

Letzte Änderung am 24.10.2025 (zu Nr. 46 und 48)

Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes M 13/1 “MAFA-Park“ in Heidenau

Entwurf i.d.F.v. 07. Juli 2023

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Abstimmung mit benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB):

vom 30.10.2023 bis 04.12.2023
mit Schreiben vom 20.10.2023
mit Schreiben vom 20.10.2023

Übersicht der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB)

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme eingegangen am
01	Landesdirektion Sachsen	10.11.2023
02	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge	23.11.2023
03	Landratsamt Sächsische Schweiz / Osterzgebirge - Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung	04.12.2023
04	Landesamt für Archäologie	25.10.2023
05	Landesamt für Denkmalpflege	04.12.2023
06	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)	01.12.2023
07	Sächsisches Oberbergamt Freiberg	07.11.2023
08	Die Autobahn GmbH des Bundes	25.10.2023
09	Landesamt für Straßenbau, Verkehr (LASuV) Niederlassung Meißen	- - -
10	Staatsbetrieb Sachsenforst	07.11.2023
11	Landestalsperrenverwaltung - Betrieb Oberes Elbtal	30.11.2023
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	28.11.2023
13	Wasser- und Schifffahrtsamt Dresden	01.11.2023
14	SIB - Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement - Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM)	10.11.2023
15	Eisenbahn-Bundesamt	04.12.2023
16	Bundeseisenbahnvermögen	- - -
17	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	- - -
18	Bundespolizeidirektion Pirna	24.10.2023
19	Polizeidirektion Dresden - Polizeirevier Pirna	05.12.2023
20	DWD - Deutscher Wetterdienst	30.11.2023
21	LRA Vermessungsamt Pirna	14.11.2023
22	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	04.12.2023
23	DEGES GmbH	- - -
24	Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen (SBG)	24.11.2023
25	Handwerkskammer Dresden	- - -
26	Handelsverband Sachsen e.V.	- - -
27	Industrie- und Handelskammer Dresden (IHK)	30.11.2023
28	DB-Immobilien	06.12.2023
29	DB Energie GmbH	- - -
30	DB Netz AG Leipzig	- - -
31	Regionalverkehr Dresden GmbH	- - -
32	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH	- - -
33	Verkehrsverbund Oberelbe GmbH (VVO)	06.11.2023
34	Dresdner Verkehrsbetriebe	05.12.2023
35	Deutsche Telekom Technik GmbH	05.12.2023
36	Vodafone	27.11.2023
37	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	- - -
38	Telefónica Germany GmbH & Co.KG	- - -
39	UGG Unsere Grüne Glasfaser GmbH & Co.KG	- - -
40	SachsenNetze GmbH - Regionalbereich Heidenau	13.11.2023
41	Stadtentwässerung Dresden GmbH	06.12.2023
42	GDMcom GmbH	- - -
43	Pyur / Tele Columbus AG	- - -
44	50Hertz Transmission GmbH	26.10.2023
45	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE)	04.12.2023
46	Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz (ZVWV) (erneute Stellungnahme nach Fristablauf)	27.12.2023 20.10.2025
47	Technische Dienste Heidenau (TDH)	21.02.2024
48	Iqony Energies GmbH (erneute Stellungnahme nach Fristablauf)	23.10.2023 29.09.2025
49	Zweckverband Industriepark Oberelbe	- - -

Übersicht der gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligten Nachbargemeinden

Nr.	Gemeinde	Stellungnahme eingegangen am
50	LH Dresden - Stadtplanungsamt	20.11.2023
51	Stadt Pirna - Stadtentwicklung	- - -
52	Stadt Dohna	- - -

Übersicht der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 52 Abs. 1 SächsNatSchG beteiligten anerkannten Naturschutzverbände

Nr.	Verband	Stellungnahme eingegangen am
53	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	- - -
54	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.	- - -
55	NABU - Naturschutzbund Deutschlands, Landesverband Sachsen e.V.	- - -
56	BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	- - -
57	GRÜNE LIGA Sachsen e.V.	- - -
58	Landesjagdverband Sachsen e.V.	- - -
59	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landeverband Sachsen e.V.	- - -
60	Naturschutzverband Sachsen e.V.	- - -
61	Territorialverband “Sächsische Schweiz“ der Gartenfreunde e.V.	- - -

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Bürger	Stellungnahme eingegangen am
B1	privat	30.10.2023
B2	privat	13.11.2023

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Änderung in Planun- terlagen ja/nein
01	Landesdirektion Sachsen	Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde ausgeführt, dass die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht, wenn nachweisbar keine Konflikte zu den regionalplanerischen Festlegungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz sowie zum Kulturlandschaftsschutz bestehen. Für die Beurteilung in Bezug auf die regionalplanerischen Festlegungen ist die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes maßgebend.	X	X	Der Regionale Planungsverband bestätigt, dass der Entwurf nicht in Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen steht. Die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind u. a. durch entsprechende textliche Festsetzungen ausreichend berücksichtigt (vgl. lfd. Nr. 02).	nein
		In Bezug auf die partielle Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz und die Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet bei Extremhochwasser entsprechend der Gefahrenhinweiskarte für die Raumplanung sind die Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden zu beachten.		X	Die zuständigen Fachbehörden wurden beteiligt. (s. dazu die jeweiligen Stellungnahmen: Nr. 02: Regionaler Planungsverband Nr. 03: Landratsamt Nr. 11: Landestalsperrenverwaltung)	- - -
		Aufgrund der Lage des Plangebietes wurde die Aufnahme von Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels, insbesondere zum Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der “Heidenauer Sortimentsliste” empfohlen. Mit der im vorliegenden Entwurf ergänzten Textfestsetzung, dass die Verkaufsfläche von Einzelhandelsflächen 800 m ² jeweils nicht überschreiten darf, wird dieser Empfehlung nicht ausreichend nachgekommen. Das in der Begründung angezeigte Einzelhandelskonzept 2023 ist der Raumordnungsbehörde bisher nicht bekannt.		X	Die Notwendigkeit zur Einschränkung bzw. Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der “Heidenauer Sortimentsliste” wurde geprüft. Das derzeitige Einzelhandelskonzept der Stadt Heidenau (Stand: 27.05.2010) liefert die inhaltlichen Grundlagen für ein Zentrenkonzept sowie die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche. Mit der geplanten Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes wird möglicherweise der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt erweitert und das Plangebiet einbezogen. Daher wird auf weitergehende Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels, insbesondere zum Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplan verzichtet.	nein
		Im Übrigen wird die Stellungnahme vom 23.08.2021 auch für die vorgelegte Planfassung und den darin vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen aufrechterhalten. Inhalt der SN vom 23.08.2021: <i>Bebauungsplan steht dann im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, wenn nachweisbar keine Konflikte zu Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie des Kulturlandschaftsschutzes bestehen.</i> <i>Es werden folgende Hinweise gegeben:</i> - Die überplante Fläche ist im Regionalplan als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz - sichtexponierter Elbtalbereich festgesetzt. Hinsichtlich der Vereinbarkeit der vorgesehenen Bebauung mit bis zu 15 Vollgeschossen wird auf Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes verwiesen - Der Geltungsbereich befindet sich im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit 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. Daher sollte die Aufnahme von Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels, insbesondere zum Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der “Heidenauer Sortimentsliste” geprüft werden <i>Weiterhin wird auf die (teilweise) Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz hingewiesen und es werden Hinweise bezüglich des abgeschlossenen Raumordnungsverfahrens zum Vorhaben “Eisenbahnneubaustrecke Dresden“ gegeben.</i>	X	X	- - -	- - -
02	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge	Der Entwurf steht nicht in Konflikt zu regionalplanerischen Festlegungen.	X	X	- - -	nein
		Zur Lage des Planvorhabens innerhalb eines Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion “Anpassung an Nutzungen - geringe Gefahr”	X	X	- - -	nein

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Änderung in Planun- terlagen ja/nein
		wurde Grundsatz G 4.1.4.7 Regionalplan, u. a. durch die textlichen Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser, ausreichend berücksichtigt Positiv wird angemerkt, dass durch die Revitalisierung der Brachfläche eine Aufwertung im Hinblick auf das Landschaftsbild und -erleben in der Stadtlandschaft des Landschaftsraumes Dresdner Elbtalweitung im Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz erfolgt.		X	- - -	nein
03	Landratsamt Sächsische Schweiz - Osterzgebirge Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung	Die geäußerten Einwände/Forderungen sowie die geäußerten Anregungen und Hinweise sollen in die Planunterlagen entsprechend eingearbeitet werden (Art und Umfang entsprechend der nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche). <u>Regionalentwicklung</u> 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. <u>Bauleitplanung</u> Mit zwingend einzuhaltenden Geschossigkeiten soll u.a. auch der beabsichtigte lärm mindernde Effekt zu der Bahntrasse erreicht werden (<i>“Zwei weitgehend geschlossene Quartiere [...] schirmen das Gesamtgelände lärm mindernd zur Bahntrasse ab.”</i> - s. Begründung, Pkt. 4, Seite 12). Weiterhin werden im Planteil B (Textliche Festsetzungen) unter Pkt. 1.7 aktive und passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. In der Begründung sollen unter Pkt. 8.1.9 die Ausführungen entsprechend der getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz präzisiert werden. Weiter ist festgesetzt, dass <i>“zwischen der Bebauung in Richtung Bahnlinie [...] die Baulücken durch Lärmschutzwände (Höhe mind. 5 m über Schienenoberkante) zu füllen”</i> sind. Hierzu fehlen in der Planzeichnung die entsprechenden Planeinträge. Diese sind zu ergänzen. In Bezug auf den Lärmschutz bestehen seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde Nachforderungen und Bedenken. Im Bebauungsplan wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt und erfolgt alleinig als Planeintrag in der Planzeichnung. In der Begründung dagegen wird unter Pkt. 8.1.10 (Seite 34) eine mit Gehrechten zu belastende Fläche im Baugebiet MU 04 städtebaulich begründet. Die Festsetzung und die Begründung sind aufeinander abzustimmen. Redaktioneller Hinweis (Schreibfehler): Zu Pkt. 1.2 Urbane Gebiete MU: „In den Ergeschossezonen [...]“ (letzter Absatz) ist zu korrigieren. <u>Bauaufsicht und Bauordnungsrecht</u> Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen bei Berücksichtigung der nachfolgenden Forderungen keine Bedenken. In Bezug auf die textliche Festsetzung unter Pkt. 3.1 (Ausnahmen von Baulinie oder Baugrenze) soll präzisiert werden, was unter dem Begriff der Geringfügigkeit fällt (Angabe der zulässigen Über- oder Unterschreitung in Meter). Im Bebauungsplan soll klargestellt werden, ob es sich bei den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung um öffentliche oder private Verkehrsflächen handelt. Diese sollten generell als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und gewidmet werden, damit von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden kann. <u>Denkmalschutz</u> Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Einwände. Die Belange des		X X X X X X X X X	- - - Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (vgl. lfd. Nr. 02), Landesdirektion Sachsen (vgl. lfd. Nr. 01) Den Hinweisen wird gefolgt. Die Ausführungen in der Begründung unter Pkt. 8.1.9 werden redaktionell ergänzt. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wird durch entsprechende Planeinträge ergänzt. Ansonsten resultiert aus dem vorgetragenen Hinweis keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanes. - Kenntnisnahme - (s. dazu Ausführungen unter Fachteil “Immissionsschutz”) Dem Hinweis wird gefolgt. Die Ausführungen in der Begründung unter Pkt. 8.1.10 werden redaktionell ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Schreibfehler in den Textlichen Festsetzungen unter Pkt. 1.2 wird entsprechend korrigiert. - - - Dem Hinweis wird gefolgt. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als öffentliche Verkehrsflächen geplant. Die Planzeichenerklärung (Legende) im Rechtsplan wird zur Klarstellung mit entsprechender Ergänzung des Planzeichens (<i>“öffentliche Verkehrsfläche”</i>) versehen. - - -	- - - - - - ja (red.) ja - - - ja (red.) ja (red.) - - - ja ja (red.) - - -

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Änderung in Planun- terlagen ja/nein
		Denkmalschutzes werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die nachfolgenden Anmerkungen sollen jedoch noch Berücksichtigung finden: Es werden Präzisierungen und Klarstellungen erforderlich, u. a. im Hinblick auf den (auch) zu berücksichtigenden Umgebungsschutz von Kulturdenkmalen gemäß § 12 Abs. 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG), hier hinsichtlich Genehmigungspflichten/Verfahrensbeteiligungserfordernisse in den zu erwartenden Baugenehmigungsverfahren für neue bauliche Anlagen sowie für baugenehmigungsfreie oder baugenehmigungspflichtige Maßnahmen am bzw. den denkmalgeschützten Mühlgraben selbst betreffend. Ein Plan mit Kulturdenkmalbestand und kenntlichgemachten erfolgten Abbrüchen sollte zur Nachvollziehbarkeit der baulichen Entwicklung ergänzt werden. In der Planung ausgewiesene Kulturdenkmale sind im Rahmen des Um- und Ausbaus denkmalgerecht zu erhalten bzw. denkmalpflegerisch instand zu setzen. Die diesbezüglichen Maßnahmen bedürfen entweder der eigenständigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung oder der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (§ 12 Abs. 1 SächsDSchG). Ferner wird auf relevante Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) hingewiesen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Nach Auffassung der unteren Denkmalschutzbehörde ist zu gewährleisten, dass für die Fassadengestaltung neu zu errichtender Bebauung die Blockbohlenbauweise sicher ausgeschlossen wird. Vielmehr soll über gestalterische Anforderungen durch Anknüpfung an die hier vorkommenden tradierten Bauformen aus verschiedenen Zeitabschnitten baulicher Entwicklung, Alt und Neu anteilig verwoben werden. Bei den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sollte die weitere Nutzung der Neubauten im Fokus stehen, um möglichst nicht im Rahmen der zu erwartenden aufwendigen Bestandssanierung und Wiedernutzbarmachung der Kulturdenkmale weitere zusätzliche finanzielle Aufwendungen und bauliche Einschränkungen hinzutreten zu lassen. <u>Naturschutz</u> Das Kompensationskonzept muss zugunsten von Gebäude-Ersatzquartieren angepasst werden. 1. Artenschutz: 1.1 Die Artenschutzmaßnahmen zur Schaffung von Ersatzlebensstätten für Vögel und Fledermäuse sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde schnellstmöglich so zu überarbeiten, dass der Verlust an Lebensstätten gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten ortsnahe an Gebäuden ausgeglichen werden kann. 1.2 Die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen sind bis zum 30.04.2024 umzusetzen. 1.3 Der Umfang der Ersatzbrutplätze für die Mehlschwalbe ist auf eine Gesamtlänge von mind. 12 m Traufbereich (laufende Länge) festzusetzen. 1.4 Seitens der Stadt ist der Erhalt der Lebensstätten an Gebäuden und Bäumen auf den betroffenen Flurstücken mit Eintragung der Verpflichtung zum Erhalt und zur Duldung der Niststätten und deren Wartung im Grundbuch für 20 Jahre zu sichern. Die untere		X X X X X X X X X	- - - Dem Hinweis wird gefolgt. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend ergänzt. Den Forderungen wurde bereits mit dem Bebauungsplanentwurf entsprochen. Mit der Anlage 2 (Kulturdenkmale) wurde den Unterlagen ein Plan mit Darstellung des Kulturdenkmalsbestands und der Abbrüche beigelegt. - Kenntnisnahme - Dem Hinweis wird gefolgt. Fassaden in Blockbohlenbauweise sind nicht geplant. Eine angemessene architektonische Gestaltung der Neubauten unter besonderer Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude bzw. -fassaden soll durch ein verfahrensbegleitend erstelltes "Gestaltungshandbuch" sichergestellt werden. - Kenntnisnahme - - Kenntnisnahme - Dem Hinweis wird gefolgt. - Kenntnisnahme - Dem Hinweis wird gefolgt. Im letzten Stand des Artenschutzgutachtens sind 11 Schwalbenbretter textlich festgelegt und die Lage an Bestandsgebäuden nahe der Bahn ist in Karte 4 dargestellt. Hier kann eine Präzisierung auf 12 lfm im Traufbereich erfolgen. Eine Regelung zur fortlaufenden Unterhaltung der Ersatznistkästen und Ersatzquartiere wird in den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Heidenau und dem Vorhabenträger aufgenommen und der Naturschutzbehörde vorgelegt.	- - - ja (red.) nein - - - nein - - - nein ja (red.) nein

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Änderung in Planun- terlagen ja/nein
		Naturschutzbehörde ist über die Grundbucheintragung zeitgemäß in Kenntnis zu setzen.				
		1.5 Der Vorhabenträger schließt einen Vertrag zur Un- terhaltung der Baumkästen für Vögel und Fledermäuse mit einem geeigneten Vertragspartner für einen Zeit- raum von 20 Jahren ab. Der Vertrag beinhaltet auch den Er- satz von abgängigen Niststätten in diesem Zeitraum. Der Ver- trag ist der unteren Naturschutzbehörde umgehend vorzule- gen.		X	dto.	nein
		1.6 Der Vorhabenträger beauftragt bei einem geeig- neten Fachbüro ein Monitoring der Maßnahmen im 3. und 5. Kalenderjahr nach der Fertigstellung der Ersatzquar- tiere. Die Beauftragung eines Monitorings ist der unter- en Naturschutzbehörde nachzuweisen. Die Ergebnisse des Monitorings sind der unteren Naturschutzbehörde zeitnah vorzulegen.		X	Das Monitoring zu den Ersatzquartieren und die diesbezügliche Dokumentation wird als zu- sätzliche Maßnahme aufgenommen, im Städ- tebaulichen Vertrag geregelt und der Natur- schutzbehörde vorgelegt.	nein
		1.7 Die Abrissarbeiten und die Fällung von Altbäumen sind unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung trifft die notwendigen Entscheidungen (Sperrung, Inobhutnahme, Festlegung von Ersatzquartieren) im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde.		X	In die Planunterlagen und das Artenschutzgut- achten werden zusätzliche Angaben zur Öko- logischen Baubegleitung aufgenommen.	ja
		Die speziellen artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Umgang mit besonders und streng geschützten Arten sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Verbotstat- bestände) geregelt. Diese Regelung gilt unmittelbar und bedarf keiner weiteren Umsetzung. Maßgeblich ist der Erhaltungszustand der lokalen Population (§ 44 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).		X	- Kenntnisnahme -	- - -
		Im Artenschutzbericht werden eine Reihe von Gebäu- dequartieren für Fledermäuse und Vögel als vorgezo- gene Artenschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Der Er- satz der Quartierstrukturen in Form von Baumkästen, die sich außerdem in größerer Entfernung zum Bebau- ungsplangebiet befinden, sind insbesondere für die be- troffenen Fledermausarten nicht geeignet.		X	Es können nicht alle Ersatznistkästen inner- halb des Plangebietes untergebracht werden. Daher werden in Karte 5 auch Ersatzquar- tiere/-nistkästen im Umfeld des Friedhofs Hei- denau-Süd mit vorgesehen. Die Fledermaus- Ersatzquartiere werden vollständig in das Plangebiet verlegt (an Gebäuden).	nein
		2. Grünordnerischen Festsetzungen 2.1 Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzun- gen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventu- elle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen.		X	In den Textlichen Festsetzungen zum B-Plan ist unter Pkt. I.7.3 (<i>Bindungen für Bepflanzun- gen</i> ...) eine entsprechende Festsetzung für den Baumbestand bereits enthalten. Diese wird redaktionell insofern ergänzt, dass dies für alle festgesetzten Begrünungen und Be- pflanzungen gilt.	ja (red.)
		2.2 Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Ent- sorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinba- ren.		X	Dieser Hinweis ist bereits im Grünordnungs- plan unter "Grünordnerische Hinweise" enthal- ten.	nein
		2.3 Die Grundsätze des Bodenschutzes wie die Forde- rungen nach einem schonenden und sparsamen Um- gang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelun- gen und sonstigen schädlichen Beeinträchtigungen sind bei Umsetzung des Vorhabens zwingend zu be- achten.		X	- Kenntnisnahme -	- - -
		2.4 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen um- zusetzen.		X	- Kenntnisnahme - Eine entsprechende Verpflichtung kann in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen wer- den.	- - -
		2.5 An Fassadenteilen mit größerer zusammenhängen- der (fensterloser) Fläche wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Diese kann mit selbstklimmenden Pflanzen oder mit Hilfe einer am Gebäude zu verankernden Rankhilfe erfolgen.		X	- Kenntnisnahme – In den Textlichen Festsetzungen zum B-Plan ist unter Pkt. II.1 (<i>Fassadengestaltung</i>) be- reits eine entsprechende Festsetzung enthal- ten.	nein
		<u>Forsthoheit</u> Durch die Planung werden forstliche Belange nicht be- rührt.	X	X	- - -	- - -

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Änderung in Planun- terlagen ja/nein
		<u>Immissionsschutz</u> 1. Da dem Inhalt der vorliegenden Schallimmissionsprognose keine Beurteilungspegel hinsichtlich der Immissionsergebnisse zu entnehmen seien, wäre eine abschließende lärmschutzfachliche Beurteilung nicht möglich. Die vorliegende Schallimmissionsprognose sei zu überarbeiten. 2. Aufgrund hoher Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr, ist ein planerisches Konzept zu erarbeiten (aktive Lärmschutzmaßnahmen) aus dem hervorgeht, durch welche architektonischen Umsetzungen diese starken Beeinträchtigungen aus dem B-Plangebiet ferngehalten werden können. Es sei davon auszugehen, dass die zukünftigen Nutzer und Bewohner des Plangebiets schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärmbelästigungen ausgesetzt werden sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet werden können. <u>Gewässerschutz</u> 1. Niederschlagswasser: Aus Sicht der unteren Wasserbehörde ist der Entwurf des Bebauungsplans in Bezug auf die vorgesehene Niederschlagswasserentsorgung zu ergänzen. Im Bebauungsplan muss die Niederschlagsentwässerung nachweislich für das gesamte Plangebiet gesichert sein. Da dies mit den vorliegenden Unterlagen nicht der Fall sei, ist die Planung unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise/Maßgaben zu überarbeiten. Das öffentliche Kanalsystem darf durch das geplante Bauvorhaben nicht bzw. nur geringfügig zusätzlich belastet werden. Bei Einleitung in die vorhandene Kanalisation ist hydraulisch nachzuweisen, dass diese das anfallende Niederschlagswasser schadlos aufnehmen kann. Dies gilt insbesondere auch bei einer geplanten Einleitung von Niederschlagswasser aus Notüberläufen. Die Entwässerung muss im Einvernehmen mit dem zuständigen Abwasserentsorgungspflichtigen erfolgen.		X X X	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung wurde redaktionell überarbeitet/ergänzt und liegt mit Fassung vom 13.03.2024 vor. Mit der Schallimmissionsprognose werden detaillierte Immissionsergebnisse in Form von Beurteilungspegeln mit entsprechenden Zahlenwerten für die jeweiligen Fassaden für das lauteste Stockwerk angegeben; zudem werden die Beurteilungspegel in Tabellenform für alle Stockwerke angegeben (s. <i>Anlage 6-9: Gebäudelärmkarten</i>). Die Rasterlärmkarte (RLK) – maßgebliche Außenlärmpegel (Nacht) (Anlage 5 des Gutachtens) wird als Beiplan 01 in die Festsetzungen des B-Planes übernommen. Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen müssen ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 erfüllen. Im Zusammenhang mit der konkreten Gebäudeplanung sind die Schalldämm-Maße entsprechend der im Beiplan 01 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen. Für den Bebauungsplan haben die vorgetragenen Inhalte keine planungsrechtliche Relevanz. Der Forderungen nach Festsetzung geeigneten Maßnahmen zum Lärmschutz wird bereits mit dem B-Plan-Entwurf entsprochen. Es werden aktive Lärmschutzmaßnahmen geplant und entsprechend festgesetzt: - Zwischen der Bebauung in Richtung Bahntrasse sind Baulücken durch Lärmschutzwände (Höhe mind. 5 m über Schienenoberkante) zu füllen, - mit zwingend einzuhaltenden Geschossigkeiten der geplanten Bebauung in den Baugebieten MU 01 und MU 02 wird ein beabsichtigter lärm-mindernder Effekt erreicht. Darüber hinaus sollen durch entsprechende Grundrissgestaltungen schutzbedürftige Räume so angeordnet werden, dass sich diese an lärmabgewandten Fassaden befinden. Ggf. ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dementsprechend muss die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) der schutzbedürftigen Räume ein bestimmtes resultierendes Schalldämmmaß (nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1) erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen. Damit ist gewährleistet, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein werden. Den Anforderungen hinsichtlich umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB) wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Er ist bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten. Im B-Plan-Entwurf ist in Bezug auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung festgesetzt: <i>“Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah den belebten Bodenzonen zuzuführen, zu nutzen oder zu bewirtschaften (Rückhaltung). Die Ableitung in das öffentliche Abwassernetz ist auf 10,6 l/s*ha zu begrenzen.“</i> Mit der verfahrensbegleitend erstellten Erschließungsplanung ist eine mögliche Niederschlagswasserentsorgung grundsätzlich nachgewiesen. In den weiteren Planungsschritten werden nähere Qualifizierungen erfolgen und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.	ja (red.) nein nein

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Änderung in Planun- terlagen ja/nein
		2. Hinweise zur geplanten Versickerung: Bei Versickerungsanlagen, welche im Bereich von altlastverdächtigen Flächen errichtet werden sollen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei Bedarf informiert die untere Wasserbehörde, welche Unterlagen für den Antrag erforderlich sind. Eine Niederschlagswasserversickerung über anthropogenen Auffüllungen ist nicht zulässig. Gemäß der Textlichen Festsetzung Pkt. 6.1 sind PKW-Stellplätze sowie Geh- und Fahrwege wasserdurchlässig auszuführen. Dies setzt jedoch voraus, dass die Versickerungsfähigkeit in diesen Bereichen aufgrund der Schadstofffreiheit des Untergrundes nachgewiesen wird. Anderenfalls ist die textliche Festsetzung entsprechend zu ändern. 3. Hinweise zur geplanten Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers: Das Plangebiet befindet sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Müglitz. Damit sind erhöhte Anforderungen zum Erreichen des Wasserrückhaltevermögens verbunden. Stellt sich im Zuge weiterer Baugrunduntersuchungen heraus, dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich ist, sollte die Variante einer zentralen Niederschlagswasserrückhaltung und -entsorgung (Stauraumkanäle und/oder Regenrückhalteanlagen) im Zuge der weiteren Planung favorisiert und weiterführend betrachtet werden. Ggf. lassen sich die ohnehin geplanten Gründächer auch als Retentions-Gründächer in die Planung einbeziehen und ausführen. 4. Hochwasser (HW): Gemäß Stellungnahme des Landratsamts zum Vorentwurf vom 16.09.2021 war u.a. gefordert darzustellen, welche Wasserstände über Gelände bei einem HQ200 und bei einem HQ-Extrem, auftreten können. In der Begründung des Bebauungsplanes wurde ein Lageplan eingefügt, der für verschiedene Standorte auf der Fläche die betreffenden Wasserspiegelhöhen ausweist. Um zu veranschaulichen, welche Wasserstände über der GOK im Falle des jeweiligen HW-Ereignisses (HQ-100, HQ-200, HQ-Extrem) zu erwarten sind und das damit in Verbindung stehende Risikopotenzial einschätzen zu können, sei es zielführend, repräsentative Geländeschnitzzeichnungen anzufertigen, in denen die künftigen Wasserstände/-tiefen über der GOK dargestellt sind. <u>Abfall, Boden und Altlasten</u> 1. Forderungen/Ergänzungen: Im gesamten Plangebiet sind alle Erdarbeiten, insbesondere Umlagerungen und Arbeiten zur Altlastensanierung oder -sicherung durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ingenieurtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentationsunterlagen sind der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises stets unaufgefordert und unverzüglich vorzulegen. Bereits bekannte Kontaminationsflächen sind mittels entsprechendem Planzeichen (Nr. 15.12 Planzeichenverordnung) nachrichtlich aufzunehmen. Im Beiplan 02 der Festsetzungen fehlen wesentliche Flächenkennzeichnungen. Diese sind zu ergänzen, um Gefahren für den Pfad Boden-Mensch auszuschließen und eine gefährdungsfreie Nachnutzung zu ermöglichen. Kontaminationen sind soweit zu entfernen oder zu sichern, dass es zu keinen schädlichen Umweltauswirkungen kommt. Deshalb sind die abgeleiteten Maßnahmen aus den Gefährdungsbewertungen Boden-Grundwasser und Boden-Mensch zur Abwehr von Gefahren bei der Umsetzung der geplanten Nachnutzung als Festsetzungen aufzunehmen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.		X X X X X X	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Er ist bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Textliche Festsetzung unter Pkt. 6.1 wird dahingehend redaktionell geändert, dass eine wasserdurchlässige Ausführung nach Möglichkeit (unter der Voraussetzung der Schadstofffreiheit des Untergrundes) erfolgen soll. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Er ist bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten. Mit der verfahrensbegleitend erstellten Erschließungsplanung werden grundsätzlich mögliche Niederschlagswasserbewirtschaftungen (u.a. auch zentrale/dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung) dargelegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus der benannten Lageplandarstellung sind die jeweiligen Wasserspiegellagen im Plangebiet, die im Falle des jeweiligen HW-Ereignisses (HQ-100, HQ-200, HQ-Extrem) zu erwarten sind, ablesbar. Im HQ-100 Fall ist (mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Bereich der Bahnunterführung Mühlenstraße) kein Wassereintritt zu erwarten. Bei einer HQ₁₀₀-Hochwasserlage sind daher Tiefgaragen im Planbereich nicht gefährdet. Durch Landesdirektion, Regionaler Planungsverband und LTV wird indirekt bestätigt, dass mit den getroffenen Festsetzungen der Schutz vor Hochwasser ausreichend berücksichtigt wurde. Ergänzungen in den Textlichen Festsetzungen und in der Begründung werden als nicht erforderlich angesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Textpassage ist in den Textl. Festsetzungen unter III "Kennzeichnungen", Abschnitt 2 "Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten)" bereits enthalten. - Kenntnisnahme - Weitere Baugrunduntersuchungen erfolgen im Zusammenhang mit baulichen Ausführungen. Diese werden durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ingenieurtechnisch begleitet und dokumentiert. Entsprechende Verpflichtungen sind bereits in den Textlichen Festsetzungen enthalten. Die aus den Gefährdungsbewertungen abzuleitenden Maßnahmen der Gutachten wurden bereits als Festsetzungen aufgenommen und in der Begründung entsprechend erläutert.	nein ja (red.) nein nein nein nein

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Änderung in Planun- terlagen ja/nein
		Bisher unbeprobte Bereiche bzw. Bereiche ohne vorliegende Analysen sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Geländes unter ingenieurtechnischer Begleitung nachzuuntersuchen. Zudem ist die Dokumentation sicherzustellen und der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises ebenfalls unaufgefordert und unverzüglich vorzulegen. 2. Hinweise zu Bodenschutz/Altlasten: In den eingereichten Unterlagen wird Bezug auf die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) genommen, diese ist jedoch ab 01.08.2023 außer Kraft. Es sind die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. 3. Hinweise zu Abfall: Die Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) und der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sind zu berücksichtigen. <u>Bevölkerungsschutz</u> 1. Flächen für Feuerwehr: Die Ausbildung der für den Feuerwehreinsatz notwendigen Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind in Umsetzung der DIN 14090 und der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr sicherzustellen. Auch im Zusammenhang mit der Zufahrt (Eisenbahnunterführung maximale Höhe von 3,8 m) ist explizit noch einmal die örtliche Brandschutzbehörde anzuhören. Im Plangebiet sind Planstraßen so anzulegen das wirksame Löscharbeiten möglich sind. 2. Löschwasserversorgung: Der Löschwasserbedarf ergibt sich aus Art und Größe der Objekte. Der für den Grundschutz notwendige Löschwasserbedarf ist auf Basis der Technischen Regel, Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln und für das Plangebiet festzulegen. Durch die örtliche Brandschutzbehörde ist abschließend zu bewerten, welche Löschwassermenge mindestens für wirksame Löscharbeiten ausgewiesen werden und im Plangebiet vorzuhalten sind. 3. Rettungswesen: Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei der Planung von Straßenbaumaßnahmen und anderen Maßnahmen (z. B. Erstellung von Hausanschlüssen) die Verkehrsführung betreffend, darauf zu achten ist, dass der Rettungsdienst an seinem Einsatzauftrag nicht behindert wird. Das heißt, dass die hinter der geplanten Maßnahme gelegene Bebauung vom Rettungsdienst im Notfall immer erreichbar sein soll. Wenn dies nicht gewährleistet werden kann, ist eine Umleitung für Rettungsdienstfahrzeuge so auszuweisen, dass die Verlängerung der Fahrzeit so gering wie möglich gehalten wird. Bei Teil- oder Vollsperrung ist diese rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) mitzuteilen. <u>Straßenbau</u> Zu dem vorgelegten Vorhaben bestehen aus Sicht des Straßenbauamtes des Landratsamtes keine Einwände oder Bedenken. <u>Siedlungshygiene</u> Eine hygienisch einwandfreie (der Trinkwasserverordnung entsprechende) Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern. Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen. <u>Vermessungswesen und Katasterinformation</u> Der Nachweis, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes dem katastermäßigen Bestand entspricht, ist durch das Vermessungsamt zu bestätigen. Die Verfahrensleiste ist entsprechend anzulegen bzw. zu ergänzen.		X X X X X X X X	- Kenntnisnahme - Weitere Baugrunduntersuchungen erfolgen unter Begleitung eines Sachverständigen im Zusammenhang mit baulichen Ausführungen. Diese werden entsprechend dokumentiert und der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorgelegt. - Kenntnisnahme - Im betreffenden Gutachten (IFG, 24.05.2022) wird die zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen Gesetzte/Verordnungen Bezug genommen. - Kenntnisnahme - Zur Abfallentsorgung bedarf es keines expliziten Hinweises auf geltende Rechtsvorschriften. Diese gelten unabhängig von getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Er ist bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Löschwassermenge wurde in der vorliegenden Erschließungsplanung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ermittelt. Sie beträgt für die vorliegende Situation 96 m³/h (26,6 l/s). - Kenntnisnahme - Der Hinweis ist bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten. - - - - Kenntnisnahme - Der Hinweis ist bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten. - Kenntnisnahme - In den Verfahrensvermerken ist bereits ein entsprechender Absatz (s. 10. Übereinstimmungsvermerk) enthalten.	nein nein nein nein nein - - - nein nein

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Änderung in Planun- terlagen ja/nein
		Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt sind. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.		X	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Textpassage ist unter V "Hinweise" bereits in den Textl. Festsetzungen enthalten.	nein
04	Landesamt für Archäologie	keine Einwände, da die Belange in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt V.1 (Archäologische Bodenfunde) ausreichend berücksichtigt sind.	X	X	- - -	- - -
05	Landesamt für Denkmalpflege	Vorhaben wird unterstützt. Denkmalpflegerische Belange wurden von Anfang an in erforderlichem Maße berücksichtigt. Die Bezeichnung und Kenntlichmachung der Kulturdenkmale und ebenso die Berücksichtigung derselben bei der Entwicklung der neuen städtebaulichen Struktur wird bestätigt.	X		- Kenntnisnahme -	- - -
		Auch der funktionelle und städtebauliche Umgang mit den vorhandenen Zeugnissen der denkmalgeschützten Industriekultur und ihrer gleichermaßen geschützten Umgebung kann weiter grundsätzlich unterstützt werden, obwohl das Ziel der Planung natürlich gravierende Veränderungen verfolgt. Diese sind aber begründet und nachvollziehbar und liegen daher ebenso im öffentlichen Interesse.	X		- Kenntnisnahme -	- - -
		Das Kulturdenkmal mit der größten Überformung ist das Hauptfertigungsgebäude (D9), welches aufgrund seiner Größenordnung und spezifischen Eigenarten auf klassische Weise im Rahmen des Vorhabens nicht erhalten werden kann. In diesem Sinne erfolgt an dieser Stelle auch keine grundsätzliche Kritik an der nun teilweisen Überformung durch ein 15-geschossiges Hochhaus an seinem südöstlichen Ende. Die umlaufenden Außenwände dieses Gebäudes sollen (einschl. der beiden Giebel in Gebäudemitte nach NO und SW) im Bestand behalten und ihre typische Klinkergestaltung bewahrt werden.		X	- Kenntnisnahme - Vorgesehen ist, die umlaufenden Außenwände des Hauptfertigungsgebäudes (D9) zu erhalten und in den Gebäudeentwurf zu integrieren. Somit kann auch die typische Klinkergestaltung einschl. der beiden Giebel in Gebäudemitte bewahrt werden.	nein
		Der Entwurf für das Gebäude (und für alle anderen auch) ist weiterhin in enger Zusammenarbeit mit den Denkmalbehörden zu entwickeln und letztendlich bestätigen zu lassen.		X	- Kenntnisnahme -	- - -
06	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)	- Keine Bedenken -	X		- Kenntnisnahme -	- - -
		Die durchgeführten Erkundungen mittels Feld- und Laboruntersuchungen werden als geeignet angesehen, um eine qualifizierte Beurteilung der Baugrund- und Versickerungseignung für die Erschließung und Bebauung des Plangebietes vorzunehmen. Aus fachlicher Sicht werden die Schlussfolgerungen und Empfehlungen der Gutachten als begründet und plausibel eingeschätzt. Die hydrologischen Aussagen und Feststellungen hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten werden aus hydrologischer Sicht fachlich mitgetragen. Hinsichtlich der Gründungsfähigkeit für Hochbauten wird auf Folgendes hingewiesen: Die zulässigen Sohldrücke und zu erwartenden Setzungen können im Plangebiet standortspezifisch und je nach Bauvorhaben variieren. Exakte Angaben dazu seien daher erst nach Kenntnis des konkreten Standortes sowie des geplanten Gründungsniveaus möglich. Es könne zunächst nur eine allgemeine Einschätzung der Tragfähigkeit des Baugrundes erfolgen. Aus fachlicher Sicht des LfULG muss eine Gründungsdimensionierung nach Vorlage konkreter Lastangaben in einem sich anschließenden Planungsschritt durchgeführt werden. Dafür kann das Bodengutachten fortgeschrieben werden. Es wird empfohlen in der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass für den Straßenbau baugrundverbessernde Maßnahmen vorzusehen sind.		X	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sie sind bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten	nein
07	Sächsisches Oberbergamt Freiberg	- Belange sind nicht berührt - Die bergamtliche Stellungnahme 2021/134 (<i>die aussagt, dass die Belange des Sächsischen Oberbergamtes nicht betroffen sind</i>) ist weiterhin gültig.		X	- - -	- - -

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Änderung in Planun- terlagen ja/nein
08	Die Autobahn GmbH des Bundes	- Belange sind nicht berührt - keine Einbeziehung im weiteren Verfahren erforderlich		X	- - -	- - -
09	Landesamt für Straßen- bau, Verkehr (LASuV) Nie- derlassung Meißen	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
10	Staatsbetrieb Sachsenforst	Belange, die die obere Forstbehörde zu vertreten hat, sind nicht betroffen.		X	- - -	- - -
11	Landestalsperrenverwal- tung Betrieb Oberes Elbtal	Keine direkte Betroffenheit der LTV Hinweis: In der Begründung ist im Abschnitt Hochwas- serschutz auf S. 16 im letzten Absatz das Wort "voraussichtlich" zu ergänzen, sodass der Satz wie folgt lautet: "Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungs- planes wird jedoch voraussichtlich weiterhin als "über- schwemmungsgefährdetes Gebiet" eingestuft werden." Die Aussagen und Hinweise aus der Stellungnahme der LTV vom 24.08.2021 (Vorentwurf) behalten weiter- hin ihre Gültigkeit. <i>(Hinweis auf wasserrechtliche Rege- lungen, die sich aus SächsWG und WHG ergeben)</i>	X	X X	- - - Dem Hinweis wird gefolgt. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend re- daktionell ergänzt und das Wort "voraussicht- lich" eingefügt. - Kenntnisnahme - Auf wasserrechtliche Regelungen zu Bebau- ungen in überschwemmungsgefährdeten Ge- bieten (besondere Sicherungsmaßnahmen und Vorkehrungen gegen Hochwassergefah- ren) wird im Bebauungsplan hingewiesen.	ja (red.) nein
12	Bundesamt für Infrastruk- tur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bun- deswehr	- Belange der Bundeswehr sind nicht berührt -	X		- - -	- - -
13	Wasser- und Schifffahrts- amt Dresden	- Belange des Wasser- und Schifffahrtsamt sind nicht berührt -	X		- - -	- - -
14	SIB - Staatsbetrieb Sächsi- sches Immobilien- und Baumanagement Niederlassung Dresden Zentrales Flächenmanage- ment Sachsen (ZFM)	Es werden keine bekannten, beabsichtigten oder be- reits eingeleiteten Planungen und Maßnahmen des Freistaates Sachsen berührt. Bedenken, Anregungen oder Forderungen werden nicht vorgebracht.	X		- - -	- - -
15	Eisenbahn-Bundesamt	Es werden keine grundsätzlichen Einwendungen und/oder Bedenken erhoben. Hinweise: - Überplanung von Flächen für Eisenbahnbetriebsan- lagen sind unzulässig, - Eisenbahnverkehr darf weder bei Realisierung des Vorhabens noch danach gefährdet werden, ggf. Ab- stimmungen für Schutzmaßnahmen mit Eisenbahnin- frastrukturbetreiber, - Beteiligungen der Betreiber der Eisenbahnbetriebsan- lagen empfohlen, z.B. wegen bauzeitlichen Flächenbe- darf, - Übernahme von Baulasten zu Lasten der Bahngrund- stücke sind auszuschließen, - eine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen kann nicht gefordert werden (vgl. § 1 der 16. BundesImmissi- onsschutzverordnung), - der Geltungsbereich grenzt an den Planungsbereich für das Vorhaben Neubaustrecke Dresden-Prag, da- durch können Änderungen an bestehenden Gleisan- lagen der DB AG erforderlich werden (ggf. Flächeninan- spruchnahme außerhalb der DB Anlagen erforderlich). Eine Beteiligung der Infrastrukturbetreiber (DB Netz AG und DB Immobilien) ist erforderlich.	X	X X	- - - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sie sind bei der weiteren Planung und der bauli- chen Realisierung des Vorhabens zu beach- ten. - Kenntnisnahme - Die Infrastrukturbetreiber (DB Immobilien, DB Energie GmbH und DB Netz AG) wurden beteiligt (s. dazu Nr. 28, Nr. 29 und Nr. 30).	nein - - -
16	Bundeseisenbahnvermö- gen	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
17	Bundesanstalt für Immobi- lienaufgaben	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
18	Bundespolizeidirektion Pirna	- Bundespolizeiliche Belange werden nicht tangiert -		X	- - -	- - -
19	Polizeidirektion Dresden Polizeirevier Pirna	Das Polizeirevier Pirna verweist insbesondere auf die erforderliche Gehwegbreite der Thomas-Mann-Straße (Kita). Bei Planung und Gestaltung sind Nutzungsan- sprüche der betroffenen Verkehrsteilnehmer zu		X	Die Hinweise werden zur Kenntnis genom- men. Verfahrensbegleitend wurde eine Er- schließungsplanung erarbeitet, deren Empfeh- lungen im Entwurf des B-Planes berücksichtigt wurden. Die Thomas-Mann-Straße wird (unter	nein

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Änderung in Planun- terlagen ja/nein
		berücksichtigen. Es wird angeregt zu prüfen, ob ausreichend Parkflächen für “Elterntaxi“ geschaffen werden können. Es wird auf die abgegebene SN vom 03.09.2021 verwiesen, in der u.a. Mindestbreiten von neu anzulegenden Fußwegen sowie die Beachtung von freizuhaltenen Sichtdreiecken bei Einmündungen und Ausfahrten benannt werden. In verkehrsberuhigten Bereichen sind bereits bei der Planung entsprechende Elemente vorzusehen, damit die in verkehrsberuhigten Bereichen vorgesehene Schrittgeschwindigkeit auch eingehalten wird. Die Verkehrsberuhigung in einem verkehrsberuhigten Bereich kann durch Bodenschwellen, Aufpflasterungen oder bauliche Gestaltungselemente erreicht werden.		X	Beachtung der besonderen Anforderungen einer Kindertagesstätte) als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Gesamtbreite von ca. 12 m ermöglicht die Realisierung von Nutzungsansprüchen aller am Verkehr teilnehmenden Personen. Stellplätze für Kurzzeitparken (“Elterntaxi“) können hier gesondert ausgewiesen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er kann bei der konkreten Planung und Realisierung des Vorhabens Beachtung finden.	nein
20	DWD - Deutscher Wetterdienst	- Keine Einwände - (Keine Beeinträchtigung des öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereichs des DWD)		X	- - -	- - -
21	LRA Vermessungsamt Pirna	- Es bestehen keine Einwände - Hinweis: Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen.	X	X	- - - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Textpassage ist unter V “Hinweise“ bereits in den Textl. Festsetzungen enthalten.	nein
22	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	- Keine Einwände - Eine Überprüfung des Plangebietes auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) wurde durchgeführt.	X	X	- - -	- - -
23	DEGES GmbH	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
24	Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen (SBG)	- Keine Einwände - Für die zum Vorhaben nahegelegenen Liegenschaften Schloss Weesenstein sowie Barockgarten Großsedlitz können nach eingehender Prüfung keine negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen abgeleitet werden.	X	X	- - -	- - -
25	Handwerkskammer Dresden	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
26	Handelsverband Sachsen e.V.	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
27	Industrie- und Handelskammer Dresden (IHK)	In der den Planunterlagen beigefügten Schalltechnischen Untersuchung der Fa. ACCON vom 01.07.2022 wird ausgeführt, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Bbl. 1 nicht nur durch Verkehrslärm, sondern im Süden des Gebietes auch durch Gewerbelärm überschritten werden. Diese Aussage sollte in die Textlichen Festsetzungen und in die Begründung aufgenommen werden.		X	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der benannten Schalltechnischen Untersuchung wird auf Seite 13 ausgeführt, dass Emissionskontingente bestimmt wurden, durch welche die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Daher sind Ergänzungen in den Textlichen Festsetzungen und in der Begründung nicht erforderlich.	nein
28	DB-Immobilien (siehe auch Nr. 15) <i>Deutsche Bahn AG</i> - DB Service Immobilien - DB Energie GmbH - DB Netz AG	Keine Bedenken bei Beachtung und Einhaltung nachfolgender Bedingungen/Auflagen und Hinweise. <u>Grundsätzliche Hinweise:</u> - Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs darf nicht gefährdet oder gestört werden, - durch Eisenbahnbetrieb und Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. <u>DB Netz AG – Neubaustrecke Dresden-Prag:</u> Der aktuelle Bebauungsplan entspricht den bereits geführten Abstimmungen mit der Stadt Heidenau und dem Projekt NBS Dresden-Prag. Die bestehende Bahngrenze ist durch das Projekt MAFA einzuhalten. Für den Endzustand kommt es nach aktuellem Vorplanungsstand zu keinen Überschneidungen der Bebauungen. Einzig bauzeitlich sind durch das Projekt NBS Dresden-Prag aktuell angenommene potenzielle Baueinrichtungsflächen betroffen. So zum Beispiel das	X	X	- - - X Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. X Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Er ist bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten. Die vorgetragenen Inhalte haben keine planungsrechtliche Relevanz für den Bebauungsplan.	- - - nein

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Änderung in Planun- terlagen ja/nein
		Flurstück 338/1. Weiterhin wird eine Baustraße (mindestens 5 m Breite) südlich der Bahngrenze erforderlich sein. Daher müssen im weiteren Verlauf der Planungen Abstimmungen durchgeführt werden, wie die Baustellenlogistik beider Projekte umgesetzt werden kann. <u>DB Netz AG – Bestandsnetz</u> Hinweise und Forderungen aus der Stellungnahme 2021 wurden zur Kenntnis genommen, so dass aktuell keine weiteren Anmerkungen/Ergänzungen bestehen. <u>Kabel und Leitungen</u> Der Bereich enthält keine Kabel der DB Netz AG. Die Lage der nächstgelegenen Kabel der DB AG kann den beiliegenden Bestandsplanauszügen entnommen werden.	X	X X	- - - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sie sind bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten.	- - - nein
29	DB Energie GmbH	- Keine eigenständige Stellungnahme eingegangen – (s. Nr. 28)				
30	DB Netz AG Leipzig	- Keine eigenständige Stellungnahme eingegangen – (s. Nr. 28)				
31	Regionalverkehr Dresden GmbH	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
32	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
33	Verkehrsverbund Oberelbe GmbH (VVO)	- Keine Einwände - Die Belange des ÖPNV sind vor dem Hintergrund des Nahverkehrsplanes Oberelbe hinreichend berücksichtigt. Das Gebiet ist durch ÖPNV erschlossen.	X	X	- - - - - -	- - - - - -
34	Dresdner Verkehrsbetriebe	- Keine Einwände -	X		- - -	- - -
35	Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Überbauung nicht gestattet ist. Zugang und unterbrechungsfreier Betrieb muss immer gewährleistet sein. Es wird gebeten, die Trasse bei den Planungen zu berücksichtigen, so dass sie in ihrer Lage möglichst nicht verändert werden muss. Sollte Rückbau oder Umverlegung einzelner Hausanschlüsse notwendig sein, wird um rechtzeitige Benachrichtigung und Abstimmung gebeten. Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur werden weitere Angaben benötigt (Koordinierter Leitungsplan, Bauablaufplan, Lageplan, Anzahl auszubauender Adressen, Anzahl geplanter Wohn- und Geschäftseinheiten, Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse). Mit Verweis auf §146 (2) Telekommunikationsgesetz (TKG) wird auf die Mitwirkungspflicht des Wegebaulastträgers/Erschließungsträgers hingewiesen. Bedarfsgerecht sollen geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Des Weiteren werden Planungshinweise zu Leitungstrassen gegeben, insbesondere zu Baumpflanzungen.		X X X	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sie sind bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten. dto. dto. dto.	nein nein nein - - -
36	Vodafone	- Keine Einwände - Hinweis: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.	X	X	- - - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Er ist bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten.	- - - nein
37	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	- Keine Stellungnahme eingegangen -				

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Änderung in Planun- terlagen ja/nein
38	Telefónica Germany GmbH & Co.KG	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
39	UGG Unsere Grüne Glasfaser GmbH & Co.KG	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
40	SachsenNetze GmbH Regionalbereich Heidenau	Im Planbereich befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen deren Sicherheit und Zugängigkeit nicht beeinträchtigt werden darf. Weiterhin befinden sich im Baugebiet Niederdruckgasversorgungsanlagen. Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben.		X X	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Er ist bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten. dto.	nein - - -
41	Stadtentwässerung Dresden GmbH	Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen der Stadtentwässerung Dresden GmbH (SEDD). Auswirkungen auf eigene Anlagen sind, bei Beachtung der bestehenden vertraglichen Regelungen zur Abwasserüberleitung, nicht zu erwarten. Derzeit erfolgt die Ableitung der Abwässer der Stadt Heidenau in das Kanalnetz der Landeshauptstadt Dresden (bzw. SEDD). Die zugehörigen maximalen Einleitmengen sind im Vertrag zur Abwassereinleitung zwischen der Stadt Heidenau und der SEDD, vom 20.09.2002/01.10.2002, einschließlich deren Nachträge, geregelt. Eine Übernahme von zusätzlichen Abwassermengen ist nicht möglich. Besondere Beachtung muss im Rahmen der weiteren Planung den Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser gegeben werden. Unter Punkt 8.3 des Erläuterungsberichts sind bereits grundlegende Ansätze aufgeführt. Hierbei ist auch das Kanalnetz zu berücksichtigen. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen werden u.a. auch hinsichtlich eines Eintritts von Hochwasser über Abläufe (z.B. Straßen) oder Lüftungsöffnungen (z.B. Schachtdeckel) erforderlich, um einen zusätzlichen Eintrag von Oberflächenwasser in das Kanalnetz zu vermeiden.	X	X X	- - - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sie sind bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sie sind bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten.	- - - nein nein
42	GDMcom GmbH	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
43	Pyur / Tele Columbus AG	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
44	50Hertz Transmission GmbH	- Keine Betroffenheit - Im Plangebiet befinden sich keine von 50Hertz Transmission GmbH betriebene Anlagen. Es sind in nächster Zeit auch keine geplant		X	- - -	- - -
45	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE)	- Keine Bedenken gegen das Planvorhaben - - Verweis auf Stellungnahme vom 2.8.2021 zum Vorentwurf (<i>in der ebenfalls keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden</i>).		X	- Kenntnisnahme -	- - -
46	Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz (ZVWV)	- Stellungnahme vom 19.08.2021 ist weiterhin gültig - Inhalt der SN vom 19.08.2021: <i>Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen des ZVWV, Lage kann beigefügten Plänen entnommen werden. Weitere Angaben (Abstands- und Rohrüberdeckungsmaßnahmen, etc.) sind unverbindlich und müssen geprüft werden. Es muss mit geringeren Tiefenlagen als angegeben gerechnet werden.</i> <i>In nicht öffentlichen Flächen vorhandene Leitungen, Kabel und Anlagen liegen gem. DVGW Arbeitsblatt W 400-1 für Dimensionen bis DN 150 mittig in einem 4 m breiten Schutzstreifen. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Errichtung von Bauwerken sowie die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen nicht zulässig. Andere Maßnahmen, wie z. B. Geländeregulierungen, bedürfen der Zustimmung der ZVWV. Baumpflanzungen sind gem. DVGW Merkblatt GW 125 ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen, welche unserer Zustimmung bedürfen, nur in einem Abstand zwischen Außenkante Rohr und Stammachse von mindestens 2,50 m möglich.</i> <i>Andere Medien müssen zu den vorhandenen Trinkwasserleitungen einen lichten Mindestabstand von 0,40 m bei paralleler Verlegung und von 0,20 m bei</i>		X X X	- - - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sie sind bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten. dto. dto.	- - - nein nein nein

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Änderung in Planun- terlagen ja/nein
		<i>Kreuzungen einhalten. Liegt bei einer parallel zur Trinkwasserleitung geplanten Kanalverlegung der Scheitel des Abwasserrohrs auf gleicher Höhe mit der Sohle der Trinkwasserleitung oder darüber, muss der lichte Abstand auf mindestens 1,00 m erhöht werden.</i> <i>Die trinkwasserseitige Erschließung ist grundsätzlich möglich. Eine Aussage über dafür erforderlichen Aufwendungen ist im aktuellen Planungsstadium noch nicht möglich. Voraussetzung für die Erschließung ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen dem ZVWV und dem Grundstückseigentümer bzw. Erschließungsträger. Wenn Versorgungsleitungen bzw. -anlagen in nicht öffentlichen Flächen angeordnet werden, ist eine dingliche Sicherung im Grundbuch erforderlich.</i> <i>20.10.2025 - erneute Stellungnahme nach Fristablauf:</i> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsanlagen des ZVWV. Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke ist in Absprache mit dem Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz eine beschränkte Persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Zweckverband Wasserversorgung zu veranlassen. Vom Vorhabenträger ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz abzuschließen. Beim Lesen der Pläne ist darauf zu achten, dass diese teilweise nur analog vorliegen. Das führt dazu, dass die vorhandenen Trinkwasserleitungen nicht durchgängig farblich (blau) oder auch schwarz (Rasterpläne) dargestellt sind. Die ausgehändigten Pläne stellen den derzeitigen Kenntnisstand im Bereich des Bauvorhabens dar. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit und Genauigkeit der Auskunft und der ausgehändigten Pläne übernommen, denn die Entfernungen zu Bezugspunkten bzw. Tiefenlagen können sich nach Herstellung der Versorgungsunterlagen durch Umstände, die durch den ZVWV nicht zu beeinflussen sind, verändert haben (z.B. durch Neuvermarkungen, Neubau, Aufgrabungen oder Aufschüttungen). Die Leitungsauskunft dient nur zur Information. Weiterhin werden Maßnahmen zum Schutz der Anlagen benannt (Schutzstreifen, Handschachtungen, Sicherung der Versorgungsleitungen während der Baumaßnahme, Mindestabstände anderer Medien, u.a.) Vor Beginn der Bautätigkeiten sind Leitungsauskünfte beim Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz einzuholen. Die Stellungnahme ist ein Jahr ab Ausfertigungsdatum gültig. Anlagen: Leitungspläne vom 13.10.2025 (12x DIN A3)		X	dto.	nein
				X	- - -	- - -
				X	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Planungsbeteiligten weitergeleitet. Sie sind bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten.	nein
				X	dto.	nein
				X	dto.	nein
				X	dto.	nein
				X	dto.	nein
				X	- Kenntnisnahme -	- - -
				X	Die Anlagen (Leitungspläne) werden an die Planungsbeteiligten weitergeleitet. Sie sind bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten.	nein
47	Technische Dienste Heidenau (TDH)	Die TDH strebt eine weitgehende Versorgung des Stadtgebietes mit Fernwärme an und möchte auch das B-Plangebiet in das Fernwärmenetz der TDH einbinden. Damit wären Forderungen nach GEG erfüllt und eine geringe CO₂-Emission gesichert. In den Straßenabschnitten Fritz-Weber-Straße, Thomas-Mann-Straße und Heinrich-Heine-Straße befinden sich Fernwärmeleitungen der TDH, welche einen Teil der dort vorhandenen Häuser mit Wärme versorgen. Die Dimensionen dieser Bestands-Rohrleitungen sind in Dimension und Kapazität jedoch nicht ausreichend, um das komplette Baufeld mit Fernwärme versorgen zu können. Lediglich die Würfelhäuser im Bereich Heinrich-Mann-Straße könnten aus der Bestandsleitung in diesem Straßenabschnitt versorgt werden.		X	- Kenntnisnahme -	- - -
				X	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sie sind bei der weiteren Planung und der baulichen Realisierung des Vorhabens zu beachten.	nein

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Änderung in Planun- terlagen ja/nein
		Im Baufeld des MAFA-Parks befinden sich ansonsten keine weiteren FW-Versorgungsleitungen. Zur Versorgung des MAFA-Parks sind größere Trassen erforderlich (Anbindepunkt Bahnhofstraße). Es wird davon ausgegangen, dass die Rohrtrassen zur Versorgung im Rahmen der Infrastrukturmaßnahmen durch den Investor bis zur Grundstücksgrenze des zu versorgenden Objektes geführt werden. Die Ausführung des Gebäudeanschlusses einschließlich der Fernwärmestation ist Leistungsumfang der TDH. Sämtliche Installationen zur Beheizung und Warmwasserbereitung innerhalb der Gebäude werden durch den Eigentümer erstellt. Zur weiteren Planung und Bearbeitung sind die entsprechenden Daten zu Heizlast, Warmwasserbedarf etc. zur Verfügung zu stellen. Auch sind weitere Maßnahmen, die vom Bauherrn für das jeweilige Objekt zur Energiegewinnung oder anderweitiger Nutzung regenerativer Energien (Solarthermie, Erdwärme, Power to Heat etc.) vorgesehen sind, mitzuteilen. Es wird um Zustellung eines Projektablaufplanes gebeten, damit die Umsetzung der Leistungen langfristig geplant werden können.		X X X X	dto. dto. dto. dto.	nein nein nein nein
48	Iqony Energies GmbH	- Keine Betroffenheit - keine Medienleitungen der eigenen Zuständigkeit im Plangebiet vorhanden Auskunft hat Gültigkeit von einem Monat beginnend ab dem Datum der Zustellung. <i>29.09.2025 - erneute Stellungnahme nach Fristablauf:</i> Die Iqony Energies GmbH ist von den Planungen nicht betroffen, insbesondere sind im gekennzeichneten Planbereich keine Medienleitungen im eigenen Zuständigkeitsbereich vorhanden. Die Verbindlichkeit dieser Auskunft hat Gültigkeit von einem Monat beginnend ab dem Datum der Zustellung.		X X	- - - - - -	- - - - - -
49	Zweckverband Industriepark Oberelbe	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
50	LH Dresden Stadtplanungsamt	- Keine Betroffenheit - Planungsrelevante Belange der LH Dresden werden nicht berührt		X	- - -	- - -
51	Stadt Pirna Stadtentwicklung	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
52	Stadt Dohna	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
53	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
54	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
55	NABU - Naturschutzbund Deutschlands, Landesverband Sachsen e.V.	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
56	BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
57	GRÜNE LIGA Sachsen e.V.	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
58	Landesjagdverband Sachsen e.V.	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
59	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Sachsen e.V.	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
60	Naturschutzverband Sachsen e.V.	- Keine Stellungnahme eingegangen -				
61	Territorialverband “Sächsische Schweiz“ der Gartenfreunde e.V.	- Keine Stellungnahme eingegangen -				

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme eingebracht von	Inhalt	keine Ein- wände	Kennt- nis- nahme	Begründung (Abwägungsvorschlag)	Ände- rung in Planun- terlagen ja/nein
B1	privat	Das Flurstück 362/1 sollte nicht Bestandteil des B-Planes sein bzw. wird Begründung gewünscht, warum es einbezogen wurde.		X	- Kenntnisnahme - Das Gebäude auf dem Flurstück 362/1 (Gemarkung Mügeln) auf dem Eckgrundstück Thomas-Mann-Straße/Heinrich-Heine-Straße ist historischer Bestandteil der 1912 in Heidenau angesiedelten und von Johann Martin Lehman gegründeten Maschinenfabrik. Als Fabrikantenvilla (Villa Lehman) hat es baugeschichtliche und ortshistorische Bedeutung und ist daher in der Liste des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen als Kulturdenkmal verzeichnet (Objekt-Nr. 09223021). Das Ensemble der ehemaligen Maschinenfabrik hat als Sachgesamtheit besondere städtebauliche Relevanz, welche insbesondere auch das Villengebäude auf dem Eckgrundstück zu berücksichtigen hat. Es ist daher folgerichtig, dass die Stadt Heidenau von ihrer Planungshoheit gebraucht macht und dementsprechend auch das private Grundstück in den Bebauungsplan einbezieht. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird somit im Bestand gesichert. Direkte Auswirkungen auf das angrenzende Vorhaben sind damit nicht verbunden. Auch sind keine Maßnahmen von planungsrechtlicher Relevanz auf dem betreffenden Flurstück selbst vorgesehen.	nein
B2	privat	Es wurden keine Angaben über die angestrebten Geschosshöhen der zukünftigen Gebäude gefunden. Diese sollten einem städtischen Zentrum entsprechen. Eigenheimgrundstücke werden im innerstädtischen Bereich als unpassend empfunden, auch sollten die Gebäude mind. 3 bis 4 Geschosse aufweisen. Dabei wird sozialer Wohnungsbau angestrebt, da es an diesem besonders fehlen würde. Solardächer sollten verpflichtend sein und Fassadenbegrünungen zur Verbesserung des Mikroklimas realisiert werden.	X	X	- Kenntnisnahme - Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist für alle Gebäude im Rechtsplan mit römischer Ziffer entsprechend der Planzeichenverordnung angegeben. Vorgesehen sind weitgehend III - IV geschossige Gebäude sowie höhere Gebäude an der Bahntrasse und akzentuierende Hochpunkte (VII – XV) im Plangebiet. Einfamilienhäuser sind nicht geplant. Geförderter Wohnungsbau mit Mietpreisbindung ist nicht ausgeschlossen. Aus klimaökologischen Gründen werden mit dem Bebauungsplan Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt und auch Photovoltaikanlagen ermöglicht.	nein