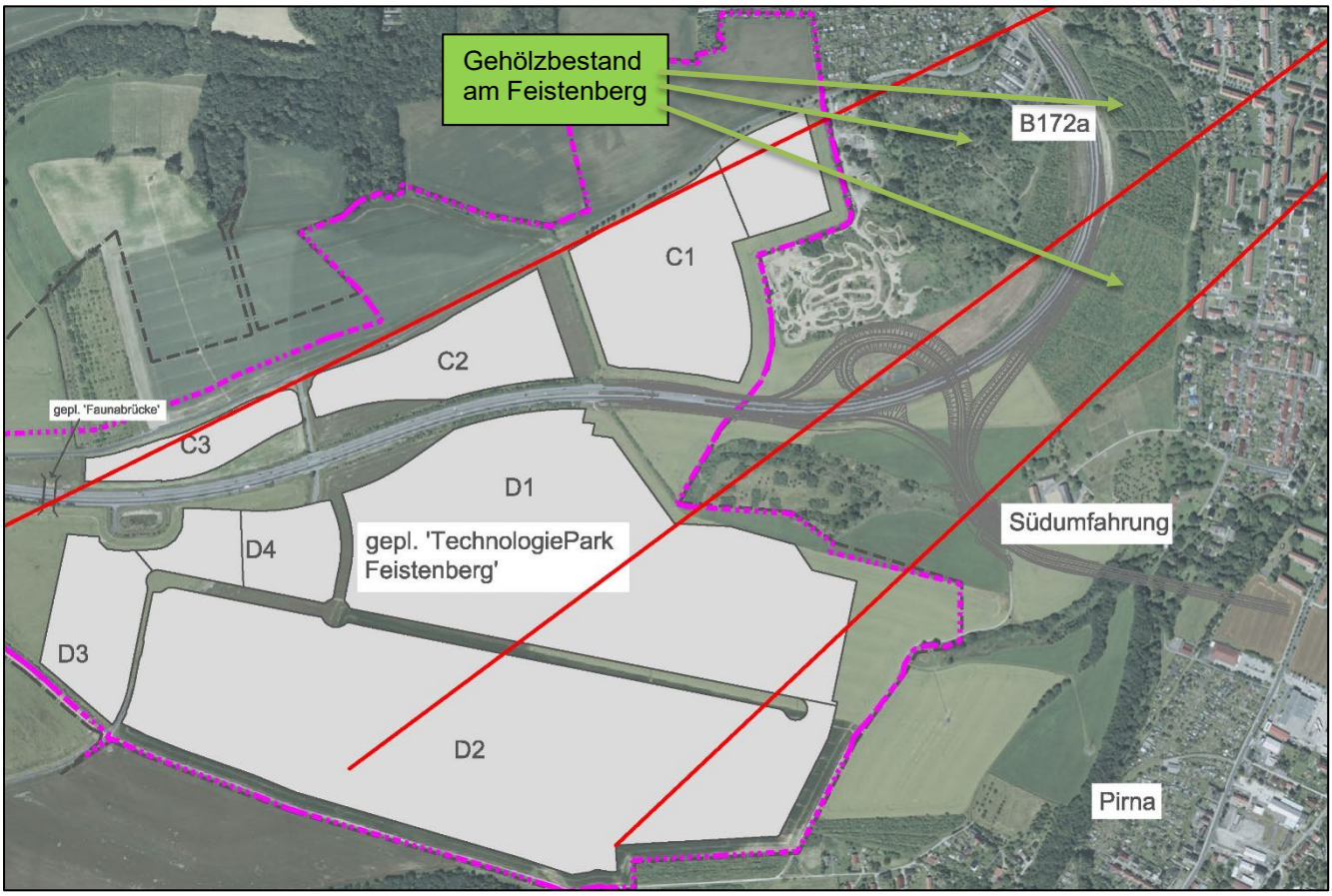


Abb. 31: Sichtfächer vom Standort S10: Die nördliche und die mittlere Sichtachsen werden durch die Gehölzbestände am Feistenberg eingeschränkt.

Bebauung Fläche D

Erkennbar vom Standort S10 wird vorallem die Bebauung auf Fläche D 2 sein. Auch die Randbegrünung des Baufeldes (östlicher Biotopverbund) wird aufgrund der Standorthöhe von S10 kaum eine verändernde, eingrünende Wirkung ausüben können.

Aufgrund der Entfernung von rund 3 km zum Standort S10 und der im Bebauungsplan festgeschriebeben maximalen Höhe der möglichen Bebauung von 15 bzw. 20 m wird von der Terrasse Schloss Sonnenstein die Baufläche als zusammenhängende Bebauung wahrgenommen werden. Die Baukörper in dieser Entfernung werden vom Betrachter als wenige Zentimeter große Gebäude wahrzunehmen sein (vgl. Abbildung 28).

6 Ergebnis

Sichtachsen Barockgarten

Die Studie zu den Sichtachsen 1 bis 3 verdeutlicht, dass eine Beeinträchtigung der Sichtachsen aus dem Barockgarten Großsedlitz nur dann vermieden werden kann, wenn für die geplanten Bauflächen D2 und D3 die aufgezeigte Höhenbegrenzung (inkl. aller Dachaufbauten oder auskragenden Bauteile) von 197 m NHN in den Sichtkorridoren eingehalten wird (vgl. nachstehende Abbildung).

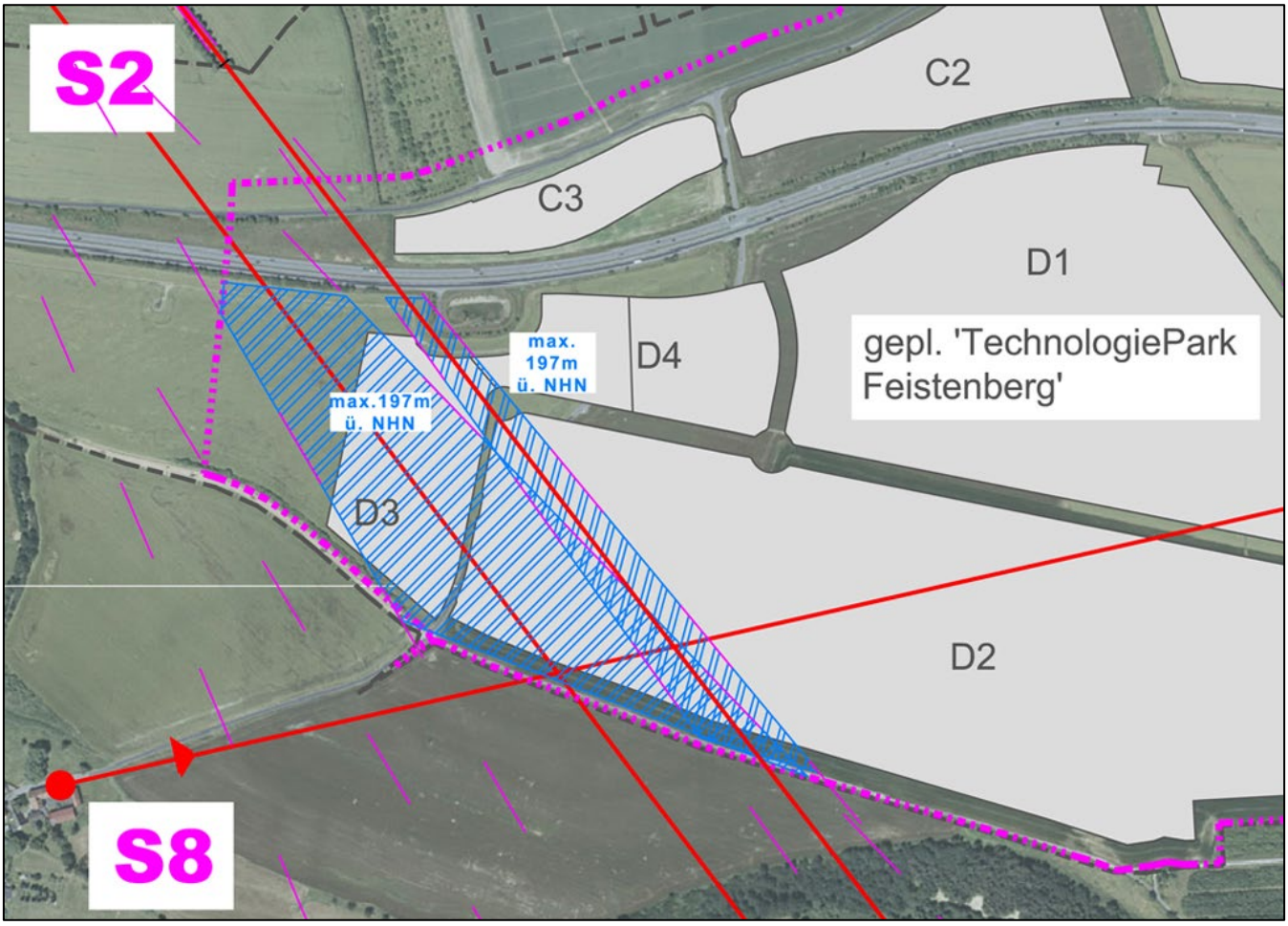


Abb. 32: Zusammenfassung der Höhenbeschränkungen

Empfehlung:

Zur einheitlichen Handhabung und rechtssicheren Auslegung sollte im Bauplanungsverfahren für die Fläche D3 eine komplette Höhenbegrenzung auf 197 m NHN festgelegt werden, ebenso für die westliche Hälfte von D2.

Krebs

Eine Bebauung mit der maximalen Höhe von 197,0 m ü. NHN ist von Krebs nicht erkennbar. Für den Ortsrand von Krebs entstehen keine visuellen Nachteile.

Die geplante, kompakte Eingrünung des Südrandes stellt eine Aufwertung der ausgeräumten Ackerlandschaft dar.

Landschaftsblicke

Die Gewerbeansiedlung wird aus Meusegast und Köttewitz als großflächige Bebauung wahrnehmbar sein. Mindernde Wirkungen für das Landschaftsbild können durch hohe und großvolumige Grünstrukturen und durch eine kompakte, breite Abpflanzung des

Köttewitz/ Meusegast

Gebietes erzeugt werden. Auch Gründächer auf den Hallenbauten, wenn diese nicht nur von geringem Flächenausmaß sind, können zur Verringerung des Eingriffs beitragen.

Terrasse Schloss Sonnenstein

Vom diesem Standort wird vor allem die Bebauung auf der Fläche D2 erkennbar sein, die sich in rund 3 km Entfernung als zusammenhängende Baukörper wahrzunehmen sein wird. Die nördliche Bebauung der Flächen C und teilweise D1 wird durch die Gehölzbestände am Feistenberg abgedeckt werden, so dass keine 'horizontfüllende' Bebauung entsteht.

Hinweise

Die Höhenbegrenzungen sind im Bebauungsplan als Teil des 'Maß der baulichen Nutzung' nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB festzuschreiben und im zeichnerischen Teil darzustellen.

Höhenbezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen sind absolute Höhenangaben, bezogen auf das Normalhöhennull (NHN) des Deutschen Haupthöhennetzes DHHN92. Weiteres hat der Bebauungsplan zu bestimmen.

Von der Höhenbeschränkung in den Sichtkorridoren sind auch untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten (wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches) nicht auszuschließen.

Auch die Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Deren Umsetzung und der dauerhafte Erhalt ist sicherzustellen und zu kontrollieren.

7 Anhang

7.1 Quellen/Literatur/Karten

[1] Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

[2] Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

[3] Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen: Denkmalkartierung von Stadt Heidenau, Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge, Gemarkung Großsedlitz. Planzeichnung. Erarbeitet durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen 1991, überarbeitet November 2012.

[4] Ausführliches Verzeichnis der Denkmale, Denkmalschutzgebiete, Sachgesamtheiten und tabellarische Liste sowie Übersichtsplan der Denkmale in der Stadt Heidenau, Gemarkung Groß- und Kleinsedlitz. Landesamt für Denkmalpflege Sachsen. Dresden: Dresden, 18.12.2017

[5] Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist.

[6] Bebauungsplan 1.1 'Technologiepark Feistenberg'. Stand 19.09.2024. FIRU mbH – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, Berlin. Hrsg.: Zweckverband IndustriePark Oberelbe.

[7] Städtebaulicher Rahmenplan, 1. Fortschreibung. Stadt Pirna, Stadt Heidenau, Stadt Dohna: 18.09.2018

[8] Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) Erlaubnisnummer 8553/2017 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Erlaubnis des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 13.11.2017

[9] Digitale Orthofotos (DOP RGB), Bildflüge 2013, 2016, Erlaubnisnummer 9268/2017, mit Erlaubnis des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 11.12.2017

[10] Rasterdaten der Digitalen Topographischen Karten DTK10, DTK25, DTK50 sowie Digitales Landschaftsmodell (Basis-DLM), Erlaubnisnummer 384/2019, mit Erlaubnis des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 22.01.2019

[11] Denkmal- und Umgebungsschutzgebiet Barockgarten Großsedlitz. Planzeichnung Büro des Bezirksarchitekten beim Rat des Bezirkes Dresden. Dresden 31.12.1984

[12] 'Parkplan' Barockgarten Großsedlitz. Hrsg.: Schlösserland Sachsen. www.barockgarten-großsedlitz.de

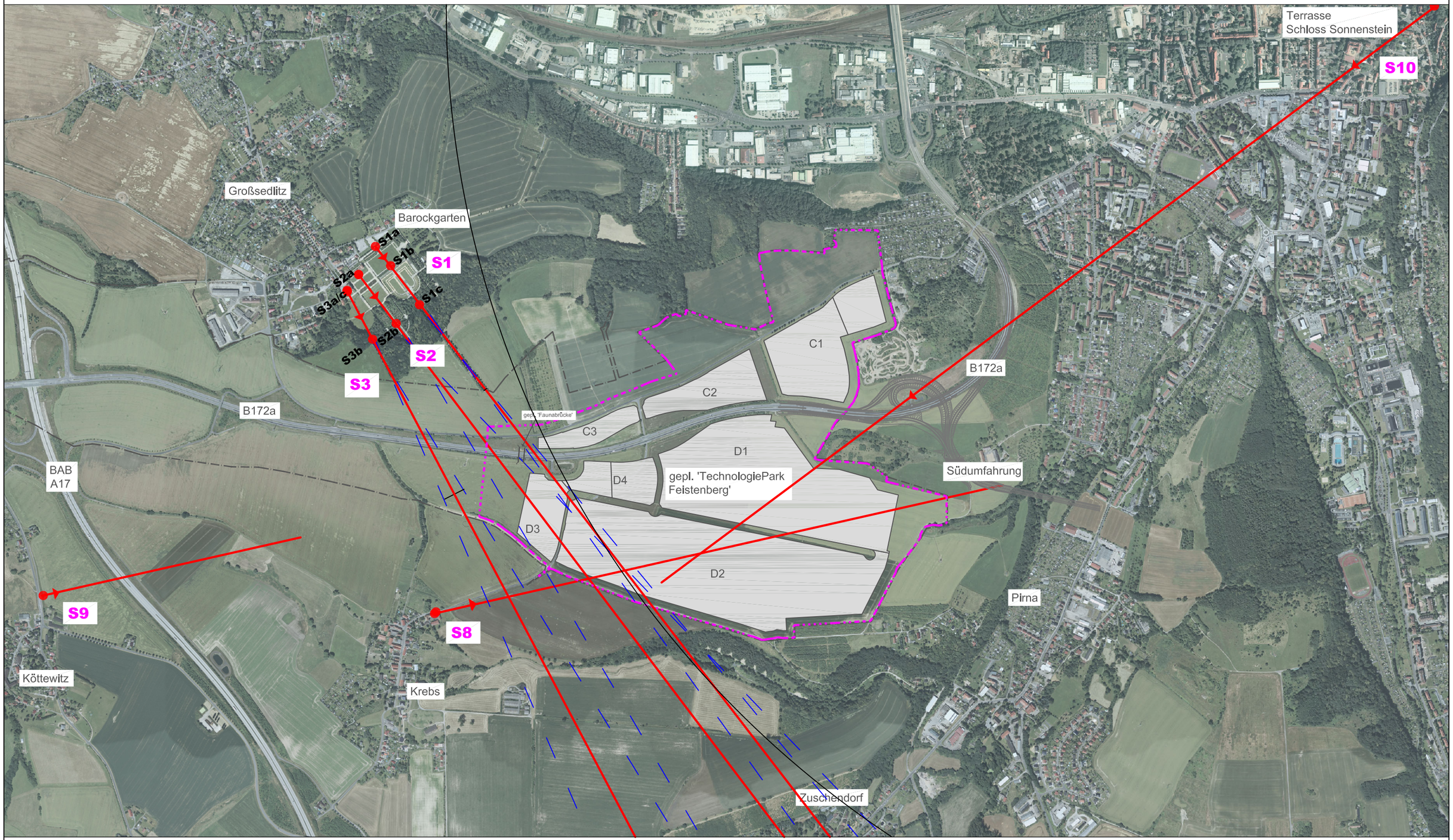
[13] Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020, 2. Gesamtfortschreibung. Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Einschließlich des Anhangs 'Fachplanerische Inhalte der Landschaftsrahmenplanung'. Satzung mit Beschluss des Planungsverbandes vom 24.06.2019, in Kraft seit 17.09.2020. Hinweis: mit Urteil des sächsischen Oberverwaltungsgerichts vom 23.11.2023 (Sächs.OVG_21C75.U01) wurden die Kapitel 4 "Freiraumentwicklung" und 5.2 "Wasserversorgung" für unwirksam erklärt.

[14] Garten mit Schloss und Reitertreppe und Oberer Orangerie. Lithografie von Wilhelm Peters 1840. In: Ruby, Simone, Barockgarten Großsedlitz. Hrsg. Schlösserland Sachsen. Edition Leipzig 2017

7.2 Abbildungsverzeichnis

ABB. 1: ÜBERSICHT SICHTACHSEN, VERKLEINERT, (S4-S7 ENTFALLEN, DA NICHT RELEVANT) 5
ABB. 2: PLANZEICHNUNG BÜRO DES BEZIRKSARCHITEKTEN BEIM RAT DES BEZIRKES DRESDEN 1984 7
ABB. 3: 'PARKPLAN' ZUM BAROCKGARTEN GROßSEDLITZ [12] 8
ABB. 4: SICHTACHSEN S1 BIS S3 IN DIE SÜDÖSTLICHE LANDSCHAFT (AUSZUG AUS PLAN 0.2 IM ANHANG).....9
ABB. 5: SICHTACHSEN S1 SÜDÖSTLICHE LANDSCHAFT (SOMMER 2017) 11
ABB. 6: SICHTACHSEN S1 SÜDÖSTLICHE LANDSCHAFT (WINTER 2018) 11
ABB. 7: SICHTACHSE S1 BESTAND (VERKLEINERT, VGL. PLAN 1 IM ANHANG) 13
ABB. 8: SICHTACHSEN S1 PLANUNG – 'FERNSICHT' (VERKLEINERT, VGL. PLAN 1 IM ANHANG) 13
ABB. 9: SICHTACHSEN S1 PLANUNG – 'NAHSICHT'(VERKLEINERT, VGL. PLAN 1 IM ANHANG) 14
ABB. 10: HÖHENBEGRENZUNG IN DER SICHTACHSE S1 (VGL. PLAN 1 IM ANHANG) 15
ABB. 11: SICHTACHSE S2 BESTAND, SOMMER 2018 (VGL. PLAN 2 IM ANHANG) 16
ABB. 12: SICHTACHSE S2 PLANUNG, WINTER 2019 (VERKLEINERT, VGL. PLAN 2 IM ANHANG) 17
ABB. 13: GELÄNDESCHNITT SICHTACHSE S2 – BESTAND (VERKLEINERT, ORIGINAL IM ANHANG)..... 18
ABB. 14: SICHTFÄCHER VOM STANDORT S2B, OBERHALB STEINERNES MEER..... 19
ABB. 15: GELÄNDESCHNITT SICHTACHSE S2 – PLANUNG (VERKLEINERT, ORIGINAL IM ANHANG) 19
ABB. 16: GELÄNDESCHNITT SICHTACHSE S2C – 'SICHTACHSE MIT FAUNABRÜCKE'..... 20
ABB. 17: HÖHENBEGRENZUNG DER SICHTACHSEN S2 (VGL. PLAN 5 IM ANHANG)..... 21
ABB. 18: WESTLICHER VORPLATZ DES FRIEDRICHSCHLÖSSCHEN: STANDORT S3A ZUR SICHTACHSE S3..... 22
ABB. 19: SICHTACHSE S3 , WINTER 2019..... 23
ABB. 20: SCHLOSSANSICHT, 'HISTORISCHER AUSGANGSPUNKT' DER SICHTACHSE 3 24
ABB. 21: GELÄNDESCHNITT SICHTACHSE S3 – BESTAND (VERKLEINERT, ORIGINAL IM ANHANG)..... 25
ABB. 22: GELÄNDESCHNITT SICHTACHSE S3 – PLANUNG (VERKLEINERT, ORIGINAL IM ANHANG) 25
ABB. 23: HÖHENBEGRENZUNGEN, AUSZUG PLAN 5, ORIGINAL IM ANHANG 27
ABB. 24: BLICKRICHTUNG DER SICHTACHSE S8 VON KREBS AUS (VGL. PLAN 4 IM ANHANG) 28
ABB. 25: GELÄNDESCHNITT SICHTACHSE S8 – BESTAND (VERKLEINERT, ORIGINAL IM ANHANG)..... 29
ABB. 26: GELÄNDESCHNITT SICHTACHSE S8 – BESTAND (VERKLEINERT, ORIGINAL IM ANHANG)..... 29
ABB. 27: BLICK VON STANDORT S9 IN RICHTUNG NORDOST, AN DER STRAßE KÖTTEWITZ/MEUSEGAST..... 31
ABB. 28: SIMULATION DES ZUKÜNFTIGEN BLICKS VOM STANDORT S9 IN RICHTUNG NORDOST..... 32
ABB. 29: BLICK VON STANDORT S10 IN RICHTUNG SÜDWEST 34
ABB. 30: TELEAUFNAHME VOM STANDORT S10 IN RICHTUNG SÜDWEST..... 35
ABB. 31: SICHTFÄCHER VOM STANDORT S10. 36
ABB. 32: ZUSAMMENFASSUNG DER HÖHENBESCHRÄNKUNGEN..... 37

Sichtachsen-/Landschaftsbildanalyse 'Technologiepark Feistenberg'



Legende

▼201,7 **Geländehöhe gem. Dig. Geländemodell (DGM)**

S1 **Bezeichnung Sichtachse mit Standort und Sichtfächer**

Grenze Zweckverband IPO

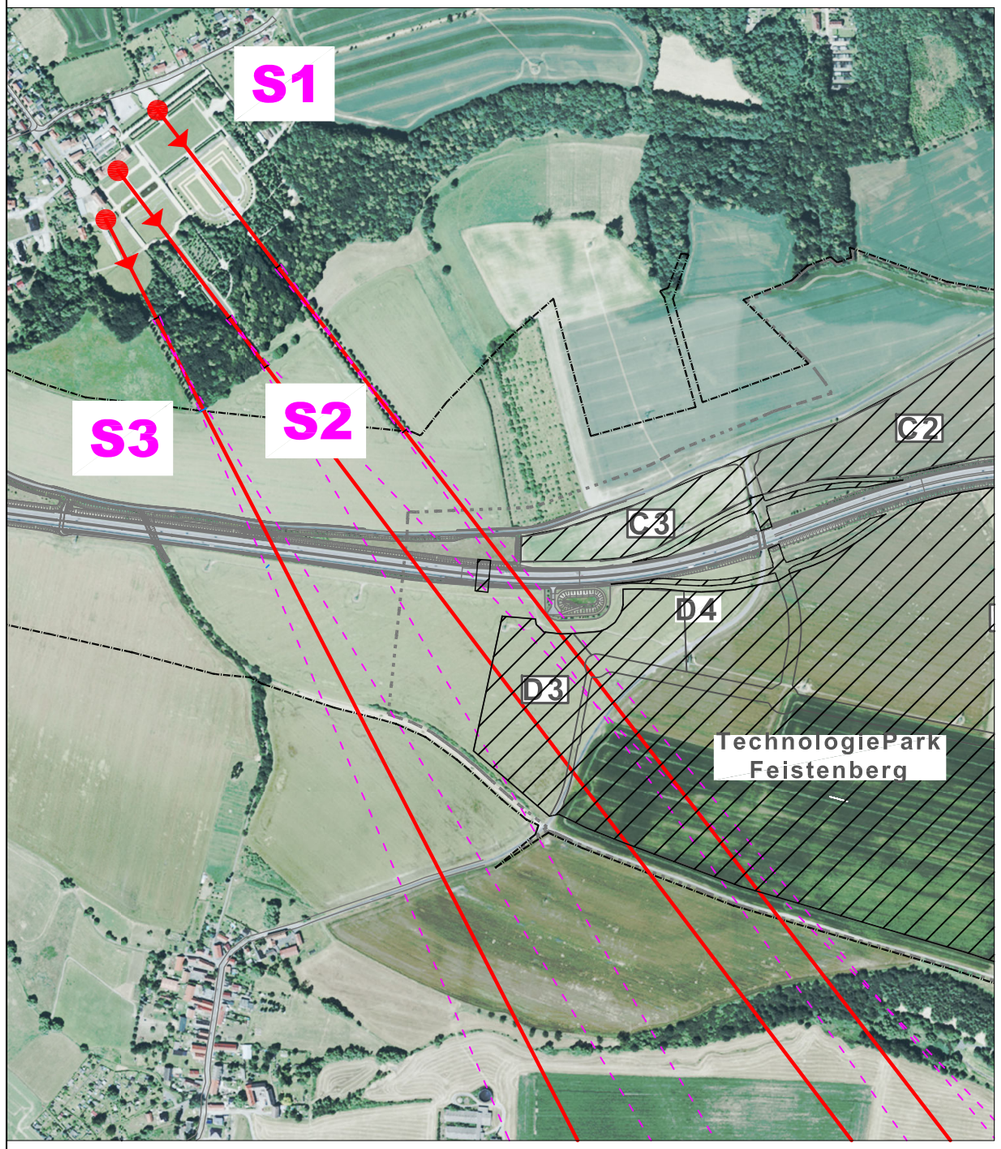
Geltungsberich Bebauungsplan Nr. 1.1

Darstellung unmaßstäbig
Grundlage: Digitales Geländemodell

DOP © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 11.12.2017, Nr. 9268/2017
ALK © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 13.12.2017, Nr. 8553/2017
DTK10 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 22.01.2019, Nr. 384/2019

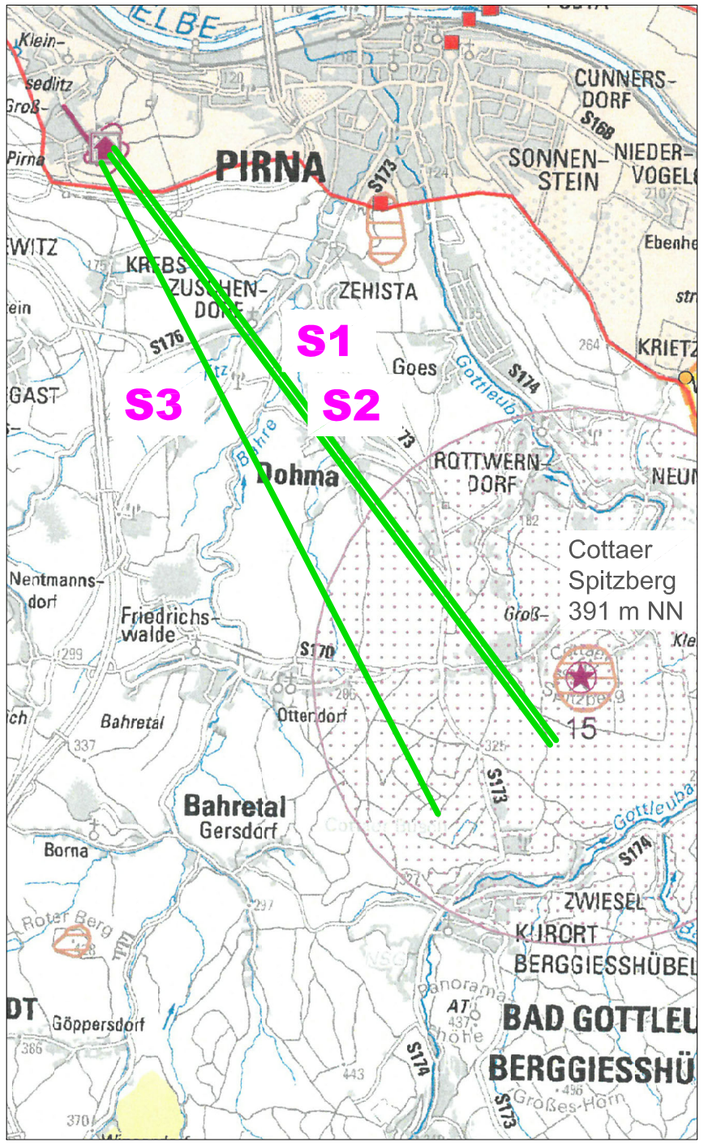
Stand 19.07.2022	Bebauungsplan TechnologiePark Feistenberg Zweckverband IndustriePark Oberelbe	Sichtachsenanalyse: Übersicht	0.1

Sichtachsen-/Landschaftsbildanalyse 'TechnologiePark Feistenberg'

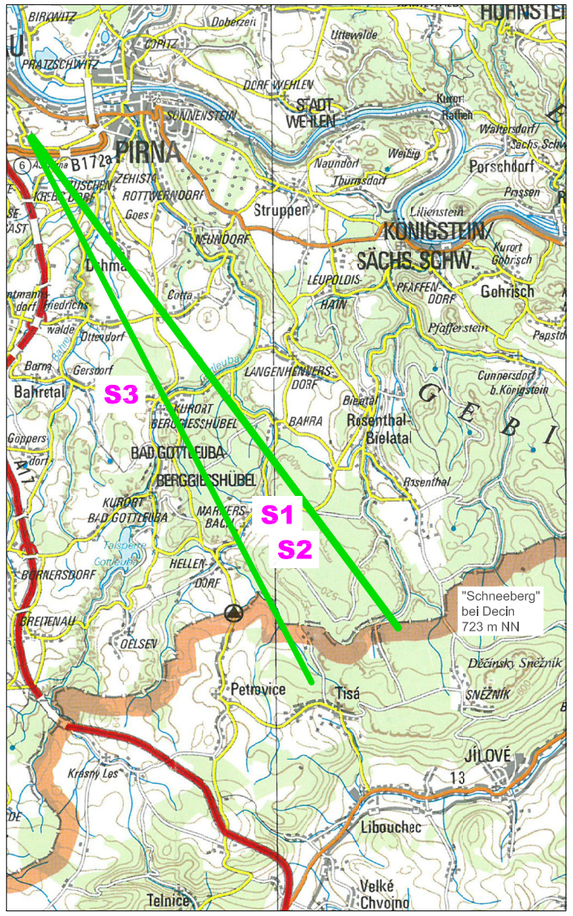


Luftbild (M 1:10.000) mit Sichtachsen 1 bis 3
mit Sichtweiten bis 3.500 m
über den geplanten TechnologiePark Feistenberg
mit Darstellung der geplanten Bauflächen

Der maximal größtmögliche Sichtfächer
wurden magenta gestrichelt
dargestellt. In Achse 1 beträgt dieser in weitester
Entfernung des Technologieparks max. 42 m.



Ausschnitt Karte 3_2-02 'Kulturlandschaft'
[Landschaftsrahmenplan zum Regionalplan
Sächsische Schweiz / Osterzgebirge, 2020
Legende rechts stehend],
M 1:100.000
mit Sichtachsen 1 bis 3 mit 12 km Sichtweite



Ausschnitt Übersichtskarte (M 1:200.000)
mit Sichtachsen 1 bis 3 in 20 km Sichtweite

Kulturlandschaftsschutz

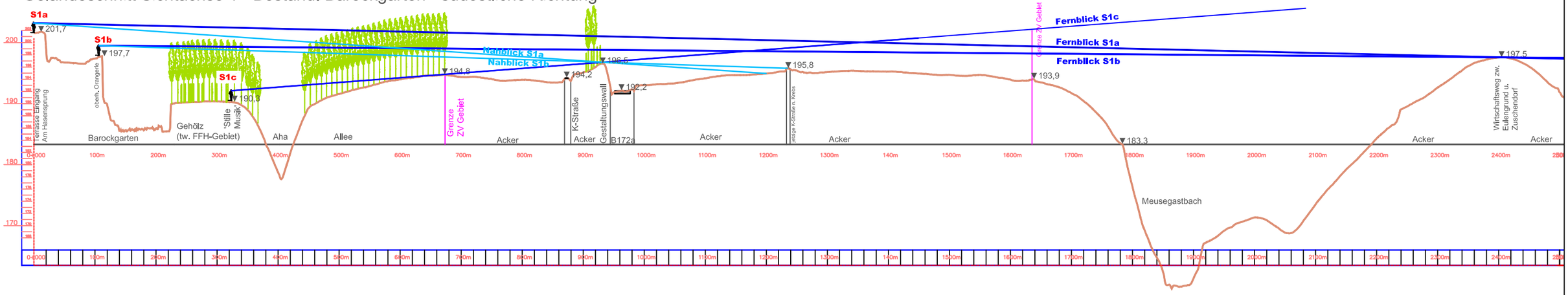
- Sichtexponierter Elbtalbereich
- Sichtpunkt Elbtalbereich
- Landschaftsprägende Erhebung
- Historisches Park- und Schlossensemble
- regional bedeutsamer Aussichtspunkt mit Rundsicht *
- regional bedeutsamer Sichtbereich des Aussichtspunktes

* Nummerierung entsprechend Anhang 2.6-12

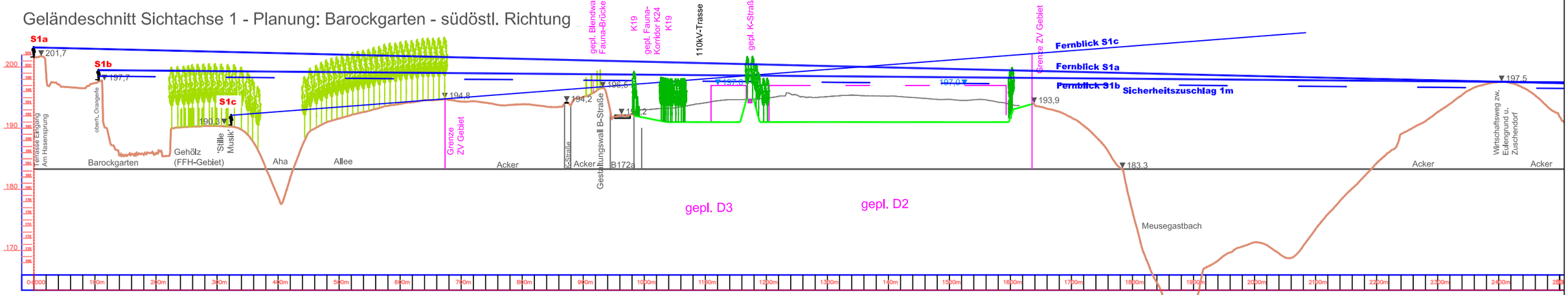
DOP © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 11.12.2017, Nr. 9268/2017
ALK © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 13.12.2017, Nr. 8553/2017
DTK10 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 22.01.2019, Nr. 384/2019

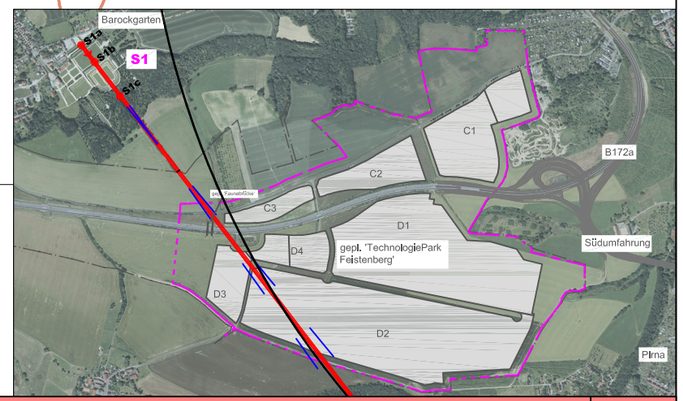
Sichtachsen-/Landschaftsbildanalyse 'TechnologiePark Feistenberg'

Geländeschnitt Sichtachse 1 - Bestand: Barockgarten - südöstliche Richtung



Geländeschnitt Sichtachse 1 - Planung: Barockgarten - südöstl. Richtung





Legende

- ▼201,7 — **Geländehöhe gem. Dig. Geländemodell (DGM) [m NHN]**
- **Geländeschnitt - Bestand Höhenlinie gem. DGM**
- ▼197 — **Höhenbegrenzung absolut, [m NHN]**
- **Blicklinie zur Sichtachse (unten: Sicherheitszuschlag 1,0 m)**
- **Baum Bestand/ Planung** (In der Darstellung h: 7m, d: 7m; Sträucher h: 3m, d: 2m)

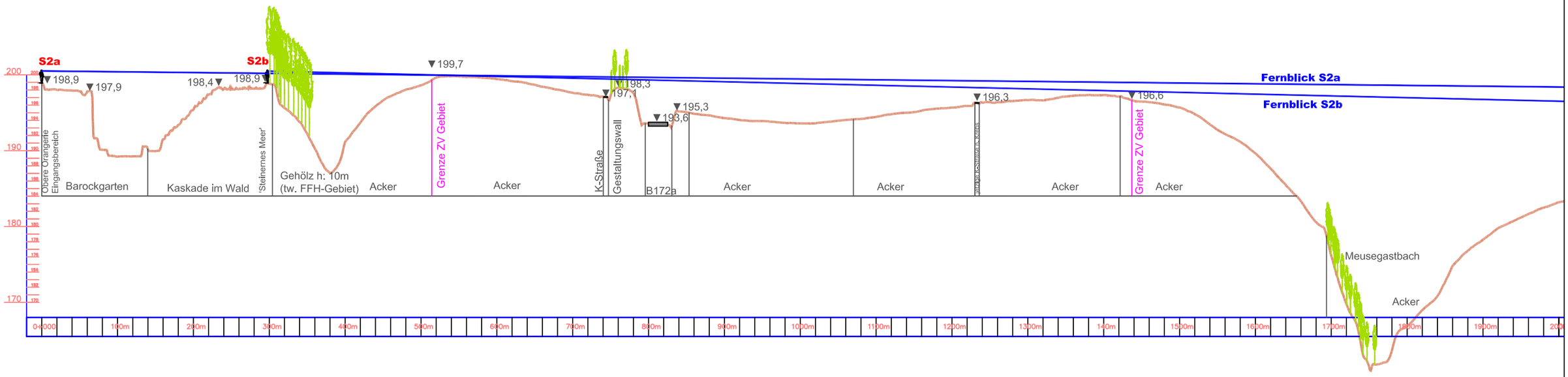
Darstellung unmaßstäbig
Grundlage: Digitales Geländemodell

DOP © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 11.12.2017, Nr. 9268/2017
ALK © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 13.12.2017, Nr. 8553/2017
DTK10 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 22.01.2019, Nr. 384/2019

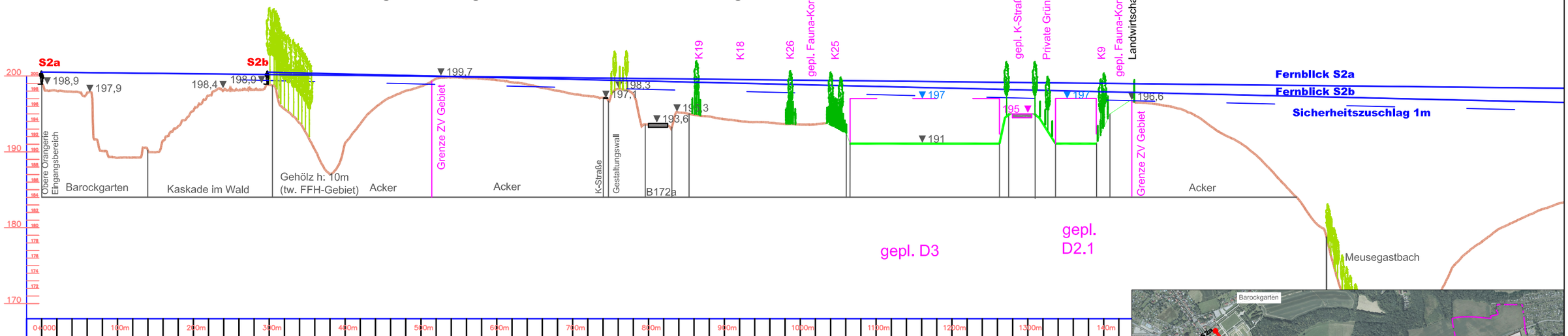
Stand 19.07.2022	Bebauungsplan TechnologiePark Feistenberg Zweckverband IndustriePark Oberelbe	Sichtachsenanalyse: Achse S1	1

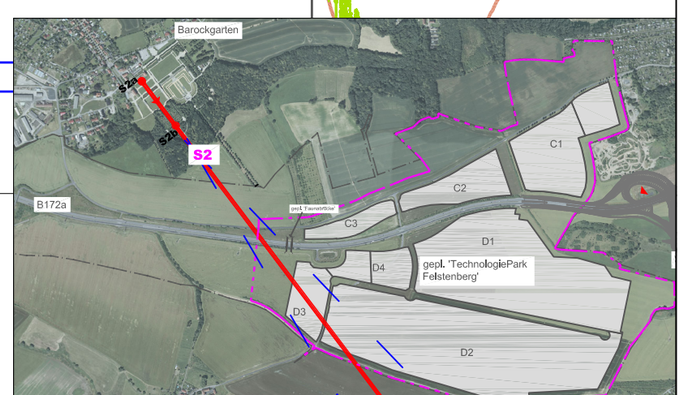
Sichtachsen-/Landschaftsbildanalyse 'TechnologiePark Feistenberg'

Geländeschnitt Sichtachse 2 - Bestand: Barockgarten - südöstliche Richtung



Geländeschnitt Sichtachse 2 - Planung: Barockgarten - südöstliche Richtung





Legende

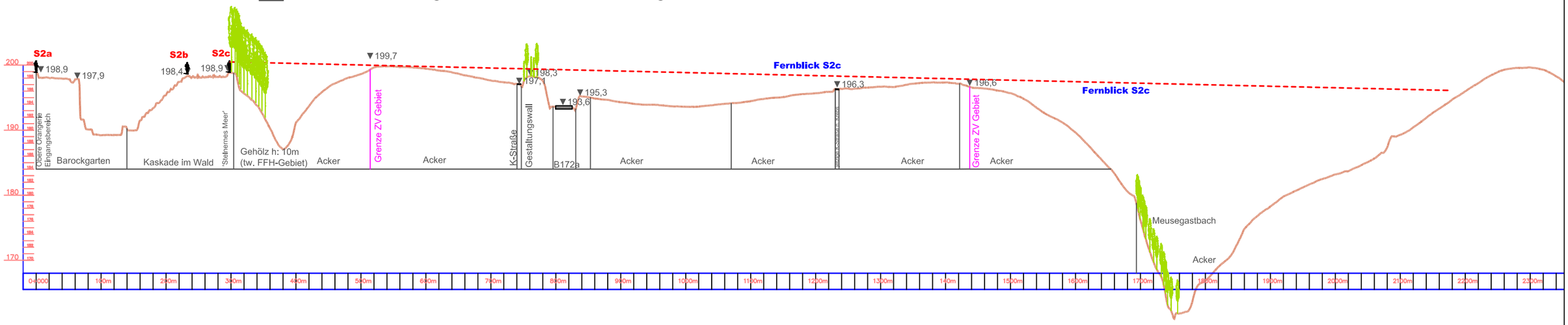
- ▼201,7 — **Geländehöhe gem. Dig. Geländemodell (DGM) [m NHN]**
- **Geländeschnitt - Bestand Höhenlinie gem. DGM**
- ▼197 — **Höhenbegrenzung absolut, [m NHN]**
- **Blicklinie zur Sichtachse (unten: Sicherheitszuschlag 1,0 m)**
- **Baum Bestand/ Planung** (In der Darstellung h: 7m, d: 7m; Sträucher h: 3m, d: 2m)

Darstellung unmaßstäbig
Grundlage: Digitales Geländemodell

DOP © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 11.12.2017, Nr. 9268/2017
ALK © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 13.12.2017, Nr. 8553/2017
DTK10 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 22.01.2019, Nr. 384/2019

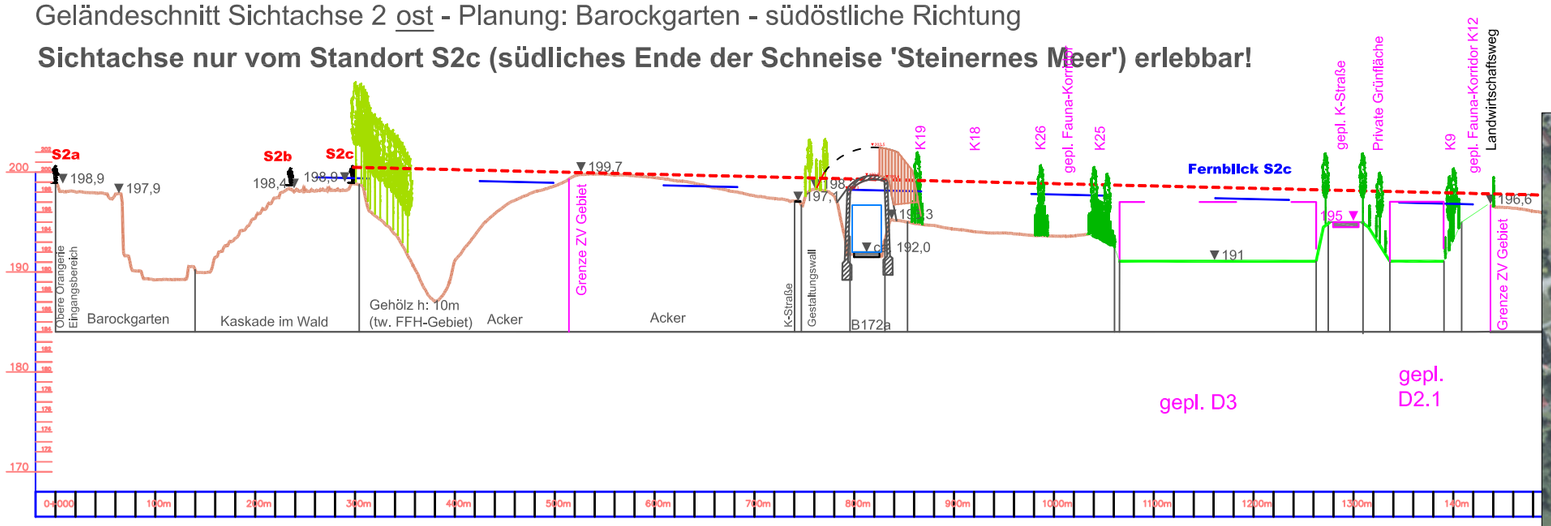
Sichtachsen-/Landschaftsbildanalyse 'TechnologiePark Feistenberg'

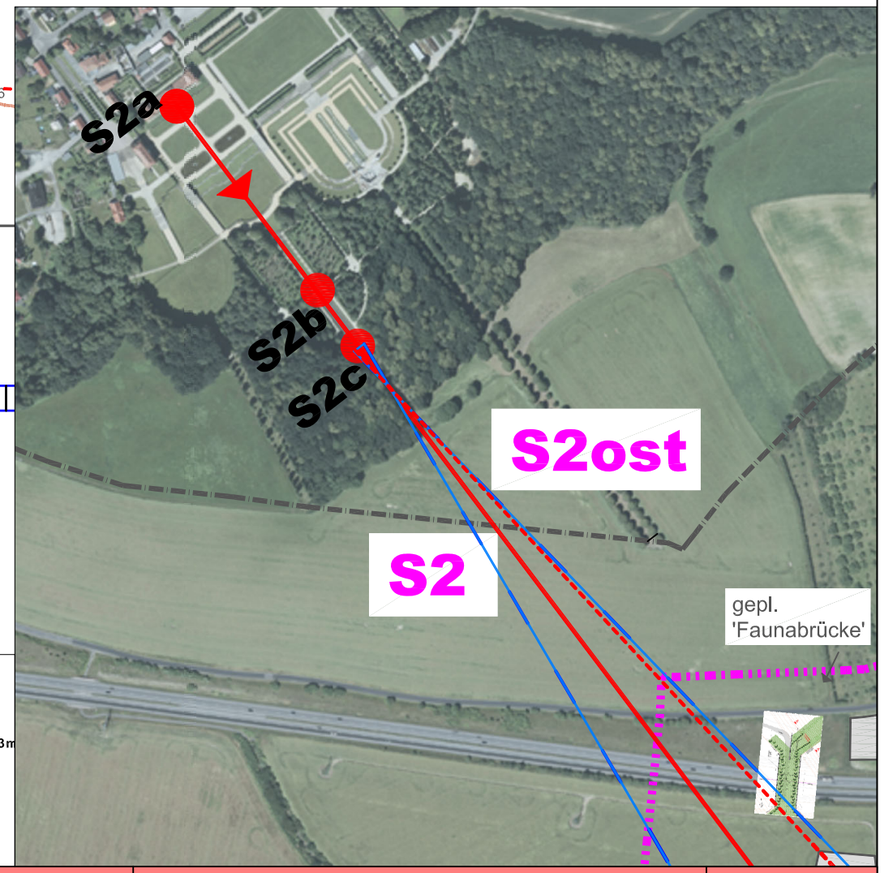
Geländeschnitt Sichtachse 2 ost - Bestand: Barockgarten - südöstliche Richtung



Geländeschnitt Sichtachse 2 ost - Planung: Barockgarten - südöstliche Richtung

Sichtachse nur vom Standort S2c (südliches Ende der Schneise 'Steinernes Meer') erlebbar!





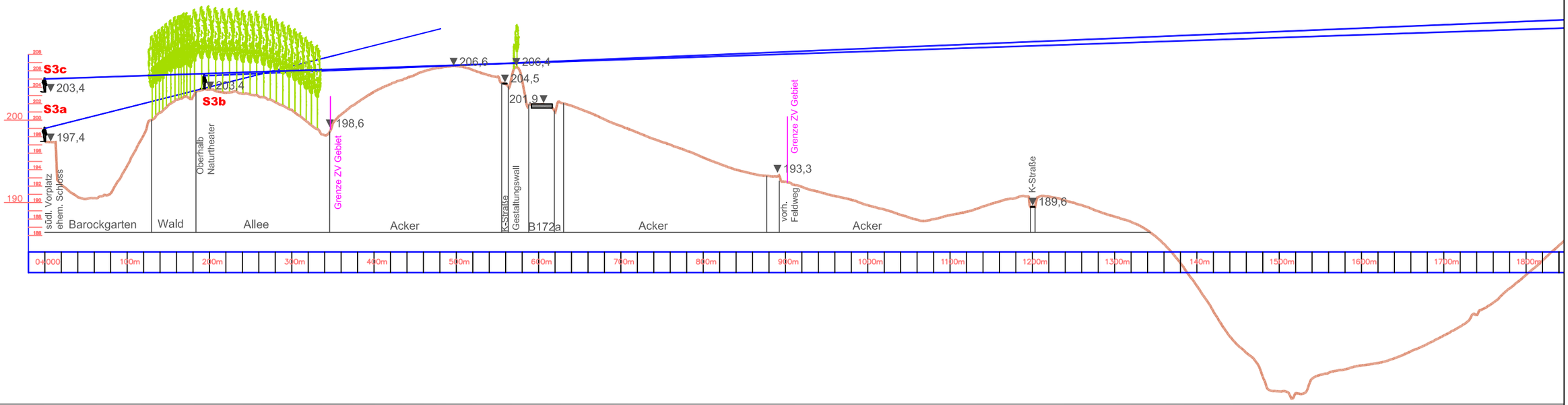
Legende

- ▼201,7 — Geländehöhe gem. Dig. Geländemodell (DGM) [m NHN]
- Geländeschnitt - Bestand Höhenlinie gem. DGM
- Höhenbegrenzung absolut, [m NHN]
- Blicklinie zur Sichtachse (unten: Sicherheitszuschlag 1,0 m)
- Baum Bestand/ Planung (In der Darstellung h: 7m, d: 7m; Sträucher h: 3m

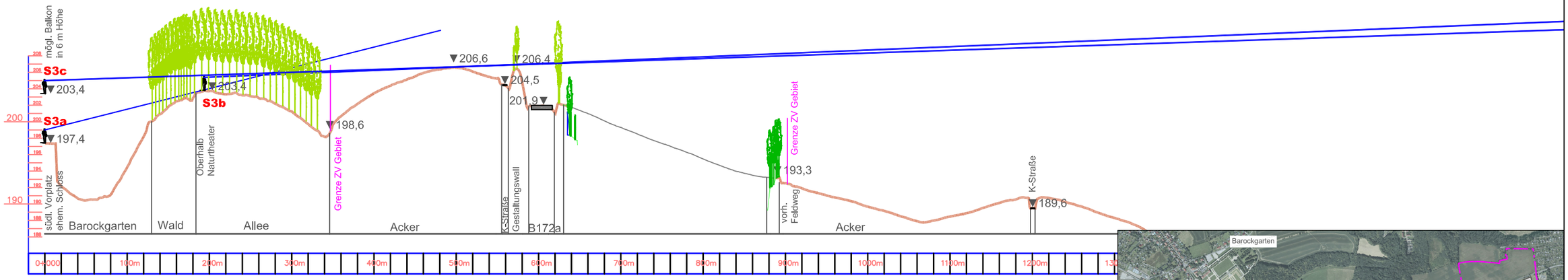
Darstellung unmaßstäbig
Grundlage: Digitales Geländemodell

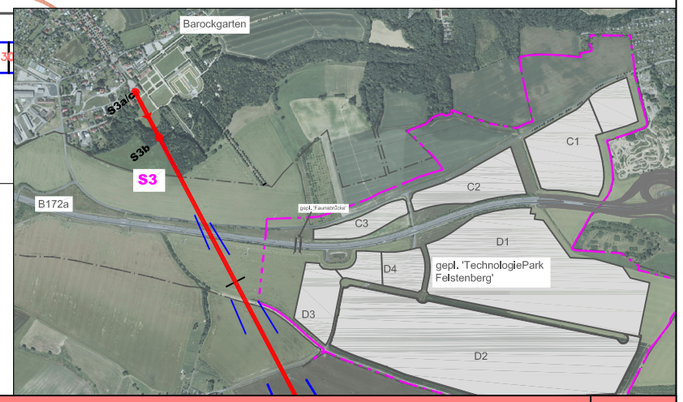
DOP © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 11.12.2017, Nr. 9268/2017
ALK © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 13.12.2017, Nr. 8553/2017
DTK10 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 22.01.2019, Nr. 384/2019

Geländeschnitt Sichtachse 3 - Bestand: Vorplatz ehem. Schloß - südsüdöstliche Richtung



Geländeschnitt Sichtachse 3 - Planung: Vorplatz ehem. Schloß - südsüdöstliche Richtung





Legende

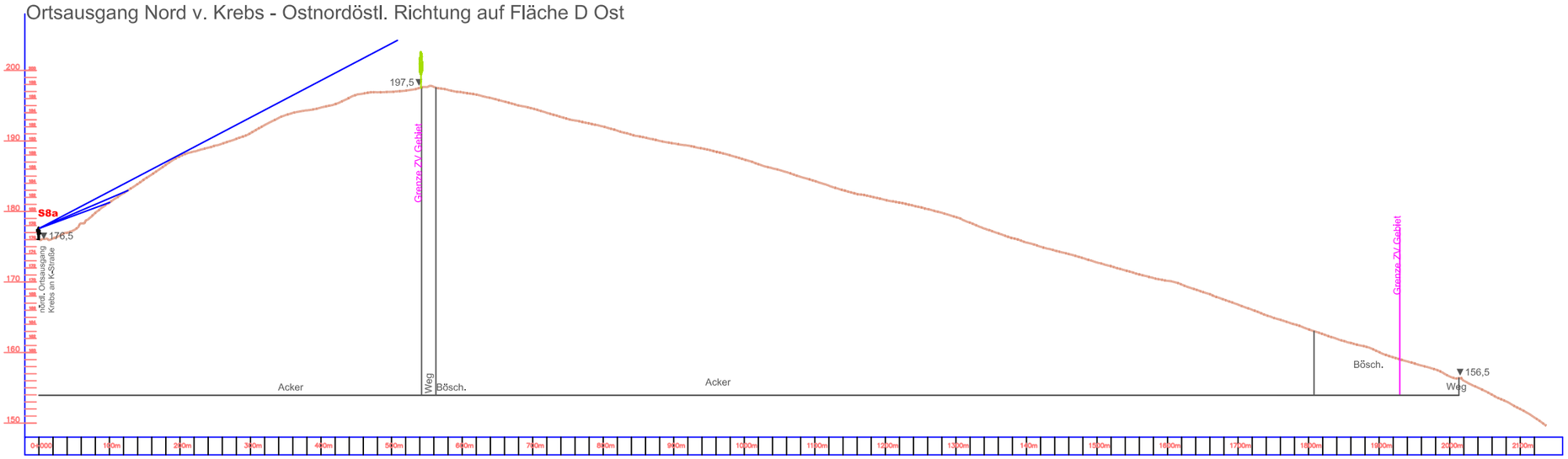
- ▼201,7 — **Geländehöhe gem. Dig. Geländemodell (DGM) [m NHN]**
- **Geländeschnitt - Bestand Höhenlinie gem. DGM**
- ▼197 — **Höhenbegrenzung absolut, [m NHN]**
- **Blicklinie zur Sichtachse (unten: Sicherheitszuschlag 1,0 m)**
- **Baum Bestand/ Planung** (In der Darstellung h: 7m, d: 7m; Sträucher h: 3m, d: 2m)

Darstellung unmaßstäbig
Grundlage: Digitales Geländemodell

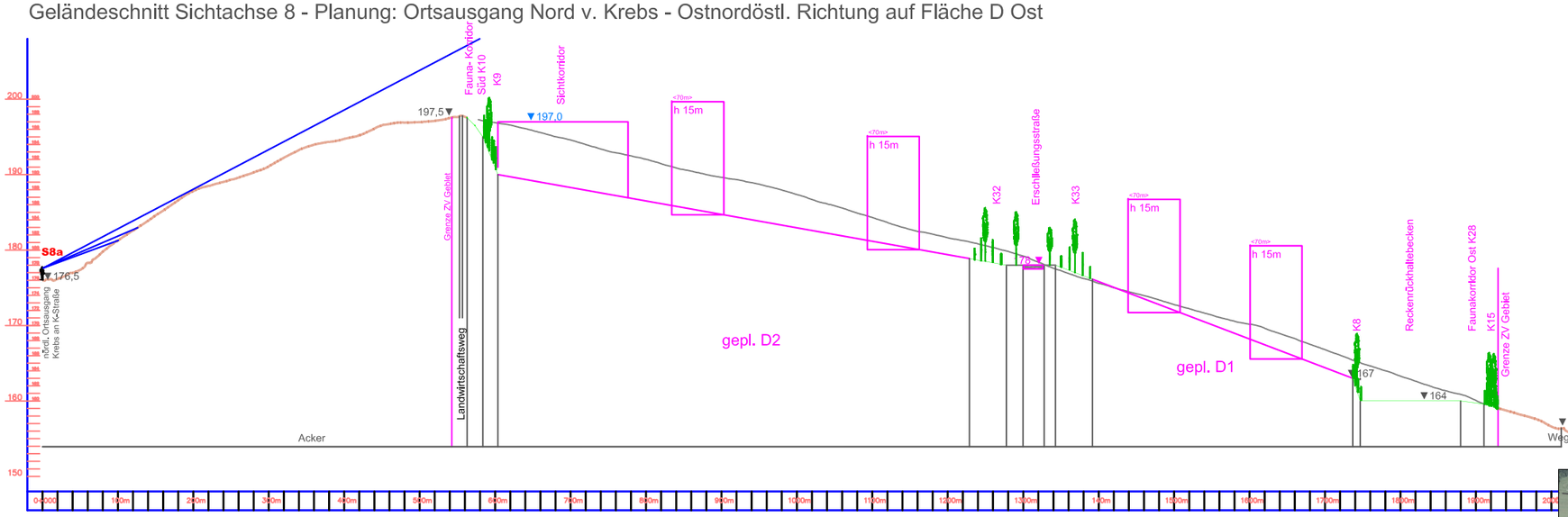
DOP © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 11.12.2017, Nr. 9268/2017
ALK © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 13.12.2017, Nr. 8553/2017
DTK10 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 22.01.2019, Nr. 384/2019

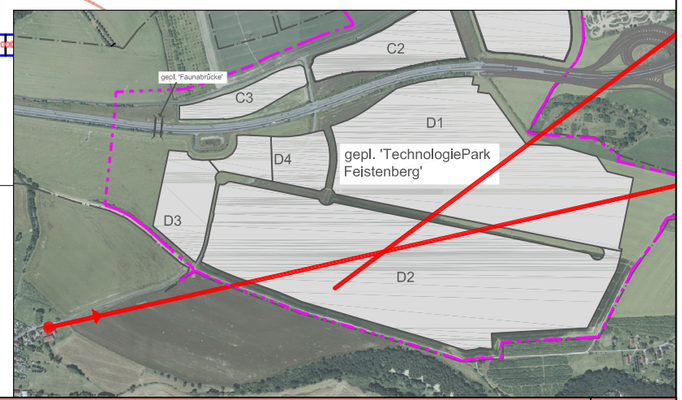
RealisierungSichtachsen-/Landschaftsbildanalyse 'TechnologiePark Feistenberg

Geländeschnitt Sichtachse 8 - Bestand:
Ortsausgang Nord v. Krebs - Ostnordöstl. Richtung auf Fläche D Ost



Geländeschnitt Sichtachse 8 - Planung: Ortsausgang Nord v. Krebs - Ostnordöstl. Richtung auf Fläche D Ost





Legende

▼201,7 **Geländehöhe gem. Dig. Geländemodell (DGM) [m NHN]**

Geländeschnitt - Bestand Höhenlinie gem. DGM

▼197 **Höhenbegrenzung absolut, [m NHN]**

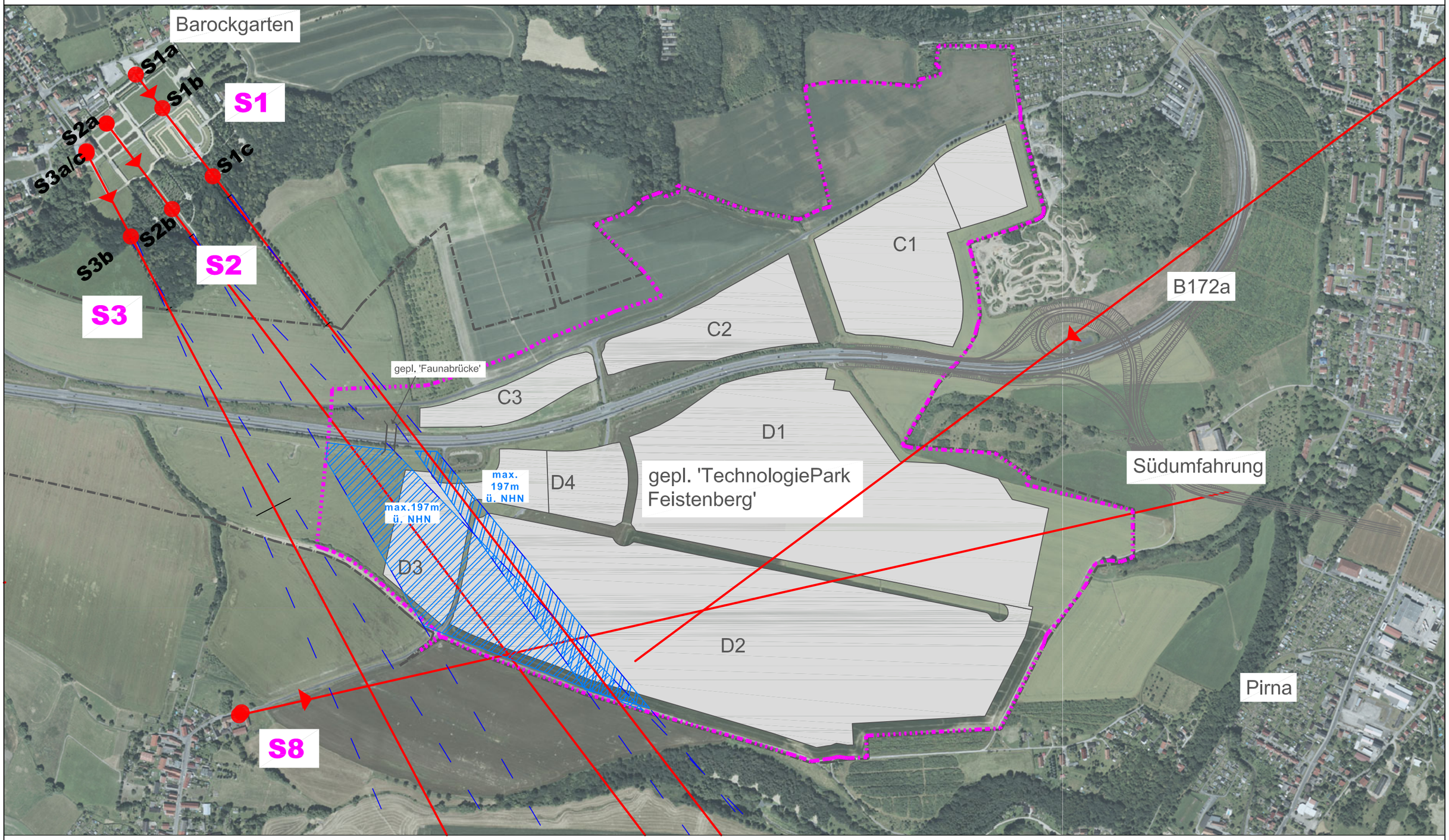
Blicklinie zur Sichtachse (unten: Sicherheitszuschlag 1,0 m)

Baum Bestand/ Planung
(In der Darstellung h: 7m, d: 7m; Sträucher h: 3m, d: 2m)

Darstellung unmaßstäbig
Grundlage: Digitales Geländemodell

DOP © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 11.12.2017, Nr. 9268/2017
ALK © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 13.12.2017, Nr. 8553/2017
DTK10 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 22.01.2019, Nr. 384/2019

Sichtachsen-/Landschaftsbildanalyse 'TechnnologiePark Feistenberg'



Legende

▼201,7 **Geländehöhe gem. Dig. Geländemodell (DGM)**

S1 **Bezeichnung Sichtachse mit Standort und Sichtfächer**

Grenze Zweckverband IPO

Geltungsberich Bebauungsplan Nr. 1.1

Darstellung unmaßstäbig
Grundlage: Digitales Geländemodell

DOP © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 11.12.2017, Nr. 9268/2017
ALK © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 13.12.2017, Nr. 8553/2017
DTK10 © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 22.01.2019, Nr. 384/2019