



# Stadt Heidenau

---

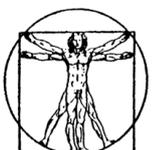
## Begründung zum Bebauungsplan G 09/1 „Gewerbegebiet Hauptstraße“

**Stand: November 2018**

(resultierend aus der Planfassung vom April 2018 einschließlich der redaktionellen Nacharbeiten vom März 2021, gemäß den Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheides des Landratsamtes des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 11.12.2019, Aktenzeichen: 14.6.28-621.4-160-07.0)

***dr. braun & barth freie architekten dresden***

*Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden*



Auftraggeber:

Stadt Heidenau  
Nordstraße 27  
01809 Heidenau

Möbelwerk Heidenau GmbH & Co. KG  
Güterbahnhofstraße 6  
01809 Heidenau

Auftragnehmer:

Bürogemeinschaft freier Architekten Dr. Braun & Barth  
Dr. Barbara Braun  
Tharandter Straße 39  
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin AKS  
Andrea Meiburg, Dipl.-Ing.  
Susan Teichert, Dipl.-Ing. (FH)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
1.1.1	Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.1.2	Planungserfordernis und Zielstellung der Planung	5
1.1.3	Verfahren	6
1.1.4	Plangrundlage	7
<b>1.2</b>	<b>Höherrangige und überörtliche Planungen</b>	<b>7</b>
1.2.1	Landes- und Regionalplanung	7
1.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
<b>1.3</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>8</b>
1.3.1	Städtebauliche Einordnung	8
1.3.2	Geologie / Baugrund	8
1.3.3	Naturraum	8
1.3.4	Grundwasser / Oberflächenwasser	8
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>	<b>10</b>
<b>2.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>10</b>
<b>2.2</b>	<b>Bauliche Nutzung</b>	<b>10</b>
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen	10
2.2.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
2.2.5	Bauliche und städtebauliche Gestaltung	11
<b>2.3</b>	<b>Nutzung der Freiflächen</b>	<b>11</b>
2.3.1	Grünflächen	11
<b>2.4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>
2.4.1	Fließender Verkehr	11
2.4.2	Ruhender Verkehr	11
2.4.3	Fußgänger- und Radverkehr	12
2.4.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	12
2.4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	13
<b>2.5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
2.5.1	Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung	13
2.5.2	Energieversorgung	13
2.5.3	Gasversorgung	13
2.5.4	Fernwärme / Wärmeversorgung	14
2.5.5	Abwasserbeseitigung	14

---

2.5.6	Telekommunikation.....	14
2.5.7	Müllentsorgung .....	14
<b>2.6</b>	<b>Wasser / Grundwasser .....</b>	<b>14</b>
<b>2.7</b>	<b>Hochwasserangepasstes Bauen.....</b>	<b>15</b>
<b>2.8</b>	<b>Baugrund .....</b>	<b>15</b>
<b>2.9</b>	<b>Radonschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>2.10</b>	<b>Umweltschutz.....</b>	<b>15</b>
2.10.1	Schutzgebiete.....	15
2.10.2	Grünordnerische Maßnahmen .....	16
2.10.3	Immissionsschutz .....	17
2.10.4	Emissionen .....	17
2.10.5	Altlasten.....	17
<b>2.11</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>2.12</b>	<b>Brandschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>2.13</b>	<b>Kennzeichnungen.....</b>	<b>18</b>
<b>2.14</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften und von Denkmälern (§ 9 Abs. 6 BauGB), informelle Plandarstellungen .....</b>	<b>18</b>
<b>2.15</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>19</b>
<b>2.16</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>19</b>
<b>3</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>20</b>
3.1	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	20
3.2	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	20
3.3	Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....	20
<b>4</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>21</b>

# 1 Grundlagen

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich an der Hauptstraße in Heidenau (S 172 Dresden-Heidenau-Pirna-Bad Schandau). Östlich verläuft die Bahnstrecke Heidenau-Altenberg (Müglitztalbahn).



Abbildung 1: Karte zur räumlichen Einordnung des Plangebietes, (Quelle: [A])

### 1.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

An die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches schließen sich

- im Südwesten die Hauptstraße (mit großflächiger Einzelhandelseinrichtung und dem Albert-Schwarz-Bad auf der gegenüberliegenden Straßenseite),
- im Osten die Bahnstrecke Heidenau-Altenberg,
- im Norden das Firmengelände der Möbelwerke Heidenau GmbH & Co. KG und
- im Westen und Nordwesten eine Gemengelage mit Garagenhof, Wohnbebauung und Gewerbeeinheiten an.

Das Gebiet überlagert den rechtswirksamen Bebauungsplan G 08/2 „Sondergebiet Möbelwerke“ der Stadt Heidenau, so dass es sich um ein bereits überplantes Gebiet handelt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,3 ha und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Gommern:

- |                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Flurstück Nr. 225/3 (komplett) | Flurstück Nr. 225/4 (komplett)   |
| Flurstück Nr. 227/5 (komplett) | Flurstück Nr. 228/31 (komplett). |

### 1.1.2 Planungerfordernis und Zielstellung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die aktuell geplanten Nutzungsabsichten für das Plangebiet den Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes widersprechen. Mit einem Bau- und einem Einrichtungsmarkt wurde das Gebiet bisher als Einzelhandelsstandort genutzt.

Durch den bestehenden Bebauungsplan ist die überwiegende Fläche des Gebietes als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt.

Nach Schließung des Baumarktes und Kauf der Flurstücke durch die Möbelwerke Heidenau GmbH & Co. KG ist nun auf der gesamten Fläche eine gewerbliche Nutzung als Erweiterung des sich nördlichen anschließenden Möbelwerkes geplant.

Das Gebäude des noch bestehenden Einrichtungsmarktes soll perspektivisch als Markt für den Großhandel (kein Verkauf an Endverbraucher) genutzt werden. Das Gebäude des Baumarktes wird von der Möbelwerke Heidenau GmbH & Co. KG zunächst einer gewerblichen Nutzung als Auslieferungslager zugeführt.

Perspektivisch können im Geltungsbereich gewerblich genutzte Gebäude verschiedener Art errichtet werden. Diese sind zulässig, wenn die zeichnerischen, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

### **1.1.3 Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30. März 2017 vom Stadtrat Heidenau gefasst.

Die Stadt Heidenau verfügt zum aktuellen Zeitpunkt über keinen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan befindet sich in der Aufstellungsphase. Ein Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Der aufzustellende Bebauungsplan G 09/1 „Gewerbegebiet Hauptstraße“ ist dringend erforderlich, um einem ortsansässigen Gewerbebetrieb die benötigten Erweiterungsflächen zur Verfügung stellen zu können. Es ist Planungswille der Stadt Heidenau, dieses Gewerbegebiet zu sichern. Im zukünftigen Flächennutzungsplan wird dieser Planungswille dargestellt werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert den überwiegenden Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes G 08/2 „Sondergebiet Möbelwerke“. Im Bereich der Staatsstraße ist dieser „Altbebauungsplan“ etwas größer und beinhaltet das Straßenbegleitgrün des öffentlichen Straßenraumes. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den deutlich größeren südöstlichen Teil des Plangebietes ein Sondergebiet Einzelhandel und für den kleineren Teil im Nordwesten des Plangebietes (ca. 13 % der Bebauungsplanfläche) ein Gewerbegebiet aus.

Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll nicht erfolgen, da sich der Regelungsinhalt wesentlich ändert und die Grundzüge der Planung berührt sind. Der „Altbebauungsplan“ verliert mit Wirksamwerden des vorliegenden Bebauungsplanes seine Funktion und seine Verbindlichkeit. Somit bedarf es keines Änderungs- oder Aufhebungsverfahrens für den Bestands-Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt, d.h. es findet eine frühzeitige Beteiligung / Offenlage zum Vorentwurf und eine Beteiligung / Offenlage zum Entwurf statt.

Die frühzeitige Auslegung fand in der Zeit vom 04.01.2018 bis zum 05.02.2018 statt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.11.2017 über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht erstellt worden (§§ 2 Abs. 4, 2a und Anlage 1 BauGB).

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben. Auch eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da es sich bei dem Bebauungsplan nicht um ein Städtebauprojekt für den bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handelt (UVPG Anlage 1 Nr. 18.7). Durch den Bestands-Bebauungsplan besteht bereits Baurecht nach § 30 BauGB.

## 1.1.4 Plangrundlage

Als digitale Plangrundlage dient die Liegenschaftskarte vom Juli 2017, erhalten vom Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Abt. Vermessung (Lagebezug ETRS89 UTM33).

## 1.2 Höherrangige und überörtliche Planungen

### 1.2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen vom 14.8.2013

Nach Karte 1 des LEP - Raumstruktur - liegt Heidenau im Verdichtungsraum um Dresden an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse von Dresden nach Pirna (weiterführend nach Usti / Prag).

Die Karte 4 - Verkehrsinfrastruktur - zeigt die Lage des Plangebietes an einer bestehenden Bundesstraße (Hauptstraße) sowie im Korridor einer überregionalen Eisenbahninfrastruktur (ausgewiesen als Vorbehaltsgebiete).

Zur Verkürzung der Reisezeit Berlin-Dresden-Grenze D/CZ - weiterführend nach Praha/Prag ist der Aus- und Neubau der Bahnstrecke geplant. Im Korridor der Karte 4 ist der Neubau einer Bahnstrecke Dresden-Praha/Prag geplant, der „schnellstmöglich verwirklicht werden“ soll [LEP G 3.3.4].

Der Landesentwicklungsplan formuliert die Grundsätze, dass „die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden“ und „bedarfsgerechte gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden“ sollen [G 2.3.1.1 und G 2.3.1.2].

Regionalplan

Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge [2] wird derzeit fortgeschrieben. Ende des Jahres 2017 wurde die Beteiligung zum Entwurf durchgeführt.

Derzeit gilt die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes vom 19.11.2009.

Karte 1 - Raumstruktur - definiert Heidenau als Unterzentrum, welches an der überregionalen Verbindungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs (Dresden-Heidenau-Pirna-Königstein-Bad Schandau) sowie an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Heidenau-Glashütte liegt.

Nach Karte 3 - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen - liegt der südöstliche Bereich des Plangebietes in Randlage des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz (Bereich um die Müglitz). Als Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz wurden Gebiete an Gewässern 1. Ordnung ausgewiesen, die besiedelt sind und bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist (HQ 100), überschwemmt oder bei Extremereignissen oder bei Versagen von Schutzeinrichtungen überflutet werden können [Begründung zu 7.4.5 (G)].

„Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken sowie das Gebot zur Wiederherstellung ehemaliger Rückhalteräume zu berücksichtigen.“

Karte 8 - Freizeit, Erholung und Tourismus - weist die S 172 (Hauptstraße) von Dresden kommend als Teil der Deutschen Alleenstraße aus, die weiter im Müglitztal nach Weesenstein-Glashütte-Dippoldiswalde führt.

Karte 17 weist im Elbtal einen sichtexponierten Elbtalbereich aus, der auch das Plangebiet umfasst.

Ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Rohstoffe besteht nach Karte 19 für Heidenau nicht.

Die Karte 21 - Verkehr - weist i.V. mit Kapitel 8.2 ein Vorranggebiet Straßenbau für einen abschnittweisen Neubau/Ausbau der Staatsstraße 172 im Bereich OU Dresden-Großluga sowie

ein Vorbehaltsgebiet für den Ausbau der Staatsstraße 172 in Heidenau aus. Das Plangebiet ist von diesen Planungen nicht betroffen. Die geplante Neubaustrecke einer überregionalen Eisenbahnverbindung wurde nachrichtlich übernommen - das Plangebiet ist hiervon nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich im Hügelland an der Grenze der Naturräume Dresdner Elbtalweitung und Östliches Erzgebirgsvorland [Karte A des Anhangs, Naturräumliche Gliederung].

### **1.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Aktuell existiert kein Flächennutzungsplan für die Stadt Heidenau. Die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Heidenau wurde im Jahr 2017 begonnen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bauungsplanes (siehe auch Kap. 1.1.3 Verfahren) erfolgt gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bauungsplan.

## **1.3 Bestandsbeschreibung**

### **1.3.1 Städtebauliche Einordnung**

Im Plangebiet befinden sich das derzeit leerstehende Gebäude des ehemaligen Baumarktes und ein Einrichtungsmarkt. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche, über welche unbefestigte Fußwege verlaufen, die von der Feldstraße zur Hauptstraße bzw. dem Einrichtungsmarkt führen. Am südöstlichen Rand des Plangebietes besteht eine Grünfläche, auf welcher verschiedene Anlagen der Versorgungsträger angeordnet sind.

### **1.3.2 Geologie / Baugrund**

Geologisch ist im Bereich zwischen Mügeln und Gommern Tallehm anstehend, südwestlich angrenzend ist Gehängelehm anzutreffen [3].

Gemäß Schreiben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 04.01.2018 sind oberflächennah pleistozäne Tallehme verbreitet, welche durch anthropogene Veränderungen in ihrer Mächtigkeit reduziert oder durch Auffüllungen teilweise oder gänzlich ersetzt wurden. Darunter folgen fluviatile Sande und Kiese von Müglitz und Elbe. Lokal treten in diesen sandig-kiesigen Ablagerungen Schluffeinlagerungen im Dezimeterbereich auf. Der tiefere Untergrund wird einheitlich durch kreidezeitlichen, wenig verfestigten Mergel mit Pläner im Niveau des Unteren Grünsandsteines gebildet. Die fluviatilen Sande und Kiese bilden einen Porengrundwasserleiter.

Im Plangebiet sind praktisch keine natürlichen Böden vorhanden, da das Gebiet schon seit längerer Zeit anthropogen genutzt wird und mehrfach verschiedenartig überbaut wurde.

### **1.3.3 Naturraum**

Das Plangebiet befindet sich in Randlage des Naturraumes der Südöstlichen Dresdner Elbtalweitung im Übergang zum Naturraum des Östlichen Erzgebirgsvorlandes (Dohnaer Lößplateau). Quelle: [B].

Das Gelände steigt vom Elbtal, auf einer Höhe von ca. 110 m gelegen, bis zum Plangebiet auf ca. 122 m an. Südwestlich der Hauptstraße führt der Hang steiler hinauf zur Meuschaer Höhe (ca. 206 m). Die Müglitz, östlich des Plangebietes gelegen, bildet ein Tal des Erzgebirges.

### **1.3.4 Grundwasser / Oberflächenwasser**

#### Grundwasser

Es ist ein flurnaher Grundwasserstand zu erwarten. Das Grundwasserdargebot unterliegt allgemein jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.

#### Oberflächenwasser

Ca. 200 m östlich des Plangebietes fließt die in Tschechien entspringende und durch das Osterzgebirge verlaufende Müglitz und mündet im Heidenauer Ortsteil Mügeln in die Elbe. Der

Mühlgraben verläuft (teilweise verrohrt) zwischen Plangebiet und Müglitz und mündet im Ortsteil Mügeln in die Müglitz. Um 1900 nutzten drei Mühlen die Wasserkraft des Mühlgrabens.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes (der ehemalige Baumarkt) liegt zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz. Beim letzten großen Hochwasserereignis im August 2002 war der Bereich bis zum Mühlgraben von der Müglitz überflutet, das Plangebiet selbst jedoch nicht. Die Hochwasser-Gefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zeigt selbst bei „Extremhochwasser“ keine Betroffenheit des Gewerbegebietes.  
Quelle: [B].

Das Überschwemmungsgebiet wurde auf der Basis von Berechnungsergebnissen der Hochwasserschutzkonzeption aus dem Jahr 2003 festgesetzt. Durch die Landestalsperrenverwaltung werden auf der Grundlage von aktualisierten Vermessungen und 2015 neu bestimmten hydrologischen Kennwerten gegenwärtig neue Gefahren- und Risikokarten für die Müglitz erstellt. Mit der Fertigstellung ist Ende 2018 / Anfang 2019 zu rechnen.

## **2 Städtebauliche Planung**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Die Möbelwerke Heidenau GmbH und Co. KG beabsichtigt, das leerstehende Gebäude des ehemaligen Baumarktes für Zwecke der Lagerhaltung und Logistik zu nutzen. Dazu soll das Lagergebäude über einen Verbinder an das bestehende, nördlich an das Plangebiet angrenzende Produktionsgebäude angeschlossen werden.

Zu- und Abfahrt zum zukünftigen Lagergebäude werden wie bisher von der südwestlich angrenzenden Hauptstraße erfolgen. Dabei soll weiterhin nur ein Rechtsabbiegen möglich sein. Der Standort liegt verkehrstechnisch so günstig, dass die Anlieferung und Abholung wahlweise von den Autobahnauffahrten Dresden oder Pirna erfolgen kann.

Der aktuell noch bestehende Einrichtungsmarkt soll perspektivisch als Markt für Großhandel (kein Verkauf an Endverbraucher) weitergenutzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen offen genug gehalten werden, um die künftige, aktuell noch nicht genau absehbare Entwicklung der Gewerbeunternehmen zu ermöglichen.

### **2.2 Bauliche Nutzung**

#### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE), da dies der Nutzungsabsicht nach Gewerbebetrieben aller Art und Lagerhäusern entspricht.

Die beabsichtigte Nutzungsänderung des Einrichtungsmarktes zum Markt für Großhandel für gewerbliche Anbieter (kein Verkauf an Endverbraucher) entspricht in der Art der Nutzung einer gewerblichen Baufläche. Bis zur Nutzungsänderung besteht für den Einrichtungsmarkt Bestandsschutz.

#### **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Eine hohe zulässige Überbaubarkeit ist notwendig, da das Gelände bereits größtenteils überbaut ist und die vorhandenen Flächen optimal ausgenutzt werden sollen. Als Bauweise wird die abweichende Bauweise innerhalb der durch Baugrenzen definierten Flächen festgesetzt. Zur optimalen Nutzung der gewerblichen Grundstücke und zum reibungslosen technologischen Ablauf der Produktion sind Gebäudelängen von mehr als 50 m notwendig.

#### **2.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**

Die Baugrenzen verlaufen in dem Teil des Geltungsbereiches, welcher an die Flurstücke 228/10 und 438/4 angrenzt, unmittelbar entlang der Flurstücksgrenzen, um perspektivisch eine bauliche Nutzung über die Flurstücksgrenzen hinweg zu ermöglichen. Die benachbarten Flurstücke (228/10 und 438/4) gehören ebenfalls der Möbelwerke Heidenau GmbH & Co KG.

Im Bereich des Leitungsrechtes im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wurde die Baugrenze entlang der Grenze des Leitungsschutzstreifens festgesetzt. Im restlichen Plangebiet wurden die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m zur Grenze der gewerblichen Baufläche festgesetzt.

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen von mehr als 50 m Länge zu ermöglichen, da diese für den Produktionsablauf benötigt werden.

#### **2.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Nebenanlagen, die gemäß SächsBO innerhalb von Abstandsflächen zulässig sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert, welche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt sind. Die überbaubare Grundstücksfläche ist großzügig angelegt, um ausreichend Gestaltungsfreiheit für die gewerbliche Nutzung zu gewährleisten.

Neuerrichtungen von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen (z.B. zur Straße) würden das Straßenbild negativ beeinflussen und sollen deshalb nicht zulässig sein. Die bestehende verglaste Treppenanlage des ehemaligen Baumarktes hat Bestandsschutz.

### **2.2.5 Bauliche und städtebauliche Gestaltung**

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Einfügung der Gebäude in das Straßenbild. Die Gliederung der Fassadenlänge ist z.B. durch Vor-/ Rücksprünge oder einen Materialwechsel (Fensterband) möglich.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen den Wunsch der Gewerbetreibenden nach Sichtbarkeit sowie dem Bedürfnis der Öffentlichkeit nach einem geordneten und ansprechend gestalteten Straßenraum.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen dem Einfügen der Gewerbebetriebe in das Straßenbild. Die festgesetzten Gehölz-/ Heckenpflanzungen sowie Erhaltungen sind eine Maßnahme im Sinne des Natur- und Artenschutzes.

## **2.3 Nutzung der Freiflächen**

### **2.3.1 Grünflächen**

Straßenseitig wird der Böschungsbereich als Grünfläche festgesetzt. In den Flächen außerhalb von Leitungsschutzstreifen werden als grünordnerische Maßnahme straßenbegleitende Baumpflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des Bestands-Bebauungsplanes. Im südlichen Teil des straßenbegleitenden Grünstreifens sind aufgrund vorhandener Leitungstrassen keine weiteren Baumpflanzungen möglich.

## **2.4 Erschließung**

### **2.4.1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird von der südwestlich angrenzenden Hauptstraße (S 172) erschlossen. Die bereits bestehende Zu-/ Ausfahrt wird zeichnerisch als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt zum Plangebiet ist nur aus östlicher Richtung (Pirna), die Ausfahrt nur in westliche Richtung (Dresden) möglich. Es soll auch zukünftig weder ein Linkseinbiegen, noch ein Linksausbiegen zulässig sein. Diese Zufahrtsbeschränkung ist durch eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung gewährleistet. Die bestehende Zu-/ Ausfahrt ist geeignet, um den von den geplanten Nutzungen erzeugten Verkehr (rechts rein und rechts raus) aufzunehmen. Diese Beschränkung bestand bereits durch entsprechende Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Sondergebiet.

Aktuell wird die gesamte logistische Abwicklung für die Möbelwerke Heidenau GmbH ausschließlich über die Güterbahnhofstraße realisiert. Dabei befahren 50-60 Lkw täglich das Gelände über diese Zufahrt. Die Anlieferung und Auslieferung wird in der Zeit von Sonntag 22:00 Uhr bis Samstag gegen Mittag durchgeführt.

Diese Situation wird bei Realisierung des Bebauungsplanes insoweit verändert, dass zukünftig nur noch Anlieferungen über die Güterbahnhofstraße erfolgen sollen und weitere Anlieferungen sowie die Auslieferung über das neu zu schaffenden Logistikzentrum über die S 172 erfolgen sollen. Dadurch verringert sich die Belastung an der Güterbahnhofstraße um ca. die Hälfte der Fahrzeuge, was für die im Gebiet vorhandene Wohnnutzung vorteilhaft ist und ebenso Verkehrsprobleme in der Güterbahnhofstraße vermindert.

Die Anlieferung und Auslieferung im Logistikzentrum soll zukünftig in der Zeit von Sonntag 22:00 Uhr bis Samstag gegen Mittag über die Zufahrt zur S 172 durchgeführt werden.

### **2.4.2 Ruhender Verkehr**

Der Bedarf an Stellplätzen, der sich aus den geplanten Nutzungen ergibt, wird innerhalb des Plangebietes bzw. auf den angrenzenden Flurstücken des Möbelwerkes Heidenau abgedeckt.

### 2.4.3 Fußgänger- und Radverkehr

Entlang der Hauptstraße verläuft einseitig auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Fahrbahnseite ein Fußweg. Über die Hauptstraße ist eine Querungshilfe in Form einer Fußgängerinsel vorhanden, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Bis auf Höhe dieser Querungshilfe wird im Bebauungsplan ein Gehrecht festgesetzt. Entlang der nordöstlichen Fahrbahnseite, dem Plangebiet vorgelagert, gibt es keinen durchgängigen Gehweg.

### 2.4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

#### Gehrecht:

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes wird innerhalb der festgesetzten Grünfläche ein Wegerecht eingetragen, welches den bestehenden, unbefestigten Fußweg von der Feld- zur Hauptstraße dauerhaft zu Gunsten der Allgemeinheit sichert. Dieses Gehrecht mit einer Breite von 5 m soll die Anlage eines befestigten Weges ermöglichen. Dieser kann bis zur Querungshilfe über die Hauptstraße geführt werden, welche auf diese Weise eine befestigte Fußweganbindung zur Bebauung der Feldstraße erhalten kann.

#### Leitungsrecht:

Die eingetragenen Leitungsrechte dokumentieren die erforderlichen Schutzstreifen bestehender Trinkwasserleitungen und werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Eine Hauptversorgungs-Trinkwasserleitung DN 600 sowie eine Trinkwasserleitung DN 150 verlaufen parallel zur Hauptstraße innerhalb des Plangebietes. Im südlichen Bereich befinden sich weitere Anlagen der Trinkwasserversorgung.

Die Lage der Leitungen wurde dem Bestandsplänen des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna / Sebnitz entnommen. Die Breite des Leitungsrechtes entspricht der im DVGW-Regelwerk geforderten Schutzstreifenbreite.

#### Ein- und Ausfahrt für Versorgungsunternehmen:

Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird ein Ein- und Ausfahrtsrecht für Versorgungsunternehmen und Feuerwehr festgesetzt. Diese Einfahrt ist teilbefestigt (Schotter) und dient als zweiter Feuerwehruzugang zum Werksgelände. Die Einfahrt ist mit einem herausnehmbaren Feuerwehrrastgitter gesperrt.



Abbildung 2: Feuerwehruzufahrt im südöstlichen Teil des Gebietes, (Quelle: Möbelwerke GmbH)

Diese Ein- und Ausfahrt ist weiterhin notwendig, um die sich in diesem Bereich befindenden Anlagen der Versorgungsunternehmen (Gas, Strom, Trinkwasser) für die Wartung und Instandhaltung zu erreichen. Diese Ein- und Ausfahrt wird nur einige Male jährlich benutzt. Die Anlagen müssen außerdem im Havariefall erreichbar sein.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.2 wurde die dauerhafte Absperrung gegen unbefugtes Befahren verankert.

Eine Weiterfahrt von dieser Einfahrt ist ausgeschlossen, da sich die Anlagen der Versorgungsunternehmen außerhalb des eingezäunten Betriebsgeländes befinden.

**2.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Regionalbahnen und S-Bahnen nach Dresden, Altenberg, Meißen und Schöna sind am Bahnhof Heidenau erreichbar, der sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet befindet.

Am Bahnhof Heidenau verkehren weiterhin Linien des Stadtverkehrs Heidenau und regionale Buslinien nach Dresden, Pirna und Glashütte.

**2.5 Ver- und Entsorgung****2.5.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung**Trinkwasserversorgung

Bezüglich der Trinkwasserbereitstellung liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna/Sebnitz. Die bestehenden Gebäude sind an das Trinkwassernetz angeschlossen.

Die Leitungstrassen sind nachrichtlich in der Planzeichnung enthalten. Innerhalb eines entsprechend der Dimensionierung der Leitung festgelegten Schutzstreifens ist die Errichtung von Gebäuden, die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen sowie die Durchführung von Anpflanzungen nicht zulässig. Geländeregulierungen bedürfen der Zustimmung. Die Pflanzung von Bäumen darf nur außerhalb des Schutzstreifens und in einem Mindestabstand von 2,5 m zur Leitung erfolgen.

Andere Medien und Bauwerke müssen zu den Trinkwasserleitungen einen lichten Mindestabstand von 0,4 m bei paralleler Verlegung und 0,2 m bei Kreuzungen einhalten. Straßenkappen sowie Einbaugarnituren für Absperrarmaturen sind bei Baumaßnahmen so zu sichern, dass Beschädigungen ausgeschlossen sind. Bei Baumaßnahmen sind die Versorgungsleitungen so zu sichern, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind.

Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung ist gemeindliche Aufgabe. Der Löschwasserbedarf wird aus dem Trinkwassernetz der Stadt Heidenau gedeckt.

**2.5.2 Energieversorgung**

Das Netz der Stromversorgung betreibt die ENSO NETZ GmbH. Die bestehenden Gebäude sind an deren Versorgungsnetz angeschlossen.

Im Planbereich befinden sich Nieder- und Mittelspannungsleitungen der ENSO NETZ GmbH. Die Leitungstrassen sind informell in der Planzeichnung enthalten. Sicherheit und Zugänglichkeit der Nieder- und Mittelspannungsleitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Zu geplanten Bauobjekten wird ein seitlicher Mindestabstand von 1 m eingehalten. Die Kabel dürfen nicht überbaut bzw. überschüttet werden. Im gesamten Bereich der Kabelanlagen ist Handschachtung erforderlich.

Im Planbereich befindet sich eine vorhandene Umspannstation K 104. Die Zugänglichkeit zu dieser Umspannstation und die notwendigen Fluchtwege sind jederzeit zu gewährleisten.

**2.5.3 Gasversorgung**

Das bestehende Gebäude ist an die Gasversorgung angeschlossen.

Im Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung, welche mittig in einem Schutzstreifen von 3 m liegt. Die Leitungstrasse ist informell in der Planzeichnung enthalten. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden.

Es dürfen keine Erdabtragungen bzw. Aufschüttungen über der Gasleitung erfolgen. Armaturen und Leitungszubehör müssen grundsätzlich außerhalb des Fahrbahnbereiches verbleiben. Längsborde über der Gashochdruckleitung sind nicht zulässig.

Bei Einsatz von Verdichtungsgeräten ist die Sicherheit der Gashochdruckleitung zu gewährleisten. Zur genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen durchzuführen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o.a.).

#### **2.5.4 Fernwärme / Wärmeversorgung**

In unmittelbarer Entfernung zum Planbereich verläuft eine Fernwärmeleitung. Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme wäre möglich.

Alternativ dazu könnte zukünftig die Versorgung über eine Wärmeleitung von den bestehenden Gebäuden der Möbelwerke Heidenau GmbH aus erfolgen.

Die Gewinnung der Wärme erfolgt über eine Holzfeuerung aus Abfallholz der Produktion.

#### **2.5.5 Abwasserbeseitigung**

##### Regenwasserbeseitigung

Regenwasser der versiegelten Bereiche wird in die Mischwasserkanalisation der Stadt Heidenau eingeleitet.

##### Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mittels Hebeanlage in das Abwassernetz der Stadt Heidenau.

#### **2.5.6 Telekommunikation**

Das bestehende Gebäude ist an die Telekommunikationsleitungen angeschlossen. Die Leitungstrasse ist informell in der Planzeichnung enthalten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden.

#### **2.5.7 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch Befahren des Gebietes von der Hauptstraße durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal. Die Entsorgung wird aktuell über das Entsorgungsunternehmen Jantke aus Dohna durchgeführt. Entsorgt werden gewerbliche Abfälle, Holzabfälle, Papier/ Pappe, Glas und Kunststoffe.

### **2.6 Wasser / Grundwasser**

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG.

Es gelten generell die Verbotstatbestände des § 78 WHG.

Gemäß § 78 Abs. 1 Punkt 1 WHG ist die Ausweisung von neuen Baugebieten im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verboten. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung jedoch nicht um ein neues Baugebiet, sondern um die Überplanung eines bestehenden Baugebietes. Durch den Bebauungsplan wird die Situation im Überschwemmungsbereich für dieses Areal nicht verändert, da das Gelände bereits bebaut ist und die vorhandenen Gebäude weiterhin genutzt werden sollen. Es ist lediglich eine Nutzungsänderung vorgesehen.

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn das Vorhaben bestimmte Vorgaben erfüllt. Diese Vorgaben werden im Folgenden im Einzelnen bewertet:

- Die **Hochwasserrückhaltung** wird nicht negativ beeinflusst, da die im Bereich des Überschwemmungsgebietes bestehende Baulichkeit lediglich umgenutzt werden soll. Es entsteht ebenfalls aus diesem Grund kein Verlust an **Rückhalteraum**.
- Der **Wasserstand bei Hochwasser und der Abfluss des Hochwassers** werden nicht nachteilig verändert, da die im Bereich des Überschwemmungsgebietes bestehende Baulichkeit lediglich umgenutzt werden soll.
- Es besteht im Bereich des Bebauungsplanes kein **Hochwasserschutz**, so dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.
- Die geplante Bebauung soll **hochwasserangepasst** durchgeführt werden (siehe folgendes Kapitel).

## 2.7 Hochwasserangepasstes Bauen

Bei der Errichtung der Baulichkeiten sind Sicherheitsmaßnahmen bei der Gebäudeausstattung durchzuführen. Bei der Elektroinstallation sind die Stromverteilerkästen über HQ<sub>100</sub> anzuordnen, Stromkreise unterhalb des HQ<sub>100</sub> sollten getrennt abschaltbar sein. In dem Bereich des Gebäudes, welcher im Überschwemmungsgebiet liegt, dürfen keine Anlagen für eine Gebäudeheizung mit Heizöl angeordnet werden.

## 2.8 Baugrund

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes und aufgrund der zu erwartenden flurnahen Grundwasserstände werden für zukünftige Neubauprojekte Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 empfohlen. Im Ergebnis dieses Gutachtens sollten Empfehlungen und Hinweise zum gründungstechnischen Teil der Baumaßnahme gegeben werden.

Die Ergebnisse von Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) sind gemäß § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu senden.

## 2.9 Radonschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Schreiben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 04.01.2018 in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Ab 01.01.2019 gilt in Deutschland zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-22-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup>.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird deshalb empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder die radiologische Situation und den Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem kompetenten Ingenieurbüro abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten wird die Ermittlung der Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter empfohlen um ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz beantwortet die Radonberatungsstelle Bad Schlema.

## 2.10 Umweltschutz

### 2.10.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete der Natur.

Das FFH-Gebiet Nr. 180 Meuschaer Höhe zieht sich entlang der Bahnlinie ins Tal und endet etwa 200 m südlich des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet Nr. 043E verläuft im Müglitztal, etwa 250 m vom Plangebiet entfernt.

**2.10.2 Grünordnerische Maßnahmen**M 1: Straßenbegleitgrün

Die Maßnahme M 1 enthält Festsetzungen zu Art und Umfang einer straßenbegleitenden Baumpflanzung und dient der Einbindung in die nähere Umgebung.

Im südlichen Bereich des Straßenbegleitgrüns ist bereits eine Baumallee vorhanden, welche sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet. Diese Allee soll im Bereich des Bebauungsplanes durch die Pflanzung einer Baumreihe fortgesetzt werden. Es ist festgesetzt, dass diese Baumreihe nur aus einer Baumart (Acer platanoides) bestehen soll, um ein harmonisches Bild des Straßenraumes zu unterstützen. Die Pflanzung soll spätestens ein Jahr nach Fällung der Bäume auf dem bestehenden Parkplatz erfolgen, um einen zeitnahen Ersatz zu gewährleisten.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass bei nicht ausreichendem Platz innerhalb der Maßnahmefläche M 1 die restlichen Bäume im Bereich der Maßnahmefläche M 2 gepflanzt werden sollen. Damit soll der räumliche Zusammenhang der Ersatzpflanzung gewährleistet werden.

M 2: Baumerhalt/ -pflanzung im nordwestlichen Bereich

Die nordwestliche Grundstücksecke des Plangebietes ist bereits zum Teil mit Bäumen und Sträuchern bestanden, deren Erhalt festgesetzt wird. Gemäß Untersuchungen zum Grünordnungsplan [4] befinden sich auf diesen Flächen zahlreiche bemerkenswerte Altbäume, welche auf Grund des bereits vorhandenen Stammumfanges nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau [5] geschützt sind. Die Maßnahme M 2 enthält ergänzend Festsetzungen zu Art und Umfang der Bepflanzung des Grünstreifens zwischen bestehender Bebauung an der Feldstraße und der gewerblichen Baufläche und dient der Abschirmung der vorhandenen Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung. Die Bepflanzung dient außerdem der Abschirmung der Fußwegnutzer gegenüber der gewerblichen Nutzung, soll aber gleichzeitig offen genug sein, um eine natürliche Belichtung des Fußweges zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird für den Bereich zwischen Fußweg und Gewerbegebiet die Pflanzung niedriger Sträucher festgesetzt.

Flächen mit Geh- und Leitungsrechten innerhalb der Maßnahmefläche sind von der Bepflanzung freizuhalten. Bei der Pflanzenauswahl werden standortgerechte Arten bevorzugt.

Im Grünordnungsplan wird für diese Fläche die Pflanzung von 26 Bäumen vorgeschrieben. Innerhalb der Fläche verläuft eine Leitungstrasse, welche insgesamt eine Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> beansprucht. Außerdem verläuft über die Fläche ein Gehrecht für eine Geh- und Radweg, welches eine Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> benötigt. Diese beiden Flächen stehen nicht als Pflanzflächen zur Verfügung. Auf der verbleibenden Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> stehen bereits einige Großgehölze, welche erhalten bleiben. Die zur Bepflanzung verbleibende Fläche reicht für die Pflanzung von 26 Bäumen nicht aus. Aus diesem Grund wird die Menge der zu pflanzenden Bäume abweichend von den Aussagen des Grünordnungsplanes auf 6 Bäume reduziert.

Die anderen im Grünordnungsplan vorgeschriebenen 20 Bäume werden auf einer von der Stadt zu bestimmenden Fläche in räumlichen Zusammenhang gepflanzt. Vorgesehen ist die Pflanzung der Bäume auf dem stadteigenen Grundstück des Bereiches Albert-Schwarz-Bad (Maßnahme M 5).

M3: Gehölzerhalt im südöstlichen Bereich und entlang der Bahnlinie

Die Festsetzung dient der Erhaltung von vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet. Die südöstliche Grundstücksecke des Plangebietes sowie die Böschung der Bahnlinie sind mit Bäumen und Sträuchern bestanden, deren Erhalt festgesetzt wird. Diese Flächen sind im Bebauungsplanentwurf zum Teil (südöstliche Grundstücksecke) als Grünflächen festgesetzt.

Der Böschungsbereich der Bahnlinie ist Teil des Gewerbegebietes. Die Flächen sind mit der Signatur für Gehölzerhalt versehen.

Die bestehenden Gehölze vor allem im Bereich der Böschung zur Gleisanlage der Deutschen Bahn sowie in der südöstlichen Ecke des Plangebietes sollen erhalten werden. Durch Zulassung der natürlichen Sukzession können in diesem Bereich Habitate entstehen. Zurückschnitte in den Randbereichen können im Bereich des Gehölzrandes zum Schutz der benachbarten Flächen durchgeführt werden. Flächen von Leitungsrechten sind freizuhalten.

## M 4: Dachbegrünung

Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung bei einem neu errichteten Gebäude mit einer kleinklimatisch relevanten Grundfläche dient der Schaffung eines speziellen Lebensraumes im überbauten Bereich. Die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus (Luftbefeuchtung, Staubfilterung, Lüfterneuerung), ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen und bewirkt eine Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses.

## Zusätzliche Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die zusätzliche Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Gebietes ist wünschenswert, um eine Verschattung von befestigten Flächen zu erreichen und eine starke Aufheizung im Sommer zu verhindern. Die Pflanzung von Gebüschgruppen innerhalb des Geländes zur Freiflächengestaltung kann der Funktion von Trittsteinbiotopen für verschiedene Arten dienen und ist deshalb ebenfalls erwünscht.

## Pflanzbindungen des „Alt-Bebauungsplanes“

Der „Alt-Bebauungsplan“ enthält im Bereich der Überlagerung mit vorliegendem Bebauungsplan 100 bestehende und neu zu pflanzende Bäume. Der neue Bebauungsplan enthält Bäume durch Festsetzungen zum Straßenbegleitgrün (M 1) und zum Gehölzstreifen (M 2).

### **2.10.3 Immissionsschutz**

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die entsprechenden Ergebnisse werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Für die nordwestlich gelegene Gewerbegebietsfläche werden deshalb die flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 und nachts 33 dB(A) re 1 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für die südöstlich gelegene Gewerbegebietsfläche werden deshalb die flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 65 und nachts 49 dB(A) re 1 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Emissionskontingente sind einzuhalten.

Die Berechnung hat bei ungehinderter Schallausbreitung (ohne eventuell vorhandene Abschirmungen und Reflexionen) und unter folgenden Randbedingungen zu erfolgen:

- Die anzusetzende Fläche entspricht der Gewerbefläche.
- Die anzusetzende Quellhöhe der Flächenquelle beträgt 2 m über Gelände.
- Die Berechnung erfolgt nach der DIN ISO 9613-2 vom Oktober 1999 mit dem alternativen Verfahren zur Ermittlung der Bodendämpfung für eine mittlere Temperatur von 10°C und 70% Luftfeuchtigkeit, ohne Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur.
- Die Berechnung erfolgt für eine Frequenz von 500 Hz.
- Aus der Quellhöhe von 2 m und dem alternativen Verfahren zur Ermittlung der Bodendämpfung ergibt sich die Abstrahlung in den oberen Halbraum.
- Tags ist für Immissionsorte in Wohngebieten ein Ruhezeitzuschlag von 6 dB anzusetzen, der zu einem 1,9 dB höheren Beurteilungspegel führt.

### **2.10.4 Emissionen**

Das Plangebiet wird durch einen Abschnitt der Bahnstrecke Heidenau-Altenberg begrenzt. Emissionen auf diese Bahnstrecke in Form von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen sind auszuschließen.

### **2.10.5 Altlasten**

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **2.11 Denkmalschutz**

### Hochbauliche Denkmale

Im Plangebiet sind keine hochbaulichen Denkmale vorhanden.

### Bodendenkmale

Bodendenkmale (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten.

Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).

Da das Auffinden von Bodendenkmale nicht vollständig ausgeschlossen ist, wird auf der Planzeichnung auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

## **2.12 Brandschutz**

### Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf wird aus dem Trinkwassernetz der Stadt Heidenau gedeckt.

### Zufahrten, Zugänglichkeit und Flächen für die Feuerwehr

Die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr werden im Bauantragsverfahren geprüft und mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

## **2.13 Kennzeichnungen**

Folgende Planinhalte werden nach § 9 Abs. 5 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet:

### Leitungsrecht:

Die Leitungsrechte (siehe Kap. 2.4.4) wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet, da sie nicht aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, sondern eine Fläche mit Nutzungseinschränkungen markieren. Schutzstreifen von Leitungen dürfen nicht überbaut werden und keinen Bewuchs besitzen, der Betrieb und Instandhaltung der Leitung ausschließt.

## **2.14 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften und von Denkmalen (§ 9 Abs. 6 BauGB), informelle Plandarstellungen**

Folgende Planinhalte werden nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen, da sie nach § 9 Abs. 6 BauGB nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind:

### Überschwemmungsgebiet:

Das nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Müglitz wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen (siehe Kap. 1.3.4).

### Leitungstrassen

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungstrassen wurden entsprechend der durch die Ver- und Entsorgungsunternehmen übergebenen Unterlagen in die Planzeichnung informell übernommen.

**2.15 Hinweise**

In den Rechtsplan wurden folgende Hinweise übernommen, die sich auf andere gesetzliche Bestimmungen bzw. Fachgutachten beziehen:

Bodendenkmale:

Auf die Meldepflicht von Bodendenkmalen gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen, da das Vorhandensein von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden kann.

**2.16 Flächenbilanz**

		Fläche	im Verhältnis zum übergeordneten Wert
Gesamtgebiet		33.338 m <sup>2</sup>	100 %
davon Baufläche		28.908 m <sup>2</sup>	86,7 %
	<i>davon innerhalb von Baugrenzen</i>	<i>24.709 m<sup>2</sup></i>	
davon Verkehrsfläche		125 m <sup>2</sup>	0,4 %
davon Grünfläche		4.305 m <sup>2</sup>	12,9 %
	<i>davon Maßnahme M 1</i>	<i>790 m<sup>2</sup></i>	
	<i>davon Maßnahme M 2</i>	<i>1.704 m<sup>2</sup></i>	
	<i>davon Maßnahme M 3</i>	<i>675 m<sup>2</sup></i>	
<b>Summe</b>		<b>33.338 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **3 Zusammenfassende Erklärung**

#### **3.1 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen der Planung auf Belange der Umwelt zu erwarten. Mit den vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 vermieden werden.

#### **3.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, welche Ende 2017 durchgeführt wurde, wurden die Träger öffentlicher Belange in die Planung einbezogen. Die Unterlagen des Planvorentwurfes wurden den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.11.2017 zugestellt. Die frühzeitige öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Januar / Februar 2018. Es wurden keine Bedenken oder Hinweise während der frühzeitigen öffentlichen Auslegung vorgetragen.

Nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung wurde der Vorentwurf des Planes überarbeitet. In Plan und Begründung wurden Ergänzungen und Korrekturen redaktionell eingearbeitet. Auf Grund der vorgetragenen Anregungen und Hinweise war keine Änderung der Planung in den Grundzügen der Planung notwendig.

#### **3.3 Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Durch die konkreten Standortbedingungen und die bestehende Bebauung sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Rahmenbedingungen für die Planung stark vorgeprägt. Da das Ziel der Planung ausschließlich in der Schaffung von Baurecht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung besteht, wurden keine alternativen Planvarianten erarbeitet.

## 4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)

Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)

Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009, in Kraft getreten am 19. November 2009

## 5 Quellenverzeichnis

[1] Landesentwicklungsplan (LEP 2013), in Kraft getreten am 31. August 2013

[2] Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009

[3] Geologische Karte von Sachsen, 1913, SLUB, Aufn.-Nr.: df\_dk\_0004673]

[4] Grünordnungsplan, Schulz UmweltPlanung Pirna, November 2017

[5] Stadt Heidenau: Gehölzschutzsatzung vom 29.09.2017

Homepages:

[A] [www.rapis.sachsen.de](http://www.rapis.sachsen.de)

[B] [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme)

[C] [www.naturraeume.lfz-dresden.de](http://www.naturraeume.lfz-dresden.de)