

1

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau



Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Ines Heinze

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

ines.heinze@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
DD34-2417/325/21

Dresden,
23. August 2021

nachrichtlich per E-Mail an:

- LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
- RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge

Stadt Heidenau

Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“

Frühzeitige Beteiligung der Raumordnungsbehörde gemäß § 4 Abs. 1
BauGB

Ihr Schreiben vom 1. Juli 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt
die Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan „MAFA-Park“ der Stadt Heidenau steht dann im Einklang
mit den Erfordernissen der Raumordnung¹, wenn nachweisbar keine Konflikte
zu den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie des Kultur-
landschaftsschutzes bestehen. Auf die Begründung wird verwiesen.

Begründung

Sachverhalt

Die Stadt Heidenau beabsichtigt, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die
bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Entwicklung und
Neuordnung des brachliegenden Areals der ehemaligen Maschinenfabrik zu
schaffen. Auf einer ca. 8,5 ha großen Fläche soll ein gemischt genutztes ur-
banes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität und dem Schwerpunkt Wohn-
nutzung mit ergänzenden Funktionen entstehen. Im Bebauungsplan erfolgt

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

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

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

www.lds.sachsen.de

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

Verkehrsverbindung:
DVB Linien 7, 8 und 64
Haltestelle Stauffenbergallee

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

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

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

dazu eine Festsetzung von urbanen Gebieten im nordöstlichen Teil, Wohngebieten im Südwesten des Plangebietes sowie Flächen für den Gemeinbedarf (u. a. für den Ersatzneubau einer Kindertagesstätte und für kulturelle oder soziale Zwecke oder eine Schule) an der Thomas-Mann-Straße.

Die Stadt Heidenau verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom Februar 2018 ist das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche, als geplante Wohnbaufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf und gemischte Baufläche dargestellt.

Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013;
- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020

Raumordnerische Bewertung

Die städtebauliche Entwicklung eines neuen Stadtquartiers auf einer innerstädtischen Brachfläche steht grundsätzlich im Einklang mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung, insbesondere mit Ziel 2.2.1.7 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013, nach dem brachliegende Bauflächen zu beplanen und einer baulichen Nutzung zuzuführen sind.

Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist die überplante Fläche als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz - sichtexponierter Elbtalbereich festgesetzt. In diesem Zusammenhang gilt Ziel 4.1.2.3 des Regionalplanes, nach dem der sichtexponierte Elbtalbereich in seiner in der Begründung (zum Regionalplan) näher erläuterten charakteristischen Ausprägung zu erhalten ist. Dazu sind die Sichtbereiche, wie sie sich von den in Karte 3 „Kulturlandschaft“ festgelegten Sichtpunkte ergeben, von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten. Hinsichtlich der Vereinbarkeit der vorgesehenen Bebauung mit bis zu 15 Vollgeschossen im Baugebiet MU 04 mit dieser regionalplanerischen Festlegung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes verwiesen.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion Anpassung von Nutzungen - geringe Gefahr. Entsprechend Grundsatz 4.1.4.7 des Regionalplanes sollen in den Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz die jeweils zulässigen Nutzungen an die bei einem Extremhochwasser mögliche Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst werden. Der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes kommt in diesem Zusammenhang daher eine maßgebliche Bedeutung zu.

Das Plangebiet ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Heidenau nicht dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet. Aus diesem Grund sollte die Aufnahme von Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels, insbesondere zum Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Heidenauer Sortimentsliste“, in den Bebauungsplan geprüft werden.

Hinweise

Aus dem Raumordnungskataster ist auf folgende einschränkende Nutzungsbedingungen bzw. konkurrierende Nutzungsansprüche für die überplante Fläche hinzuweisen:

Teile des Plangebietes befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz. Entsprechend der Gefahrenhinweiskarte für die Raumplanung ist bei einem Extremhochwasser mit einer Überflutung von weiten Teile des Plangebietes zu rechnen. In diesem Zusammenhang wie auch zur Beurteilung der Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise sind die Stellungnahmen der zuständigen Wasserbehörden maßgeblich zu beachten.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „MAFA-Park“ vollständig innerhalb der im Rahmen des abgeschlossenen Raumordnungsverfahrens zum Vorhaben Eisenbahnneubaustrecke Dresden - Prag für raumverträglich erklärten Korridore der Volltunnelvariante und der Variante G. Das Plangebiet liegt aber deutlich vor dem Bereich für die Ausfädelung der Neubaustrecke aus der Bestandsstrecke. Durch die DB Netz AG werden derzeit die Unterlagen für das nachfolgende Planfeststellungsverfahren erstellt.

Aus Sicht der Raumordnung kann nicht ausgeschlossen werden, dass für den Umbau der Eisenbahnstrecke und die geplante Verbreiterung der Bestandsstrecke von derzeit vier Parallelgleisen auf mindestens sechs Gleise Flächen an der Bahntrasse beansprucht werden, die den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes berühren. Vorsorglich und zur Vermeidung von diesbezüglichen Konflikten wird auf die Notwendigkeit der Beteiligung der DB Netz AG im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Im Weiteren kommt auf Grund der Lage des Bebauungsplangebietes in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Eisenbahnstrecke Dresden - Bad Schandau und hinsichtlich des vorgesehenen Neubaus der Eisenbahnstrecke Dresden - Prag der Stellungnahme der zuständigen Immissionsschutzbehörde eine besondere Bedeutung.

Hinweise und Anregungen zu der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung werden durch uns nicht gegeben, da die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad nicht Gegenstand der Raumordnung ist.

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

Mit freundlichen Grüßen



Ines Heinze

Referentin Raumordnung

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

2



Regionaler Planungsverband
Oberes Elbtal / Osterzgebirge

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

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Verbandsgeschäftsstelle

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau



Radebeul, 27.07.2021
Bearbeiter: Frau Hein
Telefon: 0351 40404-712
E-Mail: Daniela.Hein@rpv-oeoe.de
Aktenzeichen: 2816-40.00

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans M 13/1 „MAFA-Park“, Stadt Heidenau, Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Posteingang Regionaler Planungsverband: 05.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans wurde auf der Grundlage der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans¹ für die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung teile ich Ihnen mit, dass sich das Vorhaben mit einem Geltungsbereich von ca. 8,5 ha zur baulichen Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche als gemischt genutztes urbanes Quartier nicht in Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen befindet.

Zur Lage des Planvorhabens innerhalb eines Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung an Nutzungen – geringe Gefahr“ wurde Grundsatz G 4.1.4.7 Regionalplan, u. a. durch die textlichen Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser, ausreichend berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Russig
Leiterin

¹ Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

Datum: 16.09.2021
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: Herr Mandl
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3234
Telefax: 03501 515 83234
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-160-12.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

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

Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“, Stadt Heidenau Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A Votum:

Die Planungsunterlagen sind hinsichtlich der hervorgebrachten Forderungen und Hinweise aus den nachfolgenden Teilstellungnahmen der Fachbereiche unseres Hauses zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs in einigen Punkten zu überarbeiten. Art und Umfang entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Teilstellungnahmen.

B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf zum Bebauungsplan bearbeitet durch das Planungsbüro „BIELENBERG Architekten“, digital eingereicht via E-Mail am 06.07.2021 mit den Planteilen

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

jeweils in der Planfassung vom 30.04.2021, sowie

- [4] Umweltbericht, von Schulz UmweltPlanung
- [5] Grünordnungsplan, von Schulz UmweltPlanung (Bericht, Karte 1, Karte 2, Karte 3)
- [6] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, von Schulz UmweltPlanung

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

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

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

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

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

Internet: www.landratsamt-pirna.de

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



jeweils in der Planfassung vom 30.04.2021

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

Zu dem o. g. Vorhaben bestehen folgende Einwände, Bedenken sowie folgende Hinweise:

Vermaßung:

Die Baufelder sind in sich und in Bezug auf deren Lage im Plangebiet zweifelsfrei zu vermaßen. Dabei ist ein unveränderlicher Bezugspunkt zu wählen, der auch bei einer Veränderung der vorhandenen Flurstücksgrenzen Bestand hat.

Maß der baulichen Nutzung (Höhe der Bebauung und Höhenbezugspunkte):

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im vorliegenden Planstand des Bebauungsplans bislang ausschließlich über die Anzahl der Geschosse geregelt. Die Geschossigkeit der geplanten Bebauung im Bereich der MU-Baugebiete springt zwischen einem Geschoss und maximal XV Geschossen. Dabei wird die Geschossigkeit durch das Planzeichen Nr. 15.14 voneinander abgegrenzt. Gemäß § 18 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Weiter sind Festsetzungen allgemein stets eindeutig, vollziehbar und nachvollziehbar zu treffen.

Dabei gilt zu beachten, dass Höhenbezugspunkte als unveränderliche Bezugspunkte oder als absolute Höhe (DHHN2016 / NHN) festzusetzen sind, die auch bei einer Veränderung des Geländes im Plangebiet oder der Flurstücksgrenzen Bestand haben (bspw. Vermessungspunkt). Weiter wird empfohlen eine absolute Höhe für die baulichen Anlagen festzusetzen.

Allgemeine Hinweise:

a) Begründung - Gehrecht im Baugebiet MU 04 (Pkt. 8.1.7):

In der Begründung sind die getroffenen Festsetzungen städtebaulich zu begründen. Unter Pkt. 8.1.7 (Seite 27) wird das festgesetzte Gehrecht städtebaulich begründet. Die Überschrift dazu lautet „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“. Da im Bebauungsplan ausschließlich ein Gehrecht festgesetzt und begründet ist (fußläufige Querung im Baugebiet MU 04), ist für die bessere Lesbarkeit und zur Vermeidung von Missverständnissen in der Überschrift auch nur die getroffene Festsetzung zu führen („Mit Gehrechten zu belastende Fläche“).

Weiter steht im ersten Satz „flußläufige Querung“. Dies ist redaktionell zu korrigieren zu „fußläufige Querung“.

b) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Seitenangaben:

Die Seitenangaben im Inhaltsverzeichnis sind auf Aktualität zu prüfen. Bspw. ist Pkt. 5 richtigerweise auf S. 36.



Naturschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist der Bebauungsplan in der vorgelegten Form nicht genehmigungsfähig.

Aus den Abrissen der Gebäude im vergangenen Winter resultieren zahlreiche Artenschutz-Kompensationsmaßnahmen mit deren Umsetzung eine artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens erreicht werden kann. Darunter zahlreich sogenannte vorgezogene Artenmaßnahmen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung i.d.F.v. 30.04.2021 weist unter Pkt. 5 folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Errichtung einer artenschutzrechtlichen Befreiung zur Umsetzung des Vorhabens aus, die auch in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. I.5.1 unter Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verankert sind:

Pkt. 5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

- (5) Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für das im Plangebiet beseitigte Habitatpotential gebäude- und baumbewohnender Vögel und Fledermäuse werden im Plangebiet und in dessen räumlichem Umfeld folgende Ersatzhabitats angelegt: 10 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere, 24 Fledermaus-Fassadenquartiere, 20 Halbhöhlenbrüterkästen, 18 Mauersegler-Nistkästen, 10 rauchschwalben-Nistkästen, 8 Mehlschwalben-Nistkästen und 4 Haussperlingkästen. Die im Zuge des Abrisses von Altgebäuden bereits realisierten Ersatzquartiere werden auf diese Vorschrift angerechnet.
- (6) An den zu erhaltenden Altgebäuden sowie an zu erhaltenden Altbäumen im Plangebiet werden nach Abschluss der Sanierungsarbeiten zusätzlich 10 Fledermaus-Fassadenquartiere und 10 Halbhöhlenbrüterkästen angebracht. Die genauen Standorte werden von der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festgelegt.

Bis zum heutigen Tag gibt es keine offiziellen Angaben darüber, wann und wo die vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Auch Angaben zu bereits umgesetzten Maßnahmen existieren nicht, auch nicht in den vorgelegten Unterlagen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist es erforderlich, diese zeitnah nach den Abrissen vorzunehmen. Von einer zeitnahen Umsetzung kann derzeit nicht ausgegangen werden. Der Naturschutzbehörde liegen keine umsetzungsreifen Pläne, wo und wie diese Maßnahmen umgesetzt werden sollen, vor. Es wird begründet davon ausgegangen, dass bisher keine Ersatzquartiere geschaffen wurden. Möglicherweise wurden Kästen für Singvögel an Bäumen ausgebracht, aber wo und in welcher Anzahl wurde bislang nicht bekanntgegeben.

Forsthoheit

Durch das o.g. Vorhaben werden keine forstlichen Belange berührt.

Hinweise:

Der Schneeball (*Viburnum spec.*) ist eine bedeutende Wirtspflanze für *Phytophthora ramorum*. Dieser pilzähnliche Organismus ist ein Erreger von Triebsterben, Feinwurzelzerstörung, Wurzelhalsfäule und Stammkrebs an Baum- und Straucharten. Er gehört nach EU-Recht zu den Quarantäneschaderegern und ist meldepflichtig. Pflanzen von *Viburnum* dürfen von ihrem Erzeugungsort nur mit einem Pflanzenpass an einem anderen Ort verbracht werden.



Der Weißdorn (*Crataegus spec.*) gehört zu den hochanfälligen Wirtspflanzen des Feuerbrandes, der zu den gefährlichsten Krankheiten des Apfels und der Birne zählt. Im Umkreis bis 500 m um Erwerbsobstanlagen, Kleingärten und Streuobstwiesen sollten keine Wirtspflanzen angebaut werden. Das Auftreten des Feuerbrandes ist dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zu melden.

Aufgrund des derzeit verbreiteten Eschentriebsterbens wird von einer Pflanzung der Esche abgeraten.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann noch keine abschließende Bewertung zu dem Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen werden. Es bestehen Nachforderungen zum Lärmschutz.

1. Lärmschutz:

Aus Sicht des Lärmschutzes kann zu der derzeitigen Vorentwurfsplanung keine fachliche Stellungnahme abgegeben werden, da aus den Unterlagen entnommen wurde, dass das entsprechende und erforderliche schalltechnische Gutachten noch nicht vorliegt. Ohne eine detaillierte Schallimmissionsprognose kann keine fachliche Aussage getroffen werden. Eine Schallimmissionsprognose wird spätestens zum Entwurf erforderlich.

2. Luftreinhaltung:

Der Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“ wurde hinsichtlich der Luftreinhaltung geprüft. Von den im Bebauungsplan geplanten Gebäuden/Einrichtungen geht keine Belästigung für die umliegende Bebauung aus, jedoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass es zu Belästigungen der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Kindertagesstätten, Schule) im Planungsgebiet von Seiten der umgebenden Industrie kommen kann. Diese werden jedoch vor allem im Hinblick auf den urbanen Baucharakter der gesamten Umgebung als gering eingeschätzt.

In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich emissionsrelevante Anlagen wie z. B. eine Lackiererei (Autolackiererei Jacob, August-Bebel-Str. 11) und das Möbelwerk Heidenau.

Allgemeine Regeln zum Abstand von emissionsrelevanten Anlagen zu schützenswerten Gebieten gibt es von Seiten des Immissionsschutzes nicht. Als Erfahrungsquelle kann der „Abstandserlass NRW“ herangezogen werden. Dort wird der Abstand für bestimmte Anlagenarten zu schützenswerter Bebauung festgeschrieben, die bei Planung von Gebieten angewandt werden soll. Danach sollen zwischen Autolackierereien oder Lackierereien mit einem Lösemitteldurchsatz von weniger als 25 kg pro Stunde und Wohnbebauung mindestens 100 m bzw. 200 m Abstand bestehen (VII Nr. 207, VI Nr. 190), bei Möbelfabriken 200 m (VI-188), eine Festlegung für Anlagen die lackiertes oder beschichtetes Holz im größeren Maß (~ 5 MW) verbrennen wie beim Möbelwerk Heidenau ist im Abstandserlass nicht enthalten. Das Möbelwerk hält den Abstand von 200 m zum Planungsgebiet deutlich ein, die Lackieranlage befindet sich direkt neben dem Planungsgebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Kindertagesstätte (KITA).

Die Umsetzung dieses Abstandserlasses bereitet jedoch bei bereits dicht besiedelten Mischgebieten/ urbanen Gebieten deutliche Probleme. Schon jetzt hat die Lackieranlage zu dem aktuell bestehenden KITA-Standort (KITA „Wurzelzwerg“) und weiteren Wohngebieten einen geringeren Abstand, Beschwerden sind uns aber bisher dazu nicht bekannt. Es darf auch bezweifelt werden, dass sich in der näheren Umgebung ein Platz für schützenswerte Bebauung findet, bei dem die Regeln des Abstandserlasses komplett eingehalten werden können.

Grundsätzlich ist aber einzuschätzen, dass von der Lackieranlage bei geringem Lösemittelverbrauch, ordnungsgemäßen Einsatz von Filtertechnik und effektiver Ableitung der Abgase es zu



keiner erheblichen Belästigung oder gesundheitlichen Schädigung der anliegenden Bewohner und KITA kommen dürfte.

Gewässerschutz

Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans M 13/1 „MAFA-Park“ sind folgende Prüfanmerkungen zu berücksichtigen und einzuarbeiten.

1. Niederschlagsentwässerung:

Bitte beachten Sie vor allem, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Niederschlagsentwässerung nachweislich für jedes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert ist.

Die Zunahme extremer Wetterereignisse ist auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umfassend zu berücksichtigen. Eine hohe Flächenversiegelung im Rahmen der Neuausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten geht mit einer Verschlechterung der ökologischen Situation einher. Das Schadenspotential von Hochwasserereignissen oder Starkregenereignissen wird durch flächenhafte Versiegelung direkt verstärkt. Es ist daher in der Stadtplanung zu beachten, dass umweltverträgliche Entwässerungsmöglichkeiten bevorzugt zur Anwendung kommen.

Die Stadt Heidenau hat dabei die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen „Bauleitplanung“ und „Hochwasserschutz/Gefahrenabwehr“ sowie eine nachhaltige Entwässerung im Einklang umzusetzen. Auch wenn in dem vorliegenden Planungsgebiet kein Gewässer verläuft, was der Unterhaltungspflicht der Stadt Heidenau unterliegt, sind im Rahmen der Niederschlagsentwässerung die Anforderungen des § 70 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) zu erfüllen, der wie folgt lautet:

„Im Interesse des Hochwasserschutzes sind durch die zuständigen Behörden bei Planungen und bei der Ausführung bestimmter Vorhaben Möglichkeiten zur Erhaltung, Verbesserung und Wiederherstellung des natürlichen Rückhaltevermögens zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere die Gewährleistung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Retentionsflächen und Überschwemmungsgebieten, die Vermeidung oder der Rückbau von Bodenversiegelungen oder Bodenverdichtungen, die Versickerung von Niederschlagswasser, die Renaturierung von Gewässern und sonstige Maßnahmen, die geeignet sind, den Abfluss des Niederschlagswassers zu vermindern.“

Dieser Ansatz ist im Bebauungsplan „MAFA-Park“ bereits zu erkennen und im weiteren Verfahren zu vertiefen. Verkehrs- und Siedlungsflächen sind heute so zu bauen, dass das Abflussverhalten des anfallenden Niederschlagswassers dem unbebauten Zustand der Flächen entspricht, das Wasser also vor Ort versickert, zurückgehalten, genutzt oder verdunstet wird. Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung muss stärker umgesetzt werden. Auch wenn grundsätzlich ein öffentlicher Mischwasserkanal zur Verfügung steht, sollte eine Regenwasserversickerung und -rückhaltung auch im Bereich des Bebauungsplans angestrebt werden. Eine Möglichkeit für die Rückhaltung könnte in der Verwendung des bestehenden Mühlgrabens liegen. Vielleicht ist sogar eine offene Gestaltung und somit ein Stück mehr Naturraum umsetzbar. Eine Nutzung der Rückhaltebecken für die Löschwasserbereitstellung ist ebenfalls denkbar und sollte geprüft werden. Nach Rücksprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde am 10.08.2021 wurde diese teilweise Umnutzung des Mühlgrabens bereits mit dem Investor abgestimmt.

Stauraumkanäle sind unter befestigten Verkehrsflächen und nicht unter Vegetationsbereichen anzuordnen.

Neben der Regenwasserrückhaltung ist für den „Normalfall Regen“ auch die Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser über entsprechende Anlage in die Entwässerungslösung aufzunehmen. Voraussetzung dafür ist der Nachweis über den unbelasteten Untergrund, seine ausreichende Sickerfähigkeit und ein ausreichender Abstand zum höchsten Grundwasserspiegel. Wie



in der Begründung zum Bebauungsplan vermerkt, können im Planbereich aufgrund der Vornutzungen Bodenkontaminationen mit umweltgefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden (siehe auch Altlastenkennziffer 87214019/Heidenauer Maschinenfabrik). Das Baugrundgutachten muss diese Sachverhalte allumfänglich abbilden und Entscheidungsgrundlage für die Entwässerungslösung sein.

Die Erläuterungen zur Erschließung muss eine Stellungnahme der Stadt Heidenau als Abwasserentsorgungspflichtigen enthalten. Darin sind die konkrete Kanalsituation zu beschreiben und hydraulisch nachzuweisen, dass der Kanal die zusätzliche Schmutzwasser- und Niederschlagsmengen aufnehmen kann.

Durch die Planer ist zu berücksichtigen, dass dem Bebauungsplan aus der Sicht des Gewässerschutzes erst zugestimmt werden kann, wenn für die Gewässerbenutzung und Anlagen die Erlaubnis- und Genehmigungsfähigkeit gegeben ist.

Bauen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet:

Im Rahmen des allgemeinen Hochwasserschutzes sollte durch die Stadt Heidenau/Investor auch für diesen Bebauungsplan ein Schutzziel festgesetzt werden, welches sich als Mindestanforderung an dem bestehenden Hochwasserschutzkonzept (HWSK) der Müglitz (HQ₁₀₀) orientieren kann oder die Stadt entscheidet sich für ein höheres Schutzziel. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Schutzziel im HWSK auf Wohnbebauungen bezieht. Bei dem allgemeinen Hochwasserschutz gilt es auch weitere Belange, wie die Verkehrssicherung und Gefahrenabwehr, der Schutz der Versorgungseinrichtungen zu betrachten und zu regeln. Um entsprechende Festlegungen für diesen Bebauungsplan treffen zu können, bedarf es einer Auswertung des Schadensumfanges bei den vergangenen Hochwasserereignissen. Wie im Umweltbericht unter Pkt. 2.1.3 (Schutzgut Wasser) dargelegt, liegen jetzt die aktuellen Arbeitskarten der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) vor. Diese Karten weisen bei einem HQ₂₀₀ eine vollständige Betroffenheit des Plangebietes aus. Es ist in dem Bebauungsplan darzustellen, welche Wasserstände über Gelände bei einem HQ₂₀₀ und bei einem HQ_E (extrem zwischen HQ₂₀₀ und HQ₃₀₀) auftreten können (zum Vorentwurf bereits in der Begründung auf S. 30). Auch unter Beachtung dieser Datengrundlage sollen die Verantwortlichen ihre Entscheidung für die Schutzziele der verschiedenen Schutzgüter treffen und erläutern.

Die in der Begründung des Bebauungsplans getroffenen Aussagen zum Thema festgesetztes Überschwemmungsgebiet entsprechen grundsätzlich den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen. Jedoch muss die vorgenommene Einstufung als nur „überschwemmungsgefährdetes Gebiet“ korrigiert werden. Bis zur Bekanntmachung des neuen festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Müglitz gilt rechtlich formell die Betroffenheit durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Müglitz aus dem Jahr 2006. Das bedeutet, dass im Verfahren des Bebauungsplans die Nachweise nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage dieser Festsetzungen zu führen sind. Bei dieser Betrachtung und Bewertung der geplanten Bebauung dürfen zusätzlich auch die aktuellen Daten verwendet werden. Im vorliegenden Einzelfall findet für die Zulassung des Bebauungsplans nicht § 78 Abs. 1 und 2 WHG Anwendung, weil das Baugebiet nicht im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt.

Zur Schadensminimierung sollten so wenig neue Gebäude als möglich in die Bereiche möglicher Überschwemmungen bei HQ₁₀₀ angeordnet werden.

Aus unseren praktischen Erfahrungen sind die in der Begründung auf S. 30 empfohlenen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. zur hochwasserangepassten Bauweise nur teilweise geeignet. Wenn ein Hochwasserereignis eintritt, das diesen Standort betrifft, gibt es so viel zu tun, dass meist keine Dammbalken gesetzt werden. Auch sollten neben dem Schutz der Bausubstanz die in der Tiefgarage (TG) parkenden Autos nicht vergessen werden. Es ist kein Einzelfall, dass Menschen bei dem Versuch ihre Autos aus der TG zu fahren, zu Schaden kamen. In diesem Zusammenhang darf auch nicht vergessen werden, das TG auch durch die angeschlossene Kanalisation geflutet werden kann. Flutbare TG sind technisch möglich, aber nicht immer die Vorzugslösung. Wir empfehlen unter Nutzung des Parkhauses die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze zu



reduzieren. Auch wenn in den letzten Jahren viel für den Hochwasserschutz an der Müglitz getan wurde, sind mit der zunehmenden Anzahl der Starkregenereignisse Schadensfälle zu erwarten. Diese gilt es zu vermeiden. Vielleicht ist es auch möglich, dass Parkhaus durch eine entsprechende Fassadenverkleidung gut in die Gebäudeumgebung einzufügen.

Des Weiteren sollte geprüft und angestrebt werden, dass das geplante Parkhaus auch durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann. Mit der für die Zukunft zu erwartenden Änderung der Mobilität mit einer verstärkten Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln und Radwegen ist ein Angebot für Zwischenparkplätze von zunehmender Bedeutung. Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern im Parkhaus sollten auch diskutiert werden.

Abfall, Bodenschutz und Altlasten

Aus Sicht des Referates Abfall/Boden/Altlasten bestehen zur vorgelegten Planung keine Bedenken. Nachfolgende Punkte im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung am Altstandort „Heidenauer Maschinenfabrik“ (Altlastenkennziffer 87214019) bedürfen einer weiteren Untersetzung und detaillierteren Darstellung. Bei der weiteren Planung sollten auch die Hinweise unter Pkt. 5 dieser Teilstellungnahme berücksichtigt werden:

1. Textliche Festsetzungen:

a) Pkt. III.2 Kennzeichnungen - Altlastenverdachtsfläche:

Beide vorliegenden Absätze werden so nicht mitgetragen. Die offenbar angestrebte Anlehnung an § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist hier nicht zielführend. Teilweise werden auf den Flurstücken unterschiedliche Nutzungen, auch sensible Nutzungen, vorgesehen. Für die Festsetzungen unter diesem Punkt sollten die Aussagen des Bodengutachtens abgewartet werden, um eine entsprechend zugeschnittene Formulierung treffen zu können. In unveränderter Form widerspricht gegenwärtig die Formulierung hinsichtlich kontaminierten Bodenmaterials dem zutreffenden Hinweis in der Begründung unter Pkt. 8.5 „Altlasten / Anzeigepflicht gemäß § 18 Abs. 3 SächsKrWBodSchG“.

b) Pkt. V.3 Hinweise - Altlasten / Anzeigepflicht gemäß § 18 Abs. 3 SächsKrWBodSchG:

Die bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse decken leider nicht alle Altlastenverdachtsflächen im engeren Sinne ab. Ergebnisse für das Grundwasser gibt es gar nicht. Auch hier ist für präzisere Hinweise das Baugrundgutachten abzuwarten. Der mögliche weitere Untersuchungs- oder Maßnahmenbedarf sollte möglichst schon frühzeitig ermittelt und abgestimmt werden. Es wird empfohlen, den ergänzenden Hinweis auf die Anzeigepflicht nach Sächsischem Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zu belassen.

2. Begründung zum Bebauungsplan:

a) Pkt. 5 Umwelt- und Naturschutzbelange - Baugrund und Altlasten:

Zweckmäßig erscheint, die in der Überschrift enthaltene Unterteilung auch in den Text zu übernehmen.

Das eine Thema sind die Altlasten, nämlich aus der gewerblichen Nutzung (Heidenauer Maschinenfabrik) stammende Kontaminationen des Bodens (und möglicher Weise des Grundwassers). Das andere Thema ist die Bodenbeschaffenheit und evtl. vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen durch großflächige anthropogene Überprägung des Geländes (Aufschüttungen) oder durch Abfälle innerhalb der illegalen Abfallablagerungen, die umweltgefährdende Stoffe enthalten haben könnten.

Die Formulierung im ersten Satz „können nicht ausgeschlossen werden“ ist nicht korrekt. Es wurden bereits erhöhte Konzentrationen punktuell nachgewiesen. Die Aussage in der Begründung ist redaktionell zu ändern.



Für die nachvollziehbare Darstellung der Ausgangssituation und des Ist-Zustandes während/nach Schaffung der Baufreiheit, sollte die Abfolge der Untersuchungen einfließen: Historische Erkundung (HE), Orientierende Untersuchung (OU), Abfallbeseitigung und Abriss von Gebäuden zur Schaffung von Baufreiheit unter ingenieurtechnischer Begleitung durch einen altlastenkundigen Sachverständigen (Fa. OBUL). HE und OU wurden dem Auftraggeber „BEST MARK Projektgesellschaft“ übergeben. Ergebnisse der Bodenbeprobungen im Zuge von Abriss und Entsiegelung (Fa. OBUL) sind unbedingt mit einzubeziehen. Die Abschlussdokumentation der ingenieurtechnischen Begleitung liegt der Bodenschutzbehörde gegenwärtig noch nicht vor.

Von Wichtigkeit ist auch eine Beprobung der Grundwassermessstelle (GWM) als Ergänzung der Baugrunduntersuchungen. Die GWM war zum Zeitpunkt der durchgeführten HE und OU nicht bekannt.

Weiter muss das anzufertigende Baugrundgutachten über die geophysikalische Eignungsbetrachtung hinaus, auch die chemische Analytik der Bodenproben und der Grundwasserprobe (einschließlich Probenahmeprotokolle) und eine kleinteilige nachnutzungsbezogene Gefährdungsbeurteilung (siehe Planzeichnung) enthalten. Besonderes Augenmerk liegt auf den Arealen mit festgesetzten sensiblen und schutzbedürftigen Nutzungen wie Spielplätze, Park-/Freizeitanlagen, Grünflächen im Wohnbereich.

b) Pkt. 8.3.2 Altlastenverdachtsfläche:

Zunächst sind die Grundaussagen richtig. Es ist jedoch erst im Zuge der Erstellung eines Baugrundgutachtens die Prüfung möglich, ob die erwähnten Anforderungen auf Bodenaustausch oder Bodenabdeckung so bestehen bleiben. Ein entsprechendes Baugrundgutachten ist in der nächsten Behördenbeteiligung vorzulegen.

c) Pkt. 8.5 Hinweise - Altlasten:

Es ist richtig, dass entsprechend notwendige Maßnahmen während der Bauausführung und vor Nutzungsbeginn zu realisieren sind. Es wird auf die vorhergehenden Ausführungen dieser Teilstellungnahme verwiesen.

3. Umweltbericht:

a) Pkt. 2.1.2 Schutzgut Boden:

Zur Beschreibung des oberen Horizontes des Bodens sollten großflächige anthropogene Auffüllungen ergänzt werden. Ebenso scheint ein Verweis auf eine geogene Hintergrundbelastung im Planungsgebiet als sinnvoll.

Zum Altstandort (Altlastenkennziffer 87214019) sind Ausführungen zu ergänzen. Mit der OU wurden punktuell Belastungen nachgewiesen. Allerdings blieben bei dieser Untersuchung Areale ausgeklammert aufgrund darauf befindlicher Abfallablagerungen oder aufgrund der Einsturzgefahr von Gebäuden. Auch sind zusätzliche Bodenkontaminationen unter den Abfallablagerungen zu befürchten, da das Inventar der wilden Abfallablagerungen teilweise nicht ersichtlich war.

b) Pkt. 2.2.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser:

Bei der Prognose über die Auswirkungen auf den Boden ist ggf. auch auf die mögliche Bodenverbesserung infolge von Bodenaustausch (Beseitigung von Kontaminationen) einzugehen. Auch hierfür gilt es, die Baugrunduntersuchung und die (Zwischen-)Ergebnisse aus der ingenieurtechnischen Begleitung des Abrisses und der Entsiegelung zu berücksichtigen.

c) Pkt. 2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit:

Hier ist bislang vorrangig die Betrachtung seitens des Immissionsschutzes enthalten. Für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse spielt aber auch die Beseitigung einer ggf. bestehenden



Gefährdungssituation wegen der Bodenbelastungen eine wichtige Rolle. Dies ist in entsprechender Weise mit zu betrachten und zu ergänzen.

4. Weitere Informationen:

Fast alle Flurstücke des Planungsgebiets (s. Auflistung im Plan) sind im SALKA als altlastverdächtige Flächen mit der Altlastenkennziffer 87214019 und der Bezeichnung „Heidenauer Maschinenfabrik“ registriert. Für den Altstandort wurden bisher folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Historische Erkundung, 2010, M&S Umweltprojekt GmbH Plauen
- Historische Erkundung, 2016, ARGE Bodenmanagement GmbH Dresden
- Orientierende Untersuchung, 2017, ARGE Bodenmanagement GmbH Dresden

Es wurden Altlastverdachtsflächen im engeren Sinne ermittelt und zugehörig Bodenbeprobungen orientierender Art durchgeführt, wenn dies nach örtlichen und technischen Gegebenheiten möglich war. Dies richtete sich nach der Art der Nutzung der einzelnen Gebäude bzw. Areale und dem Umgang mit umweltgefährdenden Schadstoffen. Für die Inaugenscheinnahme im Rahmen der Untersuchungen und für die Probenahmen während der OU kam erschwerend hinzu, dass ein Großteil des ehemaligen Betriebsgeländes im Außenbereich wie auch innerhalb von Gebäuden vermüllt war und dass einige Gebäude aus bautechnischen Gründen bzw. durch Untersagen der damals aktuellen Nutzer nicht möglich war.

Es gibt einen spezifischen Hinweis auf eine ehemalige Tankstelle. Sie soll im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes auf dem Flurstück 388/2 bestanden haben. Es gibt Aussagen, wonach der Tank bzw. die Tanks noch im Boden liegen sollen.

Beim Vergleich der Messergebnisse aus der OU mit gesetzlich festgelegten bzw. fachlich empfohlenen Prüfwerten wird immer auf die vorhandene bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung abgestellt. Deshalb erfolgte die Bewertung der Ergebnisse der OU mit Bezug auf industrielle/gewerbliche Nutzung.

Unterhalb von Bodenplatten und von ölkontaminierter Pflasterung wurden meist keine nennenswert erhöhten Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)-Gehalte im Boden vorgefunden.

Auffällig waren MKW-Konzentrationen unterhalb der Bodenplatte des Gebäudes 4.1 (Schicht 0,25 bis 1,8 m; MKW 2.450 mg/kg). Oberboden blieb bei den Untersuchungen der Freiflächen gespart. Vielmehr waren hier die auffälligen, von Fremdbestandteilen durchzogenen Aufschüttungsschichten von Interesse. Es zeigten sich erhöhte Arsengehalte, die teilweise oberhalb des Prüfwertes für gewerbliche Nutzung lagen (> 140 mg/kg). Die Herkunft der Auffüllungsmaterialien ist nicht mehr nachvollziehbar.

Erhöhte Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoff (PAK)-Gehalte (75,6 mg/kg; davon Benzo(a)pyren 5,7 mg/kg) wurden im südlichen Teil des Erdwalls festgestellt (Flurstück 387/1). Dieser ist baurechtlich genehmigt gewesen. Die im Zuge der Baugenehmigung vorgelegten Materialanalysen wiesen nur erhöhte TOC-Gehalte auf, waren aber ansonsten unauffällig. Die Einstufung in Z1 erfolgte allein aufgrund des TOC-Wertes. Negativ hervorzuheben ist deshalb, dass also offenbar auch anderes Material eingebaut worden ist. Aber auch die Freifläche zwischen den Erdwällen (Flurstück 388/1) wies in der OU Gehalte an Schadstoffen auf, die einer Einstufung in Z2 entsprechen (so u. a. PAK 6,12 mg/kg, Arsen 58,2 mg/kg).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu beachten. Aus Sicht der Planungssicherheit ist deshalb anhand von nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzungen zu prüfen, ob und welche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Altlastenverdacht bei der geplanten Nutzung der Teilbereiche notwendig sind.



5. Weitere Hinweise:

a) Rechtsgrundlage (SächsKrWBodSchG):

In den Textlichen Festsetzungen unter Pkt. V.3 und Pkt. V.4 sowie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 8.5 Altlasten und Pkt. 8.5 Bodenschutz wird teilweise eine veraltete Rechtsgrundlage genannt. Es ist auf das SächsKrWBodSchG abzustellen.

b) Flurstück 362/1 der Gemarkung Mügeln:

In der Zuordnung der Flurstücke der Gemarkung Mügeln zum im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registrierten Altstandort ist das Flurstück 362/1 nicht zutreffend (s. Auszug aus dem SALKA als Anlage). Für das Flurstück besteht kein Altlastenverdacht. Das betrifft mehrere Unterlagen und auch die Planzeichnung. Die Unterlagen sind gemäß der Anmerkungen zu überarbeiten.

c) Begründung des Bebauungsplans:

Zu Pkt. 3.3 - Energie- und Klimaschutzkonzept: Es wird angeregt zu prüfen, ob die vorhandenen freiliegenden Mühlgrabenteile nicht auch gezielt im Sinne einer zeitweiligen Rückhaltung von Oberflächenwasser bei Starkregen genutzt werden könnten. Damit könnten sie zumindest zeitweise zum Mikroklima beitragen und Klimaauswirkungen besser reduzieren. (Dann bitte auch unter Pkt. 2.2.2 des Umweltberichts prüfen bzw. aufnehmen.)

Zu Pkt. 5 - Baugrund und Altlasten: Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit geogen erhöhten Hintergrundwerten an Arsen und Schwermetallen.

d) Umweltbericht:

Zu Pkt. 2.1.3, letzter Absatz: In der HE wurde eine Grundwasserflurabstand von ca. 3 bis 5 m angeführt. Bitte prüfen, welche Zahlenangaben zutreffen.

Unter Pkt. 2.2.7 sollte mit auf die Gefahren für die öffentliche Ordnung und Sicherheit infolge möglicher weiterer illegaler Abfallablagerungen hingewiesen werden.

Schülerbeförderung und ÖPNV

Es bestehen von Seiten des Bereiches Schülerbeförderung und ÖPNV keine Einwände zum Vorhaben. Wie in der Begründung unter Pkt. 6.4 beschrieben, ist der ÖPNV in einer guten Qualität angebunden.

Sollten sich im Zuge der Durchführung von Bau- und/oder Erschließungsarbeiten Einschränkungen oder Sperrungen (teilweise Sperrungen, oder Vollsperrungen, Umleitungen) von Straßen notwendig werden auf denen öffentlicher Personennahverkehr oder Schülerbeförderung stattfindet, ist dies rechtzeitig der Abteilung Schul- und Liegenschaftsmanagement, Bereich Schülerbeförderung und ÖPNV, 03501 515-4403 oder per E-Mail an verkehrswesen@landratsamt-pirna.de anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.

Menschen mit Behinderung

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



Siedlungshygiene

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 – BGBl. I S. 459 – die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist) entsprechende Versorgung sowie eine den Normen entsprechende Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, notwendig werden, müssen diese durch das Gesundheitsamt (auch abschnittsweise) freigegeben werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

Vermessungswesen Katasterinformation

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

Hinweis:

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird zu dem o. g. Bebauungsplanverfahren separat Stellung genommen und Ihnen gesondert zugehen. Diese Stellungnahme ist als Teil der Gesamtstellungnahme in die Abwägung mit einzubeziehen.

Durch die anderen am Verfahren beteiligten Fachbereiche des Landratsamtes wurden zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise oder Bedenken vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter

Anlage:
Auszug aus dem SALKA (Altlastenkennziffer 87214019)

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

per E-Mail
stadtplanung@heidenau.de

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

**Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“ der Stadt Heidenau - Vorentwurf
in der Fassung vom 30.04.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

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

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

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

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Ra-

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Doreen Brandl

Durchwahl
Telefon +4935126122111
Telefax +4935126122099

doreen.brandl@
smul.sachsen.de

Ihr Zeichen
60.17

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/70/8

Dresden, 31.08.2021

*Täglich für
ein gutes Leben.*

www.lfulg.sachsen.de

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

www.sachsen.de

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

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



don-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

- [5] Anschreiben Stadt Heidenau, Bauamt, Frau Rosin zu o.g. Vorhaben vom 01.07.2021 mit Übersichtslageplan und Auszug Planzeichnung, Ihr Zeichen: 60.17
- [6] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Archiv-, Datenbank- und Kartenmaterial der Abteilung Geologie mit digitaler geologischer Karte GK50 Erzgebirge-Vogtland Blatt Pirna Nr. L5148, M. 1 : 50.000

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Seitens des LfULG stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Gegenwärtig [1] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind (siehe Punkt 2.1). Zudem weisen wir auf die Hinweise zum Radonschutz unter Punkt 2.2 hin.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sollte eine kurze Darstellung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse erfolgen. Die Auswirkungen der Planung auf das geologische/ hydrogeologische Wirkungsfeld sollten untersucht und bewertet werden.

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

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

2.2 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

3 Geologie

3.1 Hinweise

3.1.1 Allgemeine geologische und hydrogeologische Situation im Plangebiet

Aufgrund der Geländevornutzung als langjähriger Industriestandort der Heidenauer Maschinenfabrik sind oberflächennah anthropogene Auffüllungen heterogener Zusammensetzung zu erwarten, die die natürliche geologische Sichtung überlagern oder ersetzen. Möglicherweise sind im Untergrund lokal auch ungenutzte Bauwerksreste vorhanden. Der natürliche geologische Untergrund wird nach [6] unter den Auffüllungen bzw. oberflächennah aus bis zu 3,5 m mächtigen pleistozänen Tallehmen gebildet. Darunter folgen bis zu 20 m mächtige weichselkaltzeitliche fluviatile Sande und Kiese der Müglitz und der Elbe mit Geröllanteilen. Lokal können in den Flusssanden und -kiesen im Dezimeterbereich Schluffeinlagerungen vorkommen. Im Liegenden der Flussablagerungen folgen kreidezeitliche Sand- und Mergelsteine zwischen 5 m und 15 m Mächtigkeit. Darunter wird kristallines Festgestein in Form paläozoischen Granodiorites erwartet.

Aus hydrogeologischer Sicht bilden die sandig-kiesigen Flussterrassensedimente einen oberflächennahen Porengrundwasserleiter. Im Grundwasserleiter sind in Abhängigkeit vom Dargebot oberflächennahe Grundwasserstände möglich. Die generelle Grundwasserfließrichtung ist im oberflächennahen Grundwasserleiter nach [6] in Richtung Ostnordost bis Nordost zur Hauptvorflut Elbe gerichtet.

3.1.2 Baugrunduntersuchungen

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken empfehlen wir der Bauherrschaft standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplanten Neubaumaßnahmen sollten nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen.

3.1.3 Regelung Geologiedatengesetz (GeolDG)

Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung weisen wir darauf hin, dass geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen nach GeolDG dem LfULG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an unsere Einrichtung zu übergeben (§ 9, 10 GeolDG).

3.1.4 Übergabe von Ergebnisberichten

Wurden oder werden im Auftrag der Stadt Heidenau oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., bitten wir die planungsverantwortliche Stelle um Zusendung der Ergebnisse und verweisen

auf § 15 des SächsKrWBodSchG.

3.1.5 Geologische Daten

Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind aus den geologischen Kartenmaterialien [6] ersichtlich.

Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> (Link "Digitale geologische Karten") einsehen.

Im Umfeld des Plangebietes liegen im Sächsischen Bohrungsarchiv [6] Geodaten von Bodenaufschlüssen vor. Diese können unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de> (Link „Daten und Produkte“ / „Digitale Bohrungsdaten“ / „Bohrpunkte im Viewer ansehen“) lagemäßig recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Bei Eignung empfehlen wir, diese Daten in die Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

3.1.6 Baugrundrisiko

Für das Plangebiet besteht nach unserer Datenlage in [6] ein Baugrundrisiko hinsichtlich Kostenmehrung durch Erd-/ Tiefbaumaßnahmen im Bereich einer Altlastverdachtsfläche und im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Westteil. Aus diesem Grund wird empfohlen, die zuständige Umweltbehörde zum Stand der Altlastenverdachtsfläche und die Untere Wasserbehörde zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu befragen.

Für künftige Baukörper und Medienleitungen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes empfehlen wir in den weiteren Planungsschritten Vorsorgemaßnahmen durch hochwasserangepasste Bauweisen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Doreen Brandl
Sachbearbeiterin Grundsatzangelegenheiten

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

LANDESTALSPERRENVERWALTUNG DES FREISTAATES SACHSEN
Am Viertelacker 14 | 01259 Dresden

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau



Betrieb Oberes Elbtal

Ihr/e Ansprechpartner/-in
Sabine Menzel

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

sabine.menzel@
ltv.sachsen.de*

Ihr Zeichen
60.17

Ihre Nachricht vom
01.07.2021

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
B20-8613/134/17

Dresden,
24.08.2021

Betriebliche Stellungnahme
Betrieb Oberes Elbtal
Nr. 21 / 087 / 21

(Müglitz / Heidenau)

Betreff: **STADT Heidenau - Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“ - Vorentwurf
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Nachbargemeinden gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom
30.04.2021**

Bezug: Aufforderung zur Stellungnahme
Schreiben der Stadt Heidenau vom 01.07.2021

Die Stellungnahme umfasst die nachfolgenden Seiten 2 bis 3.

aufgestellt:


Menzel
Stellv. Betriebsteilleiterin
Fließgewässer

bestätigt:


B. Lange
Betriebsleiterin
Betrieb Oberes Elbtal

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

www.sachsen.de

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

* Kein Zugang für elektronisch
signierte sowie für verschlüsselte
elektronische Dokumente



1. Grundlage für die Stellungnahme

Schreiben des Bauamtes der Stadt Heidenau vom 01.07.2021 mit folgenden Unterlagen (Download www.heidenau.de):

- Planzeichnung, M 1:500 und textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht
- Grünordnungsplan
- Baumkarte
- Maßnahmen Grünordnung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

2. Feststellungen

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat den Vorentwurf zum B-Plan i. d. F. vom 30.04.2021 für das Plangebiet M 13/1 „MAFA-Park“ in Heidenau gebilligt. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen TöB wird die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) durch das Bauamt der Stadt Heidenau um Stellungnahme zum Vorentwurf sowie um Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Auf dem Areal einer ehemaligen Gewerbefläche soll ein gemischt genutztes urbanes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, welches zur Kompensation der unzulänglich ausgebildeten Stadtmitte Heidenaus geeignet ist. Unter Einbeziehung vorhandener denkmalgeschützter Bausubstanz sind vielfältige Nutzungen wie Gastronomie, Wohnen, kleinteiliger Einzelhandel, Gewerbe sowie Veranstaltungen und Sport vorgesehen.

Zum Schutz vor Hochwasser sollen entsprechende Maßnahmen für eine hochwasserangepasste Bauweise umgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Heidenau und wird von der Bahntrasse, der Mühlenstraße, der Heinrich-Heine-Straße und der Thomas-Mann-Straße begrenzt. Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 m Luftlinie der Flusslauf der Müglitz.

Die Müglitz ist ein Gewässer 1. Ordnung und wird durch die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsens (LTV) unterhalten.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Müglitz wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Geringe Teile des Plangebietes im Bereich Heinrich-Heine-Straße befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß §§ 76, 78, 78a WHG i. V. m. §§ 72 und 74 SächsWG. Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (INROS LACKNER, 12.06.2020) ist das Plangebiet allerdings lediglich im Bereich der Unterführung Mühlenstraße betroffen.

Jedoch wird auch nach Überarbeitung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete der gesamte Geltungsbereich des B-Planes weiterhin als überschwemmungsgefährdetes Gebiet nach § 75 Abs. 5 SächsWG eingestuft werden.

Deshalb werden zur vorbeugenden und nachhaltigen Gefahrenabwehr und zur Eigenvorsorge hochwasserangepasste Bauweisen empfohlen.

3. Stellungnahme

Eine direkte Betroffenheit der LTV liegt hinsichtlich der Müglitz sowie Anlagen der LTV nicht vor.

Jedoch weist die LTV als Unterhaltungslasttragende für Gewässer 1. Ordnung und als Zuständige für Bau und Unterhaltung von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen des Freistaates Sachsen auf Folgendes hin:

Die gemäß §§ 78, 78a WHG i. V. m. § 74 SächsWG sowie gemäß § 78b Abs. 1 WHG i. V. m. § 75 SächsWG geltenden wasserrechtlichen Regelungen zu Bebauungen in Überschwemmungsgebieten (HQ 100), überschwemmungsgefährdeten Gebieten (> HQ 100) bzw. Risikogebieten (> HQ 100 bis HQ 200) sind zu beachten.

Unter anderem gilt:

- Gem. § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Jedoch kann die zuständige Behörde gem. § 78 Abs. 5 WHG derartige Anlagen im Einzelfall bei Nachweis der Einhaltung des wasserwirtschaftlichen Verschlechterungsverbot (u.a. Retentionsraumausgleich, keine Veränderung von Abfluss und Wasserstand, keine Beeinträchtigung Hochwasserschutz, hochwasserangepasste Bauweise) genehmigen.
- Darüber hinaus gelten gem. §78a WHG weitere Schutzvorschriften in Überschwemmungsgebieten (u.a. keine Errichtung von Mauern, keine Lagerung von Gegenständen die fortgeschwemmt werden können oder den Abfluss behindern).
- In Anlehnung an § 78b Abs. 1 Satz 2 WHG wird auf die Notwendigkeit einer hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen, die die Lage des Grundstückes und die Höhe eines möglichen Schadens angemessen berücksichtigt.

Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet bzw. in einem Risikogebiet kann bei auftretenden großen Hochwasserereignissen trotz aller getroffenen Vorkehrungen eine Hochwassergefährdung der geplanten Anlagen sowie für Dritte nicht ausgeschlossen werden. Außerdem wird zusätzliches Schadenspotential geschaffen. Beides widerspricht dem Grundsatz nach § 78b Abs. 1 WHG.

Somit können neben Anlagen auch Sachgüter sowie Leib und Leben gefährdet werden. Deshalb wird die geplante Bebauung aus Sicht der LTV als Zuständige für die Errichtung öffentlicher Hochwasserschutzanlagen des Freistaates Sachsen nicht befürwortet. Zusätzlicher Hochwasserschutz wird durch die LTV nicht hergestellt.

Wasserrechtliche Auflagen und bauliche Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als Vollzugsbehörde festgelegt. Dafür ist die LTV nicht zuständig.

Die abschließende Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens trifft die zuständige Vollzugsbehörde.

Ende der Eintragung

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

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

mail: sylvia.rosin@heidenau.de

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

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

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

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

Volker Kurz
Regionalgruppenvorsitzender

Stadt Heidenau- Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“-Vorentwurf
Ihr Schreiben vom 1.07.2021 Ihr Zeichen: 60.17

Chemnitz, 3. September 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gibt der BUND Sachsen folgende Stellungnahme ab:

1.
Der Name des B-Planes „MAFA-Park“ erscheint uns etwas irreführend. Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein Wohngebiet mit integrierten Gewerbeeinrichtungen. Unter einem Park verstehen wir jedoch eine große grüne Freifläche mit Großbäumen, Rasen und anderen Vegetationselementen, die der Erholung dient. Das trifft z. B. auf verschiedene Dresdner Parks zu.
Beim B-Plan M 13/1 handelt es sich jedoch nicht um eine grüne Freifläche, sondern um ein Wohngebiet. Das sollte auch am Namen erkennbar sein. Beispiele: MAFA-Wohnen oder MAFA-Wohnstadt oder MAFA-Neustadt oder ähnliches.

2. Nachhaltigkeit

Im B-Plan wird auf Nachhaltigkeit Bezug genommen. Wir schlagen vor folgende Nachhaltigkeitskriterien mit aufzunehmen:

2.1. Klare Vorgaben für die Wiederverwertung von Abbruchmaterial

2.1.1 Bauschutt ist in bestimmte Fraktionsgrößen zu trennen und weiter zu verwenden z. B. für Straßenbau, als Zuschlagstoff in Fundamenten und anderen Betonelementen. Das kann im und außerhalb des Plangebietes geschehen. Gegebenenfalls wird eine Zwischenlagerung nötig.

2.1.2 Groß- und Kleinpflaster sind besonders wertvoll und dürfen deshalb nicht auf Bauschutthalten landen.

Sie sind ebenfalls zwischenzulagern und z. B. zur Gestaltung von Gehwegen und anderen Freiflächenelementen im und außerhalb des Baugebietes zu verwenden.

Hausanschrift:
BUND Sachsen
Straße der
Nationen 122
09111 Chemnitz

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

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

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

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

3. Pflanzlisten für klimawandelverträgliche Arten

Der Umweltbericht zum B-Plan M13/1 verweist unter 1.2.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben auf die Klimaschutzklausel, welche fordert sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch solche der Anpassung einzuleiten. Für die Anpassung an den Klimawandel werden die Pflanzlisten angeführt. Dort fielen uns einige Baumarten auf, die möglicherweise weiter zunehmenden Hitze- und Trockenperioden wie 2018 unzureichend begegnen könnten. Dazu zählen z. B. unsere heimischen Lindenarten, Ulmen, die amerikanische Sumpfeiche (*Quercus palustris*) u. a. Dagegen wird die Robinie (*Robinia pseudoacacia*) nicht genannt, obwohl sie sehr trockenresistent ist, Außerdem besitzt ihr Holz eine höhere Festigkeit und Dauerhaftigkeit als das unserer Eichen. Eine mögliche spätere wirtschaftliche Nutzung dieser Holzart entspräche der Forderung nach Nachhaltigkeit.

Wir schlagen vor, die Artenlisten in Bezug auf Klimaresistenz von Dendrologen des Forstbotanischen Gartens Tharandt und von Botanikern des Botanischen Gartens Dresden prüfen und gegebenenfalls ergänzen zu lassen.

4.

Bäume auf Hochhäusern, wie in der Planung vorgesehen halten wir für bedenklich, weil wir im Zuge der Klimaänderung evtl. auch in Sachsen mit starken Wirbelstürmen rechnen müssen. Diese würden zuerst Großbäume auf Hochhäusern durch die Gegend wirbeln, was dann die Gefahren und Schäden steigern kann.

5. Pilotprojekt für nachhaltiges Bauen

Für nachhaltiges Bauen schlagen wir ein Pilotprojekt vor. Dieses beinhaltet erhebliche Baustoffeinsparung durch Verwendung biologischer Baustoffe und max. Selbstversorgung mit Solar- und Windenergie.

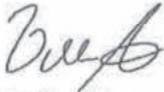
1. Ersteres wäre bei der Strohballenbauweise gegeben. Außer Fundamenten, Glasfenstern und technischer Installation gibt es dabei nur wenig nicht natürlich abbaubare Materialien. Stroh wird durch Wasserglas unbrennbar. Die Bauwerke sind somit feuerfest. Sie benötigen nur minimale Heizenergie und können auch mehrgeschossig errichtet werden.

2. Max. energetische Regional- und Selbstversorgung sind unbedingt erstrebenswert im Sinne der Unabhängigkeit. Deshalb fordern wir alle geeigneten Fassaden auch zwischen den Fenstern und Fensterreihen mit Solarpanelen zu bestücken. An Stelle der vorgeschlagenen Großbäume auf Hochhäusern schlagen wir vor dort kleinere Windräder oder Windradreihen zu installieren. Diese können das Stadtbild architektonisch-künstlerisch bereichern. Weder Solarpanelen noch Windräder müssen die Dachbegrünung wesentlich beeinträchtigen. Nur die für die Dachbegrünung verwendeten Arten und ihre Pflege müssen auf eine Solarüberbauung abgestimmt werden.

Wir schlagen für den Teil Nachhaltiges Bauen 1. und 2. eine Zusammenarbeit mit der TU Dresden Institut für Städtebau vor. Dieser Aufwand würde sich lohnen, denn damit würde Heidenau in Fachkreisen und ebenfalls in politischen Kreisen und darüber hinaus bekannt.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Vorschläge bei der weiteren Planung des Baugebietes besonders im Sinne der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

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



Volker Kurz