STADT HEIDENAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HEIDENAU

ENTWURF i.d.F. vom 28. JANUAR 2022

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 4
1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans 4
1.2 Plangebiet 4
1.3 Kartengrundlage 4
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 5
2.1 Landesplanerische Zielvorgaben 5
2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben 6
2.3 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind 10
3 PLANUNGSGRUNDLAGEN 11
3.1 Naturräumliche Grundlagen 11
3.2 Siedlung 11
3.2.1 Historische Siedlungsentwicklung 11
3.2.2 Siedlungsstruktur 12
3.3 Bevölkerung 13
3.3.1 Einwohnerentwicklung 13
3.3.2 Altersstruktur 13
3.3.3 Bevölkerungsprognose 14
3.4 Wohnungsbestandsentwicklung 16
3.5 Wirtschaft und Beschäftigung 16
3.5.1 Wirtschaftsstruktur 16
3.5.2 Arbeitsmarkt 18
3.6 Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen 19
3.7 Informelle Planungen 20
3.7.1 Fachteil: „Brachen“ 20
3.7.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2005 22
3.7.3 Stadt Heidenau – Einzelhandelskonzept 2010 22
3.7.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) für das Gebiet „Heidenau-Stadtkern“ 2013 23
3.7.5 Teilräumliche Fördergebiete der Städtebauförderung 24
4 STÄDTEBAULICHE ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 26
4.1 Leitbild 26
4.2 Entwicklungsaufgaben und -ziele 28

5 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 29

5.1 Wohnen 31
5.1.1 Vorhandene Wohnbaulandpotenziale 31
5.1.2 Wohnbauflächenbedarfsprognose 33
5.1.3 Geplante Wohnbauflächenentwicklung 34

5.2 Arbeiten 40
5.2.1 Vorhandene Gewerbeflächen 40
5.2.2 Geplante Gewerbeflächenentwicklung 42

5.3 Sonderbauflächen 45
5.3.1 Solarpark (Solar) 45
5.3.2 Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (Handel) 45
5.3.3 Geplante Sondergebiete 46

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf 47
5.4.1 Bildungseinrichtungen 48
5.4.2 Sozialeinrichtungen 49
5.4.3 Gesundheitseinrichtungen 50
5.4.4 Kultureinrichtungen 50
5.4.5 Konfessionelle Einrichtungen 50
5.4.6 Sporteinrichtungen 50
5.4.7 Öffentliche Verwaltung 51
5.4.8 Ausstattung des Gemeindegebiets, die der Anpassung an den Klimawandel dient 51

5.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge 52
5.5.1 Straßenverkehr 52
5.5.2 Ruhender Verkehr 53
5.5.3 Schienenverkehr 53
5.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr 54
5.5.5 Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege 54
5.5.6 Verkehrliche Auswirkungen der Flächenausweisung 55

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen 55

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 55

5.8 Grünflächen 57
5.8.1 Parkanlagen 57
5.8.2 Kleingärten / Private Erholungsgärten 58
5.8.3 Sportplätze 59
5.8.4 Spielplätze 60
5.8.5 Freibad 60
5.8.6 Friedhöfe 61

5.9 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 62

5.10 Wasserflächen 67

5.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen 67

5.12 Flächen für die Landwirtschaft 67

5.13 Flächen für Wald 68

5.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 68

5.15 Kennzeichnungen von Flächen 71
5.15.1 Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen 71
5.15.2 Altlasten und Altablagerungen 71

5.16 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen 72
5.16.1 Naturschutz und Landschaftspflege 72
5.16.2 Wasserschutzgebiete 72
5.16.3 Bundesbergrecht 73
5.16.4 Überschwemmungsgebiete 73
5.16.5 Straßenbauvorhaben 74
5.16.6 Kulturdenkmale 74

6 AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN AUSGENOMMENE FLÄCHEN („WEIßFLÄCHENDARSTELLUNG“) 76

7 FLÄCHENBILANZ 77

8 QUELLEN 78

9 RECHTSGRUNDLAGEN 79

1 Einleitung

1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Gebiet der Stadt Heidenau die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde bzw. Stadt **in den Grundzügen** dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des FNP sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Der FNP drückt somit den **planerischen Willen der Gemeinde bzw. Stadt** über die baulichen und sonstigen Nutzungen des Stadtgebietes aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der FNP stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des FNP sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der FNP als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel **keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger**. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des FNP und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen FNP.

Eine **unmittelbare Bindungswirkung** entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. **gegenüber den bei der FNP-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen,** die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen.

Der Flächennutzungsplan wird für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren aufgestellt und betrifft einen Planungshorizont bis zum Jahre 2035.

1.2 Plangebiet

Die Stadt Heidenau befindet sich im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und grenzt unmittelbar südöstlich an die Landeshauptstadt Dresden an. Der Raum zählt zur Planungsregion Oberes Elbtal / Osterzgebirge. Das Plangebiet umfasst die Gemarkungen Gommern, Großsedlitz, Heidenau, Kleinsedlitz, Mügeln und Wölkau. Benachbart sind im Südosten und Osten an die Stadt Pirna sowie im Süden und Westen an die Stadt Dohna. Bemerkenswert ist, dass die Stadt mit ihrer Bebauung nahtlos in die genannten angrenzenden Städte übergeht. Von Norden nach Osten bildet die Elbe einen prägenden Grenzbereich. Das Stadtgebiet Heidenau erstreckt sich überwiegend von Nordwesten nach Südosten parallel zur Elbe und dehnt sich beidseitig der Bahnlinie Dresden - Pirna aus. Bedeutende Fließgewässer im Stadtgebiet sind die Bundeswasserstraße Elbe sowie die Müglitz als Gewässer erster Ordnung.

Das Gemeindegebiet weist eine Größe von ca. 1.107 ha auf. Die Wohnbevölkerung zum 31.12.2019 betrug 16.540 Einwohner (Statistisches Landesamt Sachsen).

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Sachsen die Topographische Karte (1:10.000) als digitale Rasterdaten DTK 10 bzw. DTK 10-V zur Verfügung gestellt. Als Koordinatenreferenzsystem dient das amtliche Lagereferenzsystem ETRS 89 (4EPSG-Code 25833). Die Darstellung erfolgt im Maßstab 1:10.000.

2 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan ist in ein hierarchisch gestuftes Planungssystem integriert. Er ist die erste Stufe innerhalb der Bauleitplanung und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. er konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2013 (LEP 2013) und der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020 (RP 2020).

2.1 Landesplanerische Zielvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (LEP) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Sein Regelungsinhalt sowie die Anforderungen an die Normqualität und die unterschiedliche Bindungswirkung der Ziele und Grundsätze ergeben sich aus den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG).

Die **Ziele** des Landesentwicklungsplans sind **verbindliche Vorgaben** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die **Grundsätze** des Landesentwicklungsplans sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Folgende landesplanerische Vorgaben können direkte Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Heidenau haben:

- Ausweisung spezifischer Raumkategorien
- Zentralitätszuweisungen
- Ausweisung von Achsen
- Funktionszuweisungen

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) teilt den Freistaat Sachsen in die Raumkategorien „Verdichtungsraum“, „verdichtete Bereiche im ländlichen Raum“ und „Ländlichen Raum“ ein. Die **Stadt Heidenau** ist dem **„Verdichtungsraum“** zugeordnet.

G 1.2.1 Die Verdichtungsräume sollen in ihren Potenzialen zur Mobilisierung von Innovation und Wachstum als landesweit und überregional bedeutsame Leistungsträger weiter gestärkt werden. Dazu sollen

- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Städtebau so erfolgen, dass verdichtungs- und verkehrsbedingte Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen vermieden beziehungsweise abgebaut,
- durch Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig gesichert,
- die Zusammenarbeit in den Stadt-Umland-Räumen der Zentralen Orte intensiviert sowie
- die Vernetzung mit den ländlichen Teilräumen weiter ausgebaut werden.

Das Stadtgebiet gehört zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Pirna, welches östlich unmittelbar angrenzt.

Die Stadt Heidenau wird durch die im LEP ausgewiesene überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden – Pirna - Usti / Praha tangiert. Im Stadtgebiet liegt außerdem ein Vorbehaltsgebiet für überregionale Eisenbahninfrastruktur. Entsprechend dem Z 3.3.4 des LEP sollen die Neubaumaßnahmen auf der Strecke (Berlin) – Dresden – (Praha / Prag) innerhalb des Korridors schnellst möglichst verwirklicht werden.

Das Plangebiet gehört außerdem zu den grenznahen Gebieten des Freistaat Sachsen. In den grenznahen Gebieten sind die lagebedingten Nachteile abzubauen und die regionsspezifischen Potentiale weiterzuentwickeln.

Laut LEP ist das Tal der Elbe als Kernbereich Fluss- und Bachauen bzw. –täler innerhalb des Stadtgebietes eingeordnet. Diese Flächen sollen für einen Biotopverbund entwickelt werden.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind vor allem folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben des LEP zu beachten:

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Z 2.2.1.2 Soweit zur Konzentration der zentralörtlichen Funktionen erforderlich, sollen in den Regionalplänen Versorgungs- und Siedlungskerne festgelegt werden mit der Folge, dass die Ansiedlung zentralörtlicher Einrichtungen außerhalb dieser Kerne unzulässig ist. Außerhalb der Kerne sind Einrichtungen mit spezifischen Standortanforderungen ausnahmsweise zulässig. Bei der Festlegung der Versorgungs- und Siedlungskerne sind zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden zu berücksichtigen.

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.5 Durch die Träger der Regionalplanung ist zur Steuerung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auf ein regionales Flächenmanagement unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hinzuwirken.

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Z 2.2.1.8 In den Regionalplänen sind siedlungsnahe, zusammenhängende Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten als Regionale Grünzüge festzulegen. Zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete, insbesondere im Zuge von Achsen, sind Grünzäsuren festzulegen. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Der vom Regionalen Planungsverband verabschiedete Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020[1] stellt die regionsspezifische Konkretisierung des LEP dar und ist auf einen Planungszeitraum von ca. 10 Jahren ausgerichtet.

Die im Regionalplan ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete legen die grundsätzlichen Ziele der Flächennutzung fest. Als **Vorranggebiete** werden Gebiete definiert, “die für bestimmte, raumbe-

[1] Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge: Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020

deutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Nutzungen, Funktionen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind“(§ 7 Abs. 4 Nr. 1 ROG). **Vorbehaltsgebiete** sind “Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll“ (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 ROG).

Raumstruktur

In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020) ist die **Stadt Heidenau** auf der Basis des LEP 2013 ebenfalls dem **„Verdichtungsraum“** zugeordnet und als **Grundzentrum** ausgewiesen (**Z 1.1.1 RP**).

Vor allem im ländlichen Raum soll vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung mit der Ausweisung von Grundzentren die Voraussetzungen zur Sicherung der Grundversorgung im Gesundheitswesen sowie im Einzelhandel und Dienstleistungsbereich für den allgemeinen Bedarf geschaffen bzw. erhalten werden. Die Ausstattung in den Grundzentren sollte dafür u. a.

- mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte,
- Ärzte, Fachärzte, Zahnärzte, Apotheke, Betreuungsangebote für ältere Menschen,
- Grundschule, Mittelschule (bei jeweils tragfähigem Einzugsbereich), Kindertagesstätten, Jugendfreizeitstätten o. ä.,
- ÖPNV-Anschluss,
- Sport- und Freizeitanlagen,
- Sparkasse und/oder andere Banken, Versicherungen umfassen.

Die Stadt Heidenau dient als übergemeindliches Versorgungs- und Dienstleistungszentrum, in welchem die zentralörtlichen Einrichtungen gebündelt und in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung der gesamten Region zur Verfügung stehen.

Gemäß dem Regionalplan (**Z 1.1.3 RP**) sollen „die Grundzentren … in ihren Versorgungs- und Siedlungskernen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs und der sozialen und medizinischen Grundversorgung erhalten bzw. ausbauen.

Die im LEP 2013 ausgewiesene überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs Dresden – Prag sowie die regionale Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden – Heidenau – Glashütte – Altenberg queren die Stadt Heidenau und verbinden diese mit der Landeshauptstadt Dresden.

Die geografische Einordnung des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen:

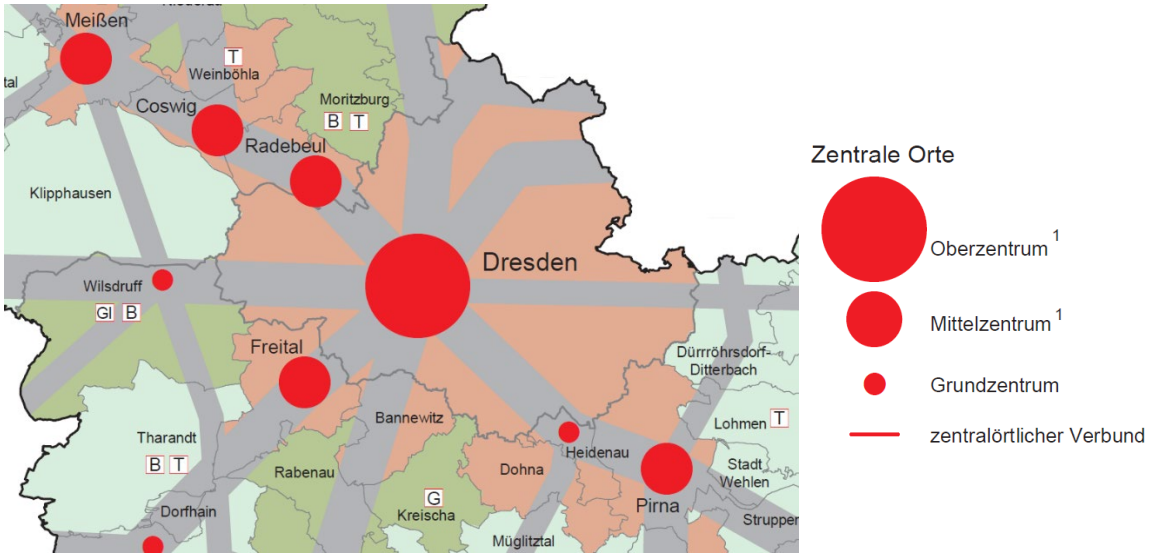


Abb. 1. Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 – Auszug Karte 1 Raumstruktur

Regional- und Siedlungsentwicklung
Bezüglich der Regional- und Siedlungsentwicklung benennt die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020 folgende fachliche Grundsätze:

G 2.1.1.1 Regionale Kooperationen sollen, sofern sie räumlich und inhaltlich geeignet sind, zur Umsetzung raumplanerischer Vorgaben beitragen.

G 2.1.1.2 Durch Kommunen, Behörden sowie Träger und Akteure der Regionalentwicklung soll im Rahmen ihrer Zuständigkeiten und Möglichkeiten die Umsetzung der in den Zielen 4.1.2.4, 4.1.2.9, 4.1.4.3, 4.2.1.1, 4.2.1.2, 4.2.1.4 bis 4.2.1.8 und 4.2.2.2 genannten Maßnahmen zur Landbewirtschaftung, Landnutzungsänderung bzw. zur Landschaftsgestaltung und -pflege unterstützt und befördert werden.

G 2.1.1.3 Regionale Kooperationen sollen die Erfordernisse sowohl des Klimaschutzes als auch der Anpassung an die Folgen des Klimawandels einbeziehen. Hierzu zählen u. a.:
- Sensibilisierung und Informationstransfer,
- Unterstützung von Aufforstungs- und Waldumbaumaßnahmen,
- Unterstützung von Maßnahmen zur Schaffung von Retentionsräumen,
- Unterstützung von Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens vor Wassererosion,
- Unterstützung von Maßnahmen zur großräumigen Biotopvernetzung,
- Koordinierung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz in grenzüberschreitenden Flusseinzugsgebieten.

G 2.1.1.4 Zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels in schrumpfenden Regionen sollen durch geeignete Kooperationsprojekte
- Informationen vermittelt,
- die Siedlungs- und Versorgungskerne der Zentralen Orte gestärkt,
- ehrenamtliche Strukturen gestärkt und unterstützt,
- die interkommunale Zusammenarbeit ausgebaut und neue Handlungsfelder der interkommunalen Zusammenarbeit erschlossen werden.

Insbesondere in Räumen mit hoher Betroffenheit durch den demografischen Wandel sollen auch innovative Möglichkeiten zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge erschlossen werden.

G 2.1.1.5 Die regionale Kooperation im Stadt-Umland-Bereich der Stadt Dresden soll dazu beitragen, kommunale Aufgaben gemeindeübergreifend besser zu lösen und die Region mit ihren Potenzialen zum Arbeiten, Wohnen und Erholen zu stärken. In die Aktivitäten zur Entwicklung von Naherholungsmöglichkeiten und Freizeitangeboten sowie zur Wohnbauflächenentwicklung sollen die in der Begründung genannten Erfordernisse einbezogen werden.

G 2.1.1.6 Die regionale Kooperation auf der Ebene der Region Dresden soll v. a. zur wirtschaftlichen Stärkung der Region und ihrer Teilräume beitragen.
Bezüglich der Siedlungsentwicklung sind die Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sowie die Siedlungsbeschränkungsbereiche für den Flughafen Dresden als Ziel zu beachten.

Im Plangebiet betrifft das folgende Regionale Grünzüge
- Nr. 24 Zschieren Elbealtarm
- Nr. 43 Kleinsedlitz
- Nr. 6 Heidenau Luga
- Nr. 41 Großsedlitz.

Grünzäsuren sowie Siedlungsbeschränkungsbereiche für den Flughafen Dresden sind durch die Regionalplanung im Plangebiet nicht festgelegt.

Verkehrsentwicklung
In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans ist das Vorbehaltsgebiet Eisenbahn eb01 für den Neubau der Eisenbahnstrecke zwischen Heidenau und der Staatsgrenze zur Tschechischen Republik bei Breitenau ausgewiesen, welches das Stadtgebiet Heidenau im Südosten berührt.

Freiraumentwicklung
Neben den Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz, Landwirtschaft und Waldschutz, die von einer Siedlungsentwicklung grundsätzlich auszunehmen sind, spielen v.a. der Kulturlandschaftsschutz, der Hochwasserschutz und der Klimaschutz auch für die Siedlungsentwicklung eine Rolle.

Kulturlandschaftsschutz
In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans ist das gesamte Stadtgebiet der Stadt Heidenau mit Ausnahme der Ortslage Wölkau und der westlichsten Siedlungsränder von Kleinsedlitz als Vorranggebiet „Sichtexponierter Elbtalbereich“ festgelegt. Der Sichtexponierte Elbtalbereich ist gemäß Z 4.1.2.3 in seiner charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Dazu sind die Sichtbereiche, wie sie sich von den in Karte 3 „Kulturlandschaft“ festgelegten Sichtpunkten ergeben, von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten. Im Plangebiet ist der Lugturm als Sichtpunkt festgelegt.

Darüber hinaus ist der Barockgarten Großsedlitz einschließlich der Parkstraße und der nach Südosten führenden Allee als Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz Historische Park- und Schlossensembles sind in ihrer kulturlandschaftlichen sowie kulturhistorischen Eigenart zu bewahren.

Hochwasserschutz
In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans werden großflächige Vorbehalts- und Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt. Das Vorganggebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion Abfluss umfasst die Gewässerläufe der Elbe und der Müglitz sowie die Elbwiesen im Nordosten des Stadtgebietes. Die Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion Anpassung von Nutzungen erstrecken sich großflächig über die Gemarkungen Mügeln sowie innerhalb der Gemarkung Heidenau entlang der Müglitz und der Elbe.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung daher für die Stadt Heidenau relevant:

Z 4.1.4.1 In den Gebieten zur Verbesserung des Wasserrückhalts ist auf die Erhaltung bzw. die Verbesserung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens hinzuwirken.

Z 4.1.4.2 In Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit den Funktionen „Abfluss" bzw. „Herstellung Abfluss" sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unzulässig, die den Abfluss von Hochwasser bzw. die Herstellung dieser Funktion beeinträchtigen können. Ausgenommen sind Talsperren und Hochwasserrückhaltebecken sowie Raumfunktionen oder Nutzungen, von denen trotz Behinderung des Abflusses grundsätzlich positive Wirkungen auf das Hochwassergeschehen ausgehen.

Darüber hinaus sind auch öffentliche Hochwasserschutzanlagen wie Deiche oder Schutzmauern, wasserwirtschaftliche Anlagen sowie Anlagen zur Sicherung der Schifffahrt ausgenommen, wenn sichergestellt ist, dass sich die Gefährdung für andere Flussanlieger nicht erhöht.

Z 4.1.4.3 In Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Abfluss" ist auf eine hochwasserneutrale Nutzung hinzuwirken, wenn durch andere Nutzungsarten eine Erhöhung der Hochwassergefahr in besiedelten Bereichen hervorgerufen werden kann.

Z 4.1.4.4 In Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit den Funktionen „Abfluss“, „Herstellung Abfluss“ bzw. „Rückhalt" sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unzulässig, die zu einer Inanspruchnahme von Rückhalteraum für Hochwasser führen. Ausgenommen sind Polder. Weitere Vorhaben, die aufgrund ihrer Funktion nur in der Aue errichtet bzw. durchgeführt werden können, sind in Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Rückhalt“ zulässig, wenn der beanspruchte Rückhalteraum ausgeglichen wird.

Z 4.1.4.5 In Vorranggebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Rückhalt“ ist die Aufstellung von Bebauungsplänen, die dem hochwasserangepassten Umbau vorhandener Bausubstanz dienen, zulässig, wenn dabei beanspruchter Rückhalteraum ausgeglichen, keine Ausweitung der Bebauung innerhalb der Vorranggebiete vorbeugender Hochwasserschutz vorgenommen und das Schadenspotenzial nicht erhöht wird.

G 4.1.4.6 Brachgefallene Siedlungsflächen in den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit den Funktionen „Abfluss", „Herstellung Abfluss" und „Rückhalt" sollen als Freiraum wiederhergestellt werden.

G 4.1.4.7 In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sollen die jeweils zulässigen Nutzungen an die bei einem Extremhochwasser mögliche Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst werden. Noch unbebaute Bereiche in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwas-

serschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr“ sollen von Bebauung freigehalten werden. Besiedelte Bereiche in diesen Vorbehaltsgebieten sollen bei einer Nutzungsaufgabe als Freiraum wiederhergestellt werden.

Klimaschutz
Basierend auf den Festlegungen des LEP 2013 sind siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche in ihrer Funktionsfähigkeit (Größe, Durchlässigkeit, Qualität der Vegetationsstrukturen) zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung beziehungsweise Versiegelung sowie schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten. Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans legt im Stadtgebiet Heidenau umfangreiche siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete sowie Frisch- und Kaltluftbahnen fest.

Die Prüfung der im Regionalplan benannten umweltrelevanten Ziele erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.

Technische Infrastruktur
Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans legt für das Stadtgebiet Heidenau kein Vorrang-/ Eignungsgebiet Windenergienutzung fest. Raumwirksame Windenergieanlagen sind damit im Plangebiet bereits auf der Ebene der Regionalplanung ausgeschlossen, es ergibt sich kein Planungserfordernis zur Standortregelung für die Stadt Heidenau.

2.3 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind

Grundschutzverordnung zu den FFH-Gebieten „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“, „Müglitztal“, „Meuschaer Höhe“ und „Barockgarten Großsedlitz“
Für die FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union) „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“, „Müglitztal“, „Meuschaer Höhe“ und „Barockgarten Großsedlitz“ liegen Grundschutzverordnungen vor.

Grundschutzverordnung zu dem SPA-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“
Für das SPA-Gebiet (Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union) „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ liegt eine Grundschutzverordnung vor.

Landschaftsschutzgebietsverordnungen
Das Landschaftsschutzgebiet „Pirnaer Elbtal“ verläuft im Elbtal entlang der östlichen Stadtgebietsgrenze. Dagegen erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet "Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen" allseitig um die Ortslagen Klein- und Großsedlitz. Maßgebend für die Zulässigkeit von Vorhaben ist die jeweilige Schutzgebietsverordnung.

Waldmehrungsplanung
Die Daten der Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebs Sachsenforst für das Stadtgebiet Heidenau sind im Flächennutzungsplan berücksichtigt, soweit sie nicht durch einen anderen Belang als untergeordnet eingeordnet worden sind. Die Planungskarten weisen potentielle, aus forstfachlicher Perspektive sinnvolle Erstaufforstungsflächen aus, die sich an naturräumlichen und landschaftsplanerischen Kriterien orientieren. Eine rechtliche Verbindlichkeit, diese Flächen zu Wald zu entwickeln, besteht nicht.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Naturräumliche Grundlagen[2]

Das Gebiet der Stadt Heidenau gehört zu zwei naturräumlichen Einheiten. Der nordöstliche Teil der Stadt zählt zur „Dresdener Elbtalweitung“ und der südwestliche Teil zum „Östlichen Erzgebirgsvorland“.

Bei der „**Dresdner Elbtalweitung“** handelt es sich um ein Senkungsgebiet, das die paläozoisch gefalteten Gesteinsformationen des Erzgebirgsblocks von den Graniten der Lausitz trennt. Während weiter flussabwärts die Hänge des Elbtals von markanten steilen Kerbtälchen gegliedert werden, treten im Raum Heidenau nur noch flache Landstufen ins Bild. Die innere Differenzierung der „Dresdner Elbtalweitung“ ergibt sich aus Aue und Niederterrasse. In diesem Aufbau erstreckt sich das Elbtal von etwa 100 m Meereshöhe bis randlich 170 m Höhenlage zwischen Pirna und Meißen. Von Nordwesten sind entlang des Elbtals Lössdecken verbreitet, die sich nach Pirna hin allmählich auflösen und die fruchtbaren Böden auf den Plateaus entlang des Südrandes der Elbtalweitung bewirken. Charakteristisch für die Elbtalweitung ist die im Vergleich zu den umgebenden Höhen lokale Klimagunst. Das langjährige Niederschlagsmittel erreicht im Raum Heidenau mit 608 mm nur sehr niedrige Werte, was auf die Lage im Erzgebirgslee der vorherrschenden Südwest- und Westwinde zurückzuführen ist.

Das **„Östliche Erzgebirgsvorland“** vermittelt von den Höhen des Osterzgebirges zum tiefer gelegenen Elbtal im Sinne einer Abdachung. Der Übergang zur „Dresdner Elbtalweitung“ erfolgt durch aufgelöste Hänge an den Randlagen von Plateaus und Landstufen, die zu den nur wenig über dem rezenten Elbe-Niveau lagernden Terrassen- und Auensedimenten überleiten. Die Höhenunterschiede an diesem Übergang sind mit über 50 m (und mehr) immer noch beträchtlich. Der geologische Bau des Grundgebirges im „Östlichen Erzgebirgsvorland“ ist durch intensive Verfaltung, zahlreiche tektonische Strukturen, Magmatismus und eine Vielzahl unterschiedlicher Gesteinstypen auf engstem Raum gekennzeichnet. Auf den tiefreichend verwitterten Schiefern in Plateaulage dominieren Braunerden und Podsol-Braunerden, während an den Talhängen meist schuttreiche Ranker und Braunerden anzutreffen sind. Der Süden des Plangebietes wird von Ausläufern des Dohnaer Lössplateaus eingenommen, einer Besonderheit innerhalb des „Östlichen Erzgebirgsvorlandes“ mit sehr fruchtbaren Lössböden.

Die höchste Erhebungen des Plangebietes ist der Kleinsedlitzer Berg mit 214 m ü. NN westlich von Lampersdorf, der niedrigste Punkt die ca. 109 m ü. NN liegende Müglitzmündung in die Elbe.

Die Luftqualität im Freistaat Sachsen wird durch das Messprogramm des Freistaates geprüft. Die Lage der Messstationen entspricht den Kriterien der EU-Richtlinien. Sie sind in Gebieten mit hohen Luftschadstoffbelastungen (Ballungsräume und größere Städte), aber auch in ländlichen Gebieten, die den so genannten Hintergrundwert (Background) repräsentieren, installiert. Im Landkreis Sächische Schweiz – Osterzgebirge ist eine Messstation in Zinnwald vorhanden.

Zu Informationen zur Lärmkartierung im Stadtgebiet Heidenau wird auf Kap. 5.9 verwiesen.

3.2 Siedlung

3.2.1 Historische Siedlungsentwicklung[3]

Das Elbtal zwischen Pirna und Meißen ist ein uraltes Siedlungsgebiet, in dem seit dem 7. Jahrhundert slawische Siedlungen nachgewiesen werden können. Erste Spuren menschlicher Siedlungen mit angedeutetem Dorfkern stammen aus der Zeit 4000 bis 2000 vor Christus. Das Dorf Heidenau bildete sich um das Vorwerk Heydenowe, das die Dohnaer Burggrafen als Schutz an der Elbe errichteten. Die Ortsbezeichnung geht wahrscheinlich auf dessen Gründer, den Burggrafen Otto Heyde, zurück.

Graf August Christoph von Wackerbarth kaufte 1719 das Rittergut Kleinsedlitz und weitere Teile der Gegend. Neben dem Wiederaufbau des Gutes befasste er sich mit dem Bau eines Schlosses und einer Gartenanlage, dem späteren "Barockgarten Großsedlitz". Das teilweise schon bebaute Gelände wurde 1723 von Kurfürst Friedrich August I. von Sachsen, genannt August der Starke, abgekauft und zu seinem Lustgarten ausgebaut.

[2] Mannsfeld K., Syrbe, R-U.: "Naturräume in Sachsen”, Deutsche Akademie für Landeskunde, Leipzig, 2008.

[3] Stadtportrait, Geschichte, http://www.heidenau.de/Stadt-Rathaus/Stadt/Stadtportrait/Geschichte (besucht am 19.07.2017)

1851 wurde die neue Eisenbahnstrecke "Bodenbach-Dresden" eingeweiht, welche auch einen Bahnhof in Mügeln und Heidenau mit sich brachte. Um 1870 begann mit der Errichtung erster Fabrikanlagen die Industrialisierung in Heidenau. Während Groß- und Kleinsedlitz ihren ländlichen Charakter bewahrten, entwickelten sich die im verkehrsreichen Elbtal gelegenen ehemaligen Bauerndörfer Gommern, Mügeln und Heidenau zu belebten Industriezentren.

Das industrielle Wachstum veränderte den dörflichen Charakter der Gegend grundlegend und führte dazu, dass sich am 1. April 1920 die Gemeinden Mügeln, Heidenau, Groß- und Kleinsedlitz sowie Gommern zur Großgemeinde Heidenau zusammenschlossen. 1924 erhielt Heidenau das Stadtrecht. Der Zusammenschluss aus den früheren sechs Dörfern hatte zur Folge, dass der Stadt von Beginn an ein zentrales Stadtzentrum mit einem Marktplatz fehlte.

Auch in den folgenden Jahrzehnten bestimmten Industrie und Gewerbe die Geschicke der Stadt, die auch nach ihrer Gründung stetig weiter wuchs. Einen tiefen Einschnitt verursachte die Weltwirtschaftskrise 1929. Produktionseinbrüche, Betriebsschließungen und steigende Arbeitslosigkeit waren die Folge. Nach 1945 wurden die Industriebetriebe verstaatlicht (VEB) und produzierten für den Bedarf des eigenen Landes als auch für den Export. In den Jahren 1973 und 1984 wurden insgesamt ca. 2.300 Wohnungseinheiten neu errichtet um dem großen Arbeitsplatzbedarf in der Industriestadt gerecht zu werden.

3.2.2 Siedlungsstruktur

Aufgrund der historischen Entwicklung gliedert sich das Plangebiet in verschiedene **strukturelle Einheiten**, sowohl unter baulich-räumlichen als auch unter funktionellen Gesichtspunkten. Die ehemaligen Bauerndörfer **Mügeln, Heidenau** sowie **Gommern**, welche zum einen als Gassendorf (Heidenau und Mügeln) sowie zum anderen als Rundweiler (Gommern) entstanden waren, waren zum Beginn des ersten Weltkrieges ein geschlossener Siedlungsraum aufgrund der fortschreitenden industriellen Entwicklung.

Als Rundweiler bzw. Rundlinge sind die Stadtteile **Kleinsedlitz** und **Wölkau** entstanden. Bei dieser dörflichen Siedlungsform gruppieren sich die Höfe oder Hofstellen um einen runden oder ovalen Platz. Im Gegensatz dazu hat sich **Großsedlitz** aus einer Gutsiedlung mit zwei Rittergutshöfen entwickelt. In den Stadtteilen Kleinsedlitz, Wölkau und Großsedlitz sowie der Dorfkern von Gommern sind noch heute dörfliche Siedlungsstrukturen zu erkennen.

Ausgehend von den historischen Ortskernen Gommern und Mügeln hat sich die Siedlungsstruktur von Heidenau bandförmig auf eine Länge ca. 5 km auf der Niederterrasse zwischen Elbe und Elbhängen entwickelt. Vor allem die in weiteren Bereichen mit Obstbaumkulturen bestandenen Hänge des Elbtals bilden einen einprägsamen Rahmen für Stadtstruktur und Stadtbild, der als ein wesentliches Element für die Ökologie, Naherholung und Gestaltung der Stadt auch in Zukunft weitgehend von Bebauung freizuhalten ist.

Städtische Bereiche

Da die Stadt durch den Zusammenschluss der sechs Dörfer Mügeln, Heidenau, Gommern, Großsedlitz, Kleinsedlitz und Wölkau entstand, fehlte von Anfang an ein zentrales Stadtzentrum. Auch später wurde bei der schnellen und oft planlosen Weiterentwicklung zur Fabrikstadt dem Aufbau eines ansprechenden Stadtkerns nur wenig Bedeutung beigemessen.

Das unmittelbare Nebeneinander von Wohngebieten und gewerblichen Flächen mit ihren Arbeitsplätzen ist historisch gewachsen, bedingt durch die rasante Industrialisierung Anfang des 20. Jahrhunderts. Das Stadtbild Heidenaus ist heute überwiegend von Industrieanlagen geprägt, welche sich entlang der Elbe bzw. der Bahnlinie über das gesamte Stadtgebiet erstrecken. Diese Industrieanlagen wurden nach 1990 immer häufiger zu Industriebrachen.

Der Flächenanteil mit Zentrumsfunktionen ist gering, da derzeit noch kein ausgeprägtes Stadtzentrum besteht und nur dezentral eingestreute Einrichtungen Zentrumsfunktionen ausüben. Durch die Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt versucht die Stadt Heidenau dem entgegen zu wirken.

Dörfliche Lagen

Die alten dörflichen Strukturen sind im Stadtgebiet zum Teil noch in ihren Grundelementen vorhanden. So lässt sich punktuell noch eine Mischung aus alten Wohn- und Hofgebäuden sowie Scheunen finden.

Im Laufe der Jahrhunderte fand allerdings in weiten Teilen bereits eine deutliche Überprägung statt. Ihren ländlichen Charakter behalten haben vor allem die ehemaligen Dörfer Groß- und Kleinsedlitz sowie Gommern und Wölkau.

Prägende Quartiere
Insbesondere das im Wesentlichen in der Gründerzeit entstandene Stadtteilzentrum Heidenau-Süd, im Umfeld des gleichnamigen Bahnhaltepunktes, weist eine gewisse städtebauliche Geschlossenheit auf. Daneben existieren einige architektonische Kleinode, die überwiegend dem Siedlungswohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre entstammen.

Die **Elbe** als Bundeswasserstraße tritt derzeit dagegen kaum im Stadtbild in Erscheinung. Hier wirken die bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen sowie das Industriestammgleis parallel zum Ufer als schwer überschreitbare und unattraktive Grenze.

Der Flusslauf der **Müglitz** als Gewässer I Ordnung und der Mühlgraben als künstliches Gewässer bringen zusätzlich zur vorher beschriebenen Großstruktur eine Quergliederung des Stadtgebietes von Südwest nach Nordost: Allerdings sind die Uferzonen beider Gewässer derzeit auf weite Strecken durch Ufermauern begrenzt und kaum zugänglich im öffentlichen Raum und wenig attraktiv.

Das Stadtgebiet wird auf voller Länge durch die **Gleisanlagen** der Bahnlinie Dresden-Prag sowie von der Staatsstraße S 172 durchzogen. Beide Hauptverkehrswege prägen sehr nachhaltig Entwicklung und Bild der Stadt. Der zentrale Zwischenraum zwischen Straße und Bahn hat sich als bandförmiger Standort für zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe herausgebildet. Über die beiden Verkehrswege hinaus wirkt auch diese Zone auf weite Strecken als schwer überschreitbarer Grenzbereich mitten im Stadtgebiet.

3.3 Bevölkerung

3.3.1 Einwohnerentwicklung

Im Gebiet der Stadt Heidenau lebten am 31.12.2019 16.540 Einwohner. Im Zeitraum von 2011 bis 2019 nahm die Einwohnerzahl im Territorium der Stadt im Durchschnitt um 3,5 % zu.[4] Die Einwohnerentwicklung der Stadt Heidenau kann somit seit 2011 insgesamt als positiv bezeichnet werden.

Die Zahl von 17.085 Einwohnern zum Stichtag 31.12.2015 beruht hauptsächlich auf der vorübergehenden Zuwanderung von Schutzbedürftigen in das Stadtgebiet. Im Zuge der Umverteilung der Schutzbedürftigen sind diese inzwischen nicht mehr im Stadtgebiet ansässig. Die Daten des Statischen Landesamtes weisen demnach zum Stichtag am 30.12.2016 nur noch 16.399 Einwohner im Stadtgebiet Heidenau aus.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heidenau (Quelle: StaLa, 2020)

Stadt / Gemeinde (Gebietsstand 01.01.2020)	2011	2012	2013	2014	*2015*	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2011 zu 2019
Stadt Heidenau	15.981	16.051	16.151	16.257	*17.085*	16.399	16.598	16.649	16.540	+ 3,5 %

Bis auf wenige Ausnahmen liegt die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten, gleichzeitig liegt die Zahl der Zuzüge über der der Wegzüge. Die **Mobilität** nimmt bei der Bevölkerungsentwicklung mittlerweile einen mehrfach höheren Stellenwert ein als die Geburten und Sterbefälle.

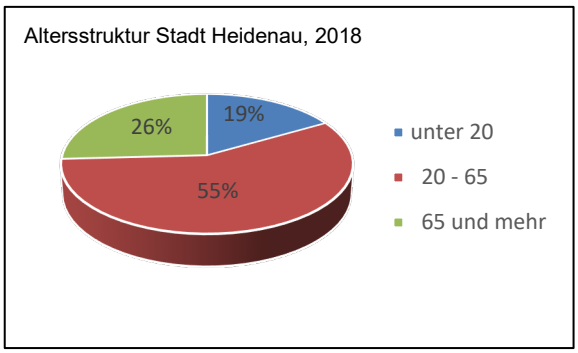
3.3.2 Altersstruktur

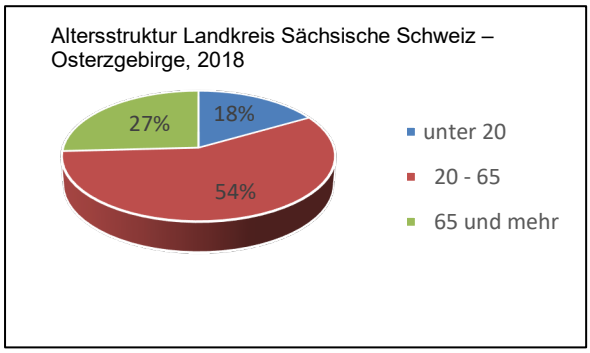
Die Altersstruktur hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Nach 2000 wanderten vor allem Personen im erwerbsfähigen Alter aus der Region ab. Gleichzeitig verlagerte sich der Zeitpunkt der Familiengründung nach hinten, so dass auch die Zahl der Kinder deutlich zurückging. Der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung stieg von ca. 19 % im Jahr 2000 auf 26 % im Jahr 2018[5].

[4] Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik 2020

[5] Statistisches Landesamt, Datenblatt zur 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035, 2020

Die Altersstruktur im Jahr 2018 der Stadt Heidenau ist nahezu identisch mit der des Landkreises (siehe nachfolgende Abbildung). Die demographische Situation der Altersklassenverteilung in der Stadt ist aber gegenüber dem Durchschnitt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge als günstiger einzuschätzen (Durchschnittsalter Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 2018: 47,8 Jahre, Stadt Heidenau 2018: 46,2 Jahre).





3.3.3 Bevölkerungsprognose

Grundlage der Bevölkerungsprognose für das Plangebiet bildet die „7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035“ des Statistischen Landesamtes in Kamenz. Das Prognosekonzept basiert auf dem Fortschreibungsverfahren, bei dem der gegebene Ausgangsbestand der Bevölkerung für jede Berechnungsperiode (hier Prognosejahr) in der entsprechenden demografischen und regionalen Gliederung Geburten und Zuzüge addiert sowie Sterbefälle und Fortzüge subtrahiert werden. Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung folgt dem Modell der Komponentenfortschreibung unter Berücksichtigung eines Satus-quo-Ansatzes, d.h. die Ergebnisse basieren auf den Mittelwerten der Vergangenheit und setzen somit die Entwicklungsrichtungen im Geburtenverhalten, der Sterblichkeit und dem Wanderungsverhalten fort. Darüber hinaus erfolgt die Berechnung für alle Gemeinden im Kontext der gesamtsächsischen Entwicklung. Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung zeigt auf, was sein wird, wenn die Verhaltensweisen der jüngeren Vergangenheit auch während des Vorausberechnungszeitraums ihre Gültigkeit behalten.[6]

Die beiden Varianten der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung unterscheiden sich in den Annahmen zur Auslandswanderung, dem Wanderungsaustausch mit dem Bundesgebiet und dem Geburtenverhalten. Die Unterschiede beziehen sich dabei auf den zeitlichen Verlauf und die Intensität der Veränderung der einzelnen Komponenten. Grundsätzliche Trendaussagen sind gleich. Im daraus entstehenden Korridor bildet die Variante 1 (V1) die obere und die Variante 2 (V2) die untere Variante. Für die Variante 1 wurden die Annahmen aus der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung für die Länder des Statistischen Bundesamtes weitestgehend übernommen. In Variante 2 wurden nur die Annahmen zum Wanderungsaustausch sowie zur Lebenserwartung eingebunden. Das Erreichen des Zielwertes beim Wanderungsaustausch erfolgt in anderer Form als in der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder.[7]

Die **prognostizierte Einwohnerzahl** der Stadt Heidenau für das **Jahr 2035** beträgt demnach **zwischen 16.420 Einwohner** (Variante 2) **und 16.880 Einwohner** (Variante 1).

[6] Statistisches Landesamt, Datenblatt zur 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035, 2020

[7] Statistisches Landesamt Sachsen: Sonderheft 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035, 2020

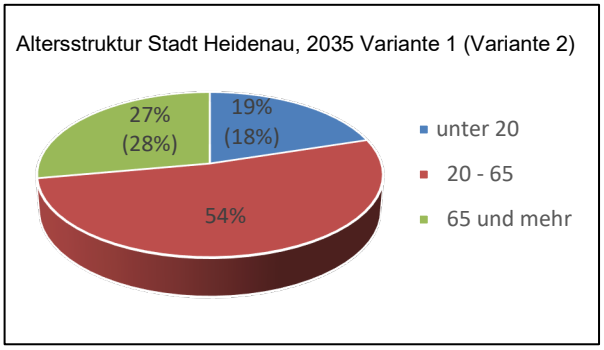
Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für die Stadt Heidenau (Quelle: StaLa, 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung unter https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/7-regionalisierte-bevoelkerungsvorausberechnung.html)

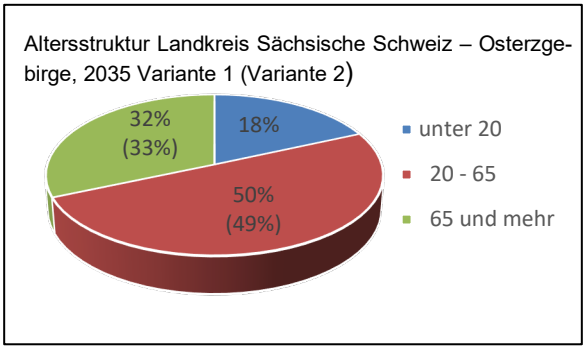
Bevölkerungsentwicklung	**2018**	**2035 (Variante 1 / Variante 2)**
Stadt Heidenau	16.649 Einwohner	+ 1,4 % bis – 1,4 %
Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge	*245.611 Einwohner*	- 4,1 % bis – 6,3 %
Freistaat Sachsen	*4.077.937 Einwohner*	*- 3,2 % bis – 6,5 %*

Einwohnerzahl	**2018**	**2035 / Variante 1**	**2035 / Variante 2**
Stadt Heidenau	16.649	16.880	16.420

Die **prognostizierte Bevölkerungsentwicklung** liegt im Gebiet der Stadt Heidenau deutlich über der des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge und ebenso **über der des landesweiten Durchschnitts.**

Die künftige Entwicklung der Altersstruktur wird durch das Statistische Landesamt Sachsen wie folgt prognostiziert (*7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung*):





Die Altersstruktur variiert zwischen den Varianten 1 und 2 in der Stadt Heidenau und des Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge jeweils nur marginal, so dass die Darstellung in einem Diagramm mit den Anteilen der Variante 1 erfolgt und nur bei Abweichungen die Anteile der Variante 2 in Klammern angegeben werden.

Im Vergleich der Entwicklung der Altersstruktur wird deutlich, dass der Anteil der über 65-jährigen in der Stadt Heidenau leicht und im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge signifikant gegenüber dem Ausgangsjahr 2018 ansteigt. Der Anteil der unter 20-jährigen bleibt nahezu gleich. Im Gegenzug geht der Anteil der Altersgruppe der zwischen 20 und 65-jährigen im Stadtgebiet Heidenau leicht und im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge deutlich zurück.

Ergänzend zur 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes wurde die 2014 erstellte Wohnbauflächenbedarfsprognose für die **Erlebnisregion Dresden 2025+** (Projektförderung durch das Staatsministerium des Innern (SMI) / FR Regio) herangezogen. Diese weist für den Zeitraum 2012 bis 2027 einen Bevölkerungszuwachs von 2,71 % für das Gebiet der Stadt Heidenau aus, wenn bezüglich der Wanderbewegungen der Status-Quo zugrunde gelegt wird. Gegenüber der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose ist dabei für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans ein geringerer **Einwohnerzuwachs** auf rund **16.486 Einwohner** in der Stadt Heidenau zu beachten.

Als **Basis für die Flächennutzungsplanung** wird für den Planungshorizont die vom Statistischen Landesamt übergebene **Prognosevariante 1** zugrunde gelegt, so dass für das Jahr 2035 von **16.880 Einwohnern** bzw. einem **Zuwachs von 231 Einwohnern** gegenüber dem Jahr 2018 in der Stadt Heidenau auszugehen ist. Die Prognosevariante 1 kommt deshalb zum Ansatz, weil die prognostizierte Zahl der **Prognosevariante 2** von 16.420 Einwohnern bereits in den Jahren 2017 bis 2019 überschritten wurde. Demnach sieht sich die Stadt Heidenau in der Pflicht, planerisch auf diesen Trend zu reagieren und

auch in Zukunft in ausreichendem Maße sowohl Bauland als auch Infrastruktureinrichtungen für die heimische Bevölkerung sowie die zuziehende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, um auch ihrer Stellung als Grundzentrum innerhalb der Planungsregion Rechnung zu tragen.

3.4 Wohnungsbestandsentwicklung

Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen hat für die Stadt Heidenau 9.689 Wohnungen in 2.116 Wohngebäuden am 31.12.2019 erfasst. Der Wohngebäudebestand setzt sich etwa zur Hälfte aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen, die sich typischerweise in Privatbesitz mit Eigennutzung befinden. Anhand der Einwohnerzahl am 31.12.2019 von 16.540 Einwohnern lässt sich für die Stadt Heidenau eine Belegungsdichte von 1,70 Einwohnern pro Haushalt konstatieren.

Auf Grundlage der Daten des Statischen Landesamtes des Freistaat Sachsen lässt sich belegen, dass die Wohnungen zu fast 70 % aus Wohnungen mit 3- und 4 Räumen bestehen. Der Anteil der Wohnungen mit 1 und 2 Räumen nimmt ca. 15 % ein. In den in Heidenau ansässigen Wohnungsgenossenschaften machen dagegen die Wohnungen mit 2 und 3 Räumen den größten Anteil aus. Insgesamt wird eine Wohnfläche von 650.700 m² ausgewiesen, was einer Wohnfläche je Einwohner von 39,34 m² entspricht.

Im gesamten Stadtgebiet sind in den vergangenen Jahrzehnten bereits zahlreiche Rückbaumaßnahmen realisiert worden, um dem Leerstand im Geschosswohnungsbau in den Plattenbaugebieten entgegen zu wirken. Beim verbliebenen Leerstand handelt es sich im Wesentlichen um nicht vermietbaren Wohnraum aufgrund mangelhafter Ausstattung, geringer Wohnungsgrößen und ungünstiger Zuschnitte. Dieser nicht vermietbare Wohnraum befindet sich überwiegend in Privatbesitz, so dass die Stadt keine Möglichkeit zur Aufwertung dieses Wohnungsbestandes und zur Neuvermietung hat.

Der Leerstand in den Wohnungen der in Heidenau ansässigen Wohnungsgenossenschaften betrug im Jahr 2015 bei der GWG - Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Heidenau eG 0,9 % (8 WE) bei einem Bestand von 914 Wohnungen, bei der Wohnungsgenossenschaft Elbtal Heidenau eG 2,3 % (40 WE) bei einem Bestand von 1.751 Wohnungen und bei der WVH - Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH 8,1 % (186 WE) bei einem Bestand von 2.296 Wohnungen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass davon gegenwärtig 96 Wohnungen im Sonnenhof 2 zum seniorengerechten Wohnen umgebaut werden und damit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Der tatsächliche Leerstand liegt bei der WVH damit bei 3,43%. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet mit 9.689 Wohnungen bedeutet dies einen Leerstand von ca. 1,4 %.

Üblicherweise ist ein Leerstand von 3 % als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich. Sinkt der Leerstand aufgrund einer ungünstigen Angebots- oder überhitzten Nachfrageentwicklung darunter, kommen Umzugsketten ins Stocken.[8]

Einerseits ist die Stadt Heidenau insgesamt durch einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten geprägt. Anderseits besteht ein anhaltendes Bestreben der ansässigen Bevölkerung nach Wohneigentum bzw. Einfamilienhäusern, das belegt auch die Bautätigkeit der letzten Jahre: durchschnittlich sind in den letzten 5 Jahren 10 bis 20 Einfamilienhäusern pro Jahr gebaut worden.

3.5 Wirtschaft und Beschäftigung

3.5.1 Wirtschaftsstruktur

Der wirtschaftliche Aufschwung in Heidenau entwickelte sich mit der Industrialisierung. Wichtige Faktoren für die Industrialisierung im oberen Elbtal waren die Lage am Elbstrom und die Eröffnung der Bahnstrecke Dresden – Pirna 1848 sowie der Bahnstrecke ins Osterzgebirge 1890. Diese logistischen Vorteile Heidenaus erkannte als Erster der Dresdner Kaufmann Albert Hayn. Bereits 1869 erbaute er am Mügelner Bahnhof eine Alaunfabrik.

Nach der Machtübernahme durch die Nationalsozialisten 1933 war zunächst ein erneuter wirtschaftlicher Aufschwung zu verzeichnen. Bis zum Beginn des 2. Weltkrieges wurden viele Heidenauer Betriebe auf Rüstungsproduktion umgestellt. Zum Ende des Krieges waren die Rüstungsbetriebe Ziele der alliierten Luftangriffe im Februar und Mai 1945. In der Nachkriegszeit versuchte man, die Produktion wieder

[8] IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH 2005: Methoden von Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau

aufzunehmen, die Betriebe wurden nach und nach in Volkseigentum überführt und Reparationen lasteten auf den Unternehmen. 1978 gab es in der Stadt 58 Industrie- und Gewerbebetriebe, die mehr Arbeitsplätze boten als Beschäftigte in der Stadt Heidenau wohnten.

Eine erneute Zäsur brachten die politische Wende und die deutsche Wiedervereinigung 1989/90 mit sich. Umstrukturierungen führten zunächst zum Verlust zahlreicher Unternehmen und Arbeitsplätze. Jedoch konnten sich einige der größten und namhaften Unternehmen, wie u. a. das Möbelwerk, die Papierfabrik und das Reifenwerk behaupten. Auch Neugründungen und Neuansiedlungen von Betrieben sind bis heute zu verzeichnen.

Historisch bedingt ist das Stadtbild Heidenaus im Süden gekennzeichnet durch eine räumliche Konzentration von gewerblichen Bauflächen beiderseitig der Bahnlinie Dresden - Pirna in unmittelbarer Elbnähe. Flankiert wird diese Gewerbefläche außerdem von der Staatsstraße S 172. Weitere gewerbliche Bauflächen erstrecken sich im Stadtgebiet nach Norden zwischen der Bahntrasse und der S 172 bis zur Gemarkungsgrenze der Stadt Dresden.

Im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes wurden aktuelle Daten zu Unternehmen der Region, bezogen auf Wirtschaftszweige, erhoben. Zu den bedeutendsten Firmen im Stadtgebiet gehören die Glatfelter Dresden GmbH im Bereich der Produktion und Verkauf von Papier- und Zellstoffprodukten, die Möbelwerke Heidenau als industrieller Möbelproduzent, Henkel AG & Co. im Bereich der Herstellung und des Vertriebs von chemischen Produkten, das Reifenwerk Heidenau GmbH, die Malzfabrik / Mälzerei Heidenau der Malteurop Deutschland, der AGRO-Terminal Heidenau der HaBeMa Futtermittel - ein wichtigen Umschlagplatz für Getreide und Futtermittel, die Holzindustrie Dresden, die Sächsische Netzwerke Huck - ein Spezialist für Seiltechnik und Netze u.a. Außerdem sind mehrere Maschinenfabriken ansässig sowie Firmen im Metallbau, im Baustoffhandel sowie im Handel mit Mineralölprodukten tätig. Viele weitere kleine und mittelständige Unternehmen der unterschiedlichsten Gewerbe sowie Dienstleistungs- und Handelsunternehmen prägen Heidenau als einen **bedeutenden Gewerbestandort** mit großem wirtschaftlichem Engagement. Zahlreiche dieser Unternehmen sind im gewachsenen Stadtgebiet angesiedelt.

Derzeit sind im Plangebiet **1.248 Gewerbe** (Stand November 2021) angemeldet (Stadt Heidenau, 04.11.2021).

Tabelle 3: Anzahl der gemeldeten Unternehmen in der Stadt Heidenau (Quelle: Stadt Heidenau, 04.11.2021)

Wirtschaftszweig	**Stadt Heidenau**
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	9
Bergbau und Gewinnung v. Steinen u. Erden	4
Verarbeitendes Gewerbe	123
Energieversorgung	11
Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung	12
Baugewerbe	110
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz	244
Verkehr und Lagerei	132
Gastgewerbe	69
Information und Kommunikation	41
Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	59
Grundstücks- und Wohnungswesen	43
freiberufliche, wissenschaftliche und tech. Dienstleistungen	145
sonst. wirtschaftliche Dienstleistungen	170
Erziehung und Unterricht	25
Gesundheits- und Sozialwesen	25
Kunst, Unterhaltung und Erholung	126
Erbringung sonstiger Dienstleistungen	255

Demnach stellen Unternehmen im Bereich **Dienstleistung / Einzelhandel** die größte Anzahl an Betrieben. Allerdings ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Betriebe im Bereich Dienstleistung / Einzelhandel nur wenige Beschäftigte hat, dagegen ist ein erheblicher Anteil der Arbeitsplätze im verarbeitenden bzw. produzierenden Gewerbe zu finden. So waren 2020 im Bergbau und dem verarbeitenden Gewerbe 1.124 Personen in 17 Betrieben beschäftigt[9].

[9] Statistisches Landesamt, Gemeindestatistik 2021

Die **Landwirtschaft** spielt als Wirtschaftszweig im städtischen Raum, zu welchen die Stadt Heidenau gehört, nur eine untergeordnete Rolle. Die bedeutendsten Landwirtschaftsbetriebe im Stadtgebiet Heidenau sind die GbR Kotlowski und Sohn sowie die Agrarproduktion Heidenau GmbH zu nennen. Auf den Hanglagen um das Stadtgebiet hat sich Ackerbau, vor allem der Obstanbau etabliert.

Die Steuereinnahmekraft der Stadt Heidenau liegt deutlich unter dem Durchschnitt des Freistaates Sachsen.

Tabelle 4: Steuereinnahmekraft der Stadt Heidenau (Quelle: Statistisches Landesamt, 2021)

Stadt / Gemeinde	Steuereinnahmekraft je Einwohner in Euro, Durchschnitt 2013	Differenz zum Sächsischen Durchschnitt (835 €/EW)	
		absolut (Euro)	relativ
Stadt Heidenau	733	- 102	- 12 %

3.5.2 Arbeitsmarkt

In den **Unternehmen** der Stadt Heidenau waren am 30.06.2020 **4.631 Personen beschäftigt** (Statistisches Landesamt, 2021). Mit ca. 278 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen je 1 000 Einwohner weist das Gebiet damit ein geringeres Arbeitsplatzangebot als die Nachbargemeinden auf (zum Vergleich: Stadt Pirna 394, Stadt Dohna 416 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze/1.000 Einwohner).

Demgegenüber sind **6.883 Sozialversicherungspflichtige am Wohnort** statistisch erfasst (Statistisches Landesamt, 2021). Die Stadt Heidenau ist damit durch ein **starkes Auspendlerverhalten** geprägt. Eine wesentliche Rolle spielt hierbei die Pendlerbewegung in die Landeshauptstadt Dresden sowie in die Stadt Pirna.

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge betrug im Juni 2021 4,3 %. Zahlen für die Stadt Heidenau sind nicht verfügbar; letztlich aufgrund des Zeithorizonts eines Flächennutzungsplans (10 – 15 Jahre) auch nicht vordergründig relevant, da sie innerhalb dieses Zeitraums ohnehin Schwankungen unterlegen sind.

3.6 Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen

Im Gebiet der Stadt Heidenau liegen zahlreiche Planungen auf der Grundlage der §§ 10, 34 bzw. 35 BauGB vor, die überwiegend Rechtskraft besitzen. Sie werden in den nachfolgenden Übersichten aufgeführt. Im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplans wurde das in Bebauungsplänen und Satzungen rechtskräftig gesicherte Baulandpotentiale ermittelt, da dies – ebenso wie Baulücken in planungsrechtlichen Innenbereich – prioritär für die Deckung des Wohnbaulandbedarfs heranzuziehen ist.

Tabelle 5: Rechtswirksame B-Pläne und Satzungen gemäß BauGB (Stand: November 2021)

Nr.	Gemarkung	Planart	Festsetzungsinh.	Bezeichnung		Auslastung %	vorwiegende Bauweise	Baulücken in ha
1	Gommern	VE-Plan	GE / SO Handel	G 02/1	"Einkaufszentrum - Meuschaer Weg"	-	-	-
2	Gommern	VE-Plan	GE	G 03/1	"BP Tankstelle"	-	-	-
3	Gommern	VE-Plan	SO Handel	G 04/1	"Möbelhaus Bastian" ("Möbelmarkt Roller")	-	-	-
4	Gommern	B-Plan	GE / SO Handel	G 08/2	"Sondergebiet Möbelwerke" ("Hammer-Markt / Praktiker-Markt")	Überplanung durch B-Plan G 09/1		
5	Gommern	B-Plan	GE	G 09/1	„Gewerbegebiet Hauptstraße“	-	-	-
6	Gommern	B-Plan	WA	G 15/2	"Wohnbebauung Gartenstraße Heidenau - Gommern"	100	EH / DH	**0,00**
7	Gommern	B-Plan	WA / GB	G 22/1	„Wohngebiet Rudolf-Breitscheid-Straße“	0	EH / DH	**1,40**
8	Gommern	B-Plan	WA	G 23/1	„Wohngebiet Sporbitzer Straße“	0	EH / DH	**1,47**
9	Großsedlitz	B-Plan	WA	GS 02/1	"Feldweg"	100	EH	**0**
10	Heidenau / Mügeln	B-Plan	GI	H 01/1	"Malzfabrik Hafenstraße"	-	-	**-**
11	Heidenau	B-Plan	WA / WR	H 04/2	"Beethovenstraße"	29	EH / DH	**1,10**
12	Kleinsedlitz	B-Plan	WA / WR	KS 01/1+2	"Sedlitzer Straße"		EH	**0,35**
13	Kleinsedlitz	B-Plan	WA	KS 02/1	"Bäckerweg"		EH	**0,31**
14	Mügeln	B-Plan	WA / WS / MI	M 06/2	"Wohnungsbaugebiet Heinrich-Zille-Straße"	29	EH / DH	**0,55**
15	Mügeln	B-Plan	GE	M 08/1	"Interkommunales Gewerbegebiet Dresden / Heidenau - Teilbereich Heidenau"	-	-	**-**
16	Mügeln	B-Plan	WA	M 09/1	"Friedensstraße"	92		**0,05**
17	Mügeln	VB-Plan	SO EKZ	M 10/1	"Einkaufszentrum Stadtmitte"	-	-	**-**
18	Gommern / Mügeln	B-Plan	SO Solar	M 11/1	"Solarpark Güterbahnhof"	-	-	**-**
								5,23

Die in Tabelle 5 aufgeführten Bauleitplanungen sind teilweise ausgelastet. Die größten freien Baulandpotentiale existieren in den B-Plänen G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße“, G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße“ und H 04/2 „Beethovenstraße“.

Außerdem existiert für das Stadtgebiet Heidenau eine Satzung über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf dem Gebiet der Stadt Heidenau (Abgrenzungssatzung) vom 20.12.2012, die gegenwärtig überarbeitet wird (Entwurfsstand: 09/2021).

Folgende Bebauungspläne befinden sich zurzeit in Aufstellung:

Tabelle 6: In Aufstellung befindliche B-Pläne und Satzungen gemäß BauGB (Stand: November 2021), die angegebenen Flächengrößen umfassen jeweils den gesamten Geltungsbereich und sind nicht zwingend identisch mit geplanten Bauflächen

Gemarkung	Standort	Planart	Bezeichnung	Bauflächen Nr.	Fläche in ha
Gommern	Güterbahnhofstraße	B-Plan	B-Plan G 24/1 „Güterbahnhofstraße“	G M1 + G G2	7,30
Großsedlitz	Schäferweg	B-Plan	B-Plan GS 04/1 "Schäferweg"	GS G1	3,40
Mügeln	Quartier an der Müglitz	B-Plan	B-Plan M 14/1 "Quartier an der Müglitz"	M W1 + M M1	5,50
	MAFA-Park	B-Plan	B-Plan M 13/1 "MAFA-Park"	M W2 + M M2	8,10
Gesamtsumme Stadt Heidenau					**24,30**

3.7 Informelle Planungen

3.7.1 Fachteil: „Brachen“ [10]

Im Auftrag der Stadt Heidenau wurde der Fachteil „Brachen“ als Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) – Feinkonzept der Stadt Heidenau mit Stand: 09.02.2018 durch die KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH erarbeitet. Das Konzept weist 19 Brachflächen mit einer Gesamtfläche von knapp 40 ha verteilt über das gesamte Stadtgebiet aus, wobei der Schwerpunkt der Brachflächen auf Flächen beidseitig der Bahntrasse bzw. im Umfeld der Flüsse Elbe und Müglitz liegt. Bei den aufgenommenen Flächen handelt es sich überwiegend um vormals gewerblich / industriell genutzte Bereiche und Objekte, die häufig in Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels nach 1990 brachfielen. Ausnahmen bilden die Flächen an der Schmiedestraße (Brache Nr. 4), die für Wohnzwecke genutzt wurde, sowie die landwirtschaftlich genutzte Fläche am Heimweg (Brache Nr. 5).

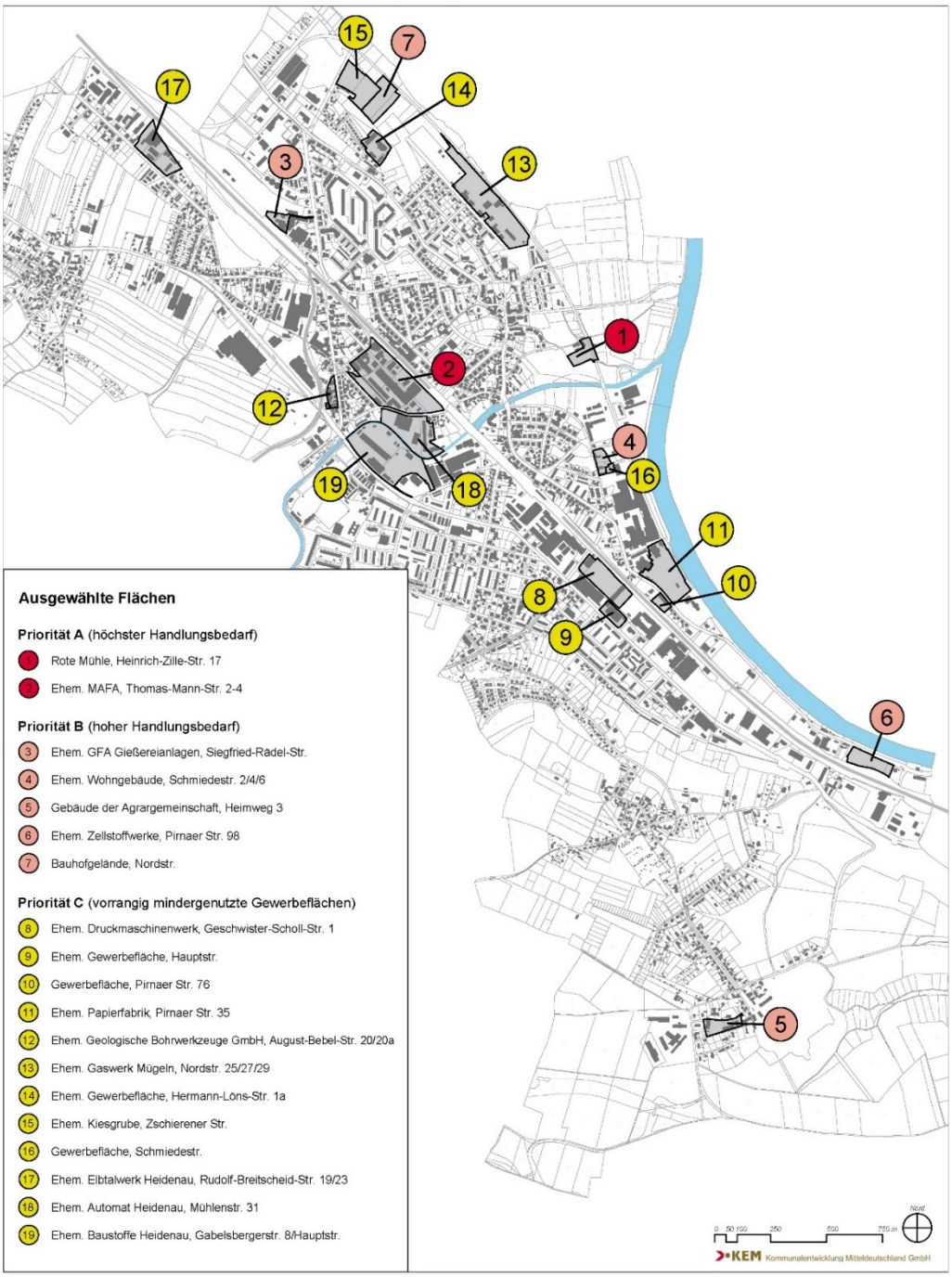


Abb. 2. Lageplan aus dem Fachteil „Brachen“, Stand 09.02.2018

[10] Stadtverwaltung Heidenau unter Mitarbeit von KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH: Fachteil „Brachen“, Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) der Stadt Heidenau, Stand: 09.02.2018

Nachfolgende Übersicht zeigt die durch den Flächennutzungsplan vorgeschlagenen geplanten Nutzungen der einzelnen Brachflächen. Diese wurden in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen.

Tabelle 7: Brachflächen und ihre geplante Nutzung gemäß den Darstellungen des vorliegenden FNP

Nr.	Bezeichnung für Brachfläche	Fläche	geplante Nutzung							Bemerkungen
			Gewerbe	Sondergeb.	Mischgeb.	Wohnen	Grünfläche	Landwirtschaft		
1	Rote Mühle, Heinrich-Zille-Str. 17	0,98 ha			0,98					Teil des B-Plan M 06/2
2	Ehem. MAFA, Thomas-Mann-Str. 2-4	6,68 ha			5,80	0,88				geplante Wohnbaufläche MW2 und geplante gemischte Baufläche MM2 (MAFA-Park)
3	Ehem. GFA Gießereianlagen, Siegfried-Rädel-Str.	0,62 ha	0,62							
4	Ehem. Wohngebäude, Schmiedestr. 2/4/6	0,58 ha	0,01			0,57				
5	Gebäude der Agrargemeinschaft, Heimweg 3	0,94 ha				0,94				geplante Wohnbaufläche GSW1
6	Ehem. Zellstoffwerke, Pirnaer Str. 98	1,23 ha	1,23							
7	Bauhofgelände, Nordstr.	1,64 ha					1,64			Teil der geplante Grünfläche MGF1
8	Ehem. Druckmaschinenwerk, Geschister-Scholl-Str. 1	2,37 ha	2,37							geplante Gewerbefläche HG1
9	Ehem. Gewerbefläche, Hauptstr.	0,69 ha	0,69							geplante Gewerbefläche HG1
10	Gewerbefläche, Pirnaer Str. 76	0,38 ha			0,38					
11	Ehem. Papierfabrik, Pirnaer Str. 35	3,02 ha	3,00							teilweise bereits Bestandsnutzung, geplante Gewerbefläche HG2
12	Ehem. Geologisches Bohrwerkzeuge GmbH, August-Bebel-Str. 20/20a	0,51 ha			0,51					teilweise bereits Bestandsnutzung
13	Ehem. Gaswerk Mügeln, Nordstr. 25/27/29	5,17 ha			1,38		0,42	3,37		teilweise bereits Bestandsnutzung, geplante Grünfläche MGF2
14	Ehem. Gewerbefläche, Hermann-Löns-Str. 1a	1,13 ha			1,13					teilweise Bestandsnutzung
15	Ehem. Kiesgrube, Zschierner Str.	2,06 ha					2,06			Teil der geplante Grünfläche MGF1
16	Gewerbefläche, Schmiedestr.	0,14 ha	0,14							
17	Ehem. Elbtalwerk Heidenau, Rudolf-Breitscheid-Str. 19/23	2,21 ha	1,47		0,74					
18	Ehem. Automat Heidenau, Mühlenstr. 31	3,21 ha			1,61			1,61		teilweise bereits Bestandsnutzung
19	Ehem. Baustoffe Heidenau, Gabelsbergerstr. 8 / Hauptstr.	5,80 ha	0,42		1,13	2,99	1,26			geplante Wohnbaufläche MW1 und geplante gemischte Baufläche MM1 (Quartier an der Müglitz)
		39,36 ha	9,95	0,00	13,65	5,38	5,38	4,98		

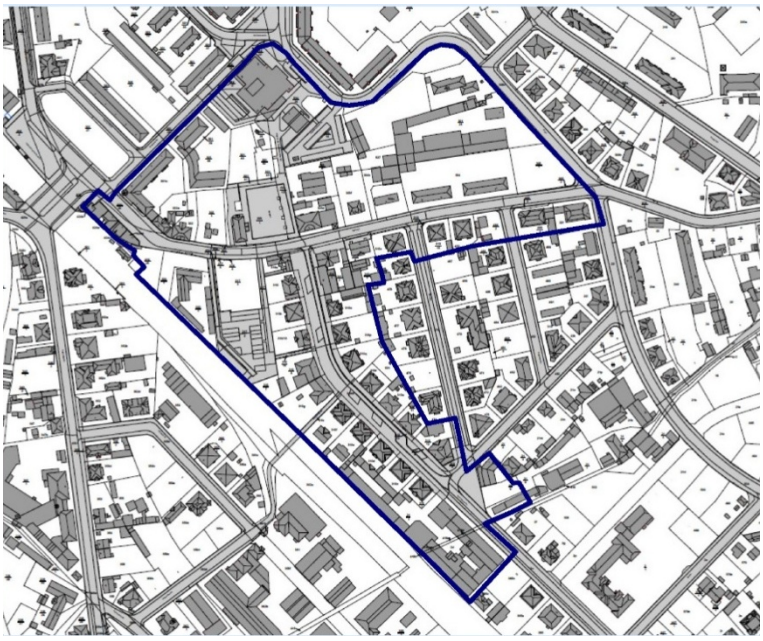
3.7.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2005[11]

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) dient in seiner aktuell gültigen Fassung mit Stand vom Dezember 2005 als Grundlage einer langfristigen Entwicklungsplanung für das Gesamtgebiet der Stadt Heidenau. Die gesamtstädtischen Zielsetzungen und Handlungsansätze versuchen Empfehlungen zu einer stadtverträglichen Reduzierung von nicht mehr nachgefragtem Wohnraum zu formulieren.

Parallel zur Erstellung des INSEK und in direktem Zusammenhang mit diesem erfolgten im Stadtgebiet Heidenau die Ausweisung von Rückbaugebieten im Zusammenhang mit dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ ab Mitte 2001. In den Stadtteilkonzepten „Neu-Mügeln“ und „Waldstraße“ wurden konkrete Abriss- und Sanierungsempfehlungen ausgearbeitet. Ab 2003 wurden die Fördergebiete „Heidenau-Gommern 2“ und „Heidenau-Süd 2“ in den Förderbereich „Rückbau“ aufgenommen und entsprechend Teil- bzw. Vollabrissvorhaben mit Fördermitteln untersetzt. Ab 2004 erfolgte ergänzend die Programmaufnahme des zusätzlich beantragten Fördergebiets „Heidenau Neu-Mügeln“, so dass auch hier geplante Rückbaumaßnahmen in die Tat umgesetzt werden können. Die Abgrenzung der einzelnen Fördergebiete ist in der weiteren Begründung unter Teilräumliche Fördergebiete dargestellt. Ein weiterer Rückbau ist seitens der Stadt Heidenau nicht vorgesehen, so dass das Kapitel Rückbau bzw. Teilrückbau von Wohnraum als abgeschlossen zu betrachten ist.

3.7.3 Stadt Heidenau – Einzelhandelskonzept 2010[12]

Für die Stadt Heidenau wurde bis Mitte 2010 ein Einzelhandelskonzept (EZHK) erarbeitet. Folgendes allgemeines Ziel gibt das Einzelhandelskonzept aus: „Die zukünftige Standortstruktur von Heidenau sollte sich aus dem verbindlich festzusetzenden Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie aus Nahversorgungsstandorten und dezentralen Einzelhandelslagen zusammensetzen.“



Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt[11]

Das Einzelhandelskonzept zeigt die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als geographischer Mittelpunkt des urban geprägten Stadtteils Mügeln auf und legt folgendes Entwicklungsziel für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt fest: „Lenkung zusätzlicher Verkaufsflächen- und Sortimentsangebote zur intensivierten Nutzung der innerstädtischen Potenziale in den Zentralen Versorgungsbereich“. Die Abgrenzung des Versorgungsbereichs wurde nachrichtlich in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen.

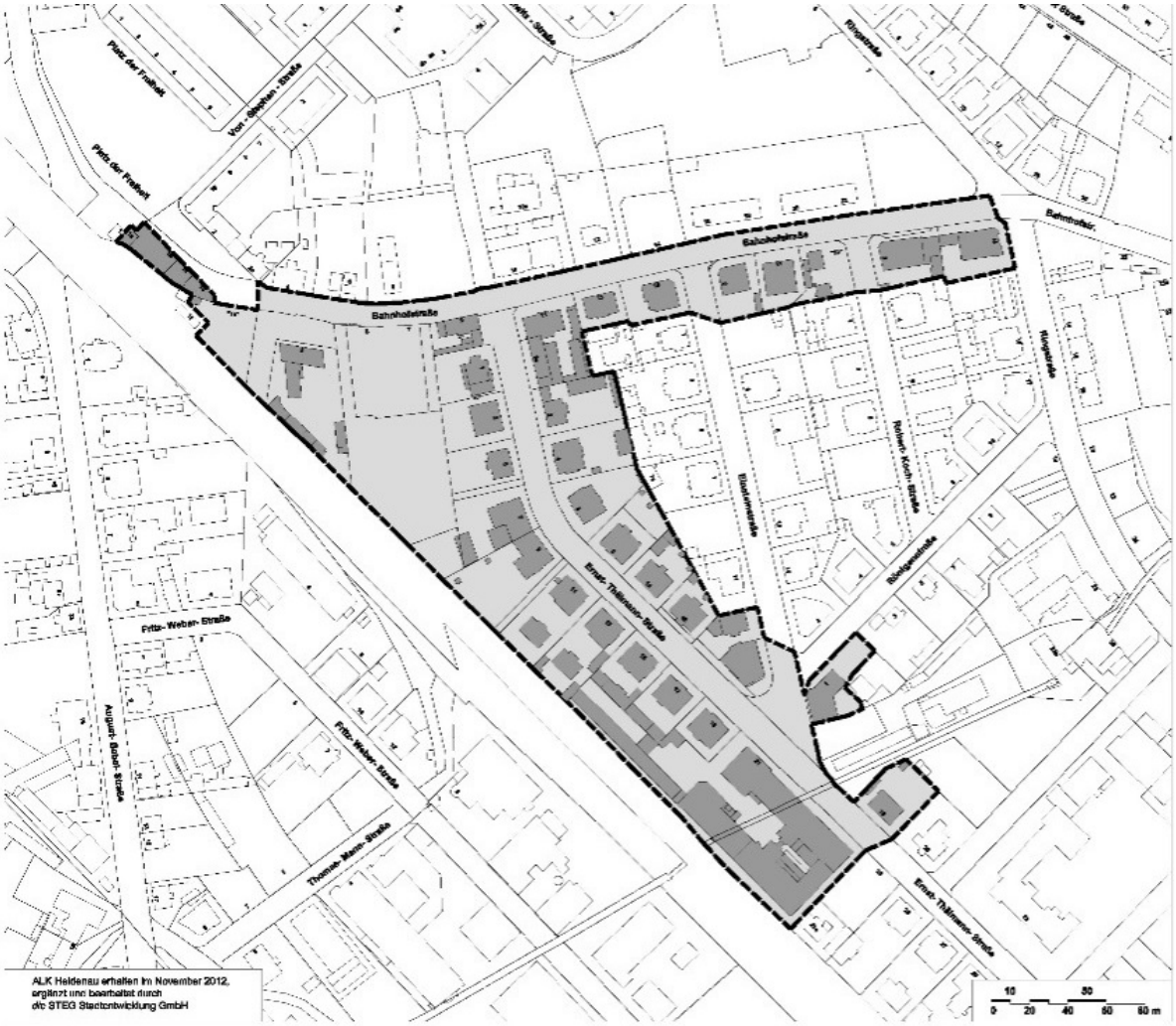
[11] Stadtverwaltung Heidenau unter Mitarbeit von BauGrund: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), Dezember 2005

[12] BBE Handelsberatung GmbH: Stadt Heidenau – Einzelhandelskonzept, Mai 2010

3.7.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) für das Gebiet „Heidenau-Stadtkern“ 2013[13]

In der Stadt Heidenau ist die Herausbildung und Profilierung der Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich bereits seit vielen Jahren eines der vorrangigen städtebaulichen Ziele. Mit der Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) wurde das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO) für das Gebiet „Heidenau-Stadtkern“ mit einer Fläche von 5,5 ha erarbeitet.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Maßnahmen im Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) und der Teilnahme am Wettbewerb für „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“ im Jahr 2012 mit einem Beitrag zum Thema "Spielend Einkaufen" sowie der im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführten Maßnahmen wurde für das Fördergebiet „Heidenau-Stadtkern“ eine deutliche gestalterische und funktionelle Aufwertung bewirkt und eine nachhaltige Belebung der Stadtmitte erreicht. Außerdem konnten durch die Anschubwirkung der Städtebauförderung weitere private Baumaßnahmen ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln angeschoben werden.



Zurzeit arbeitet die Stadt Heidenau an einen SEKO für ein nachfolgendes Förderprogramm / -gebiet zur Zentrenstärkung innerhalb der Stadt Heidenau. Ein zentrales Handlungsfeld ist dabei die Weiterführung und Verstetigung der Zusammenarbeit mit örtlichen Akteuren.

[13] die STEG: Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) für das Gebiet „Heidenau-Stadtkern“, April 2013 und Abschlussbericht, 22.02.2021

3.7.5 Teilräumliche Fördergebiete der Städtebauförderung

Die Stadt Heidenau verfügt über folgende festgelegte und bestätigte Fördergebiete gemäß der Verwaltungsvorschrift der Städtebaulichen Erneuerung (VwV StBauE)[14] sowie ein Gebiet der Integrierten Stadtentwicklung (EFRE):

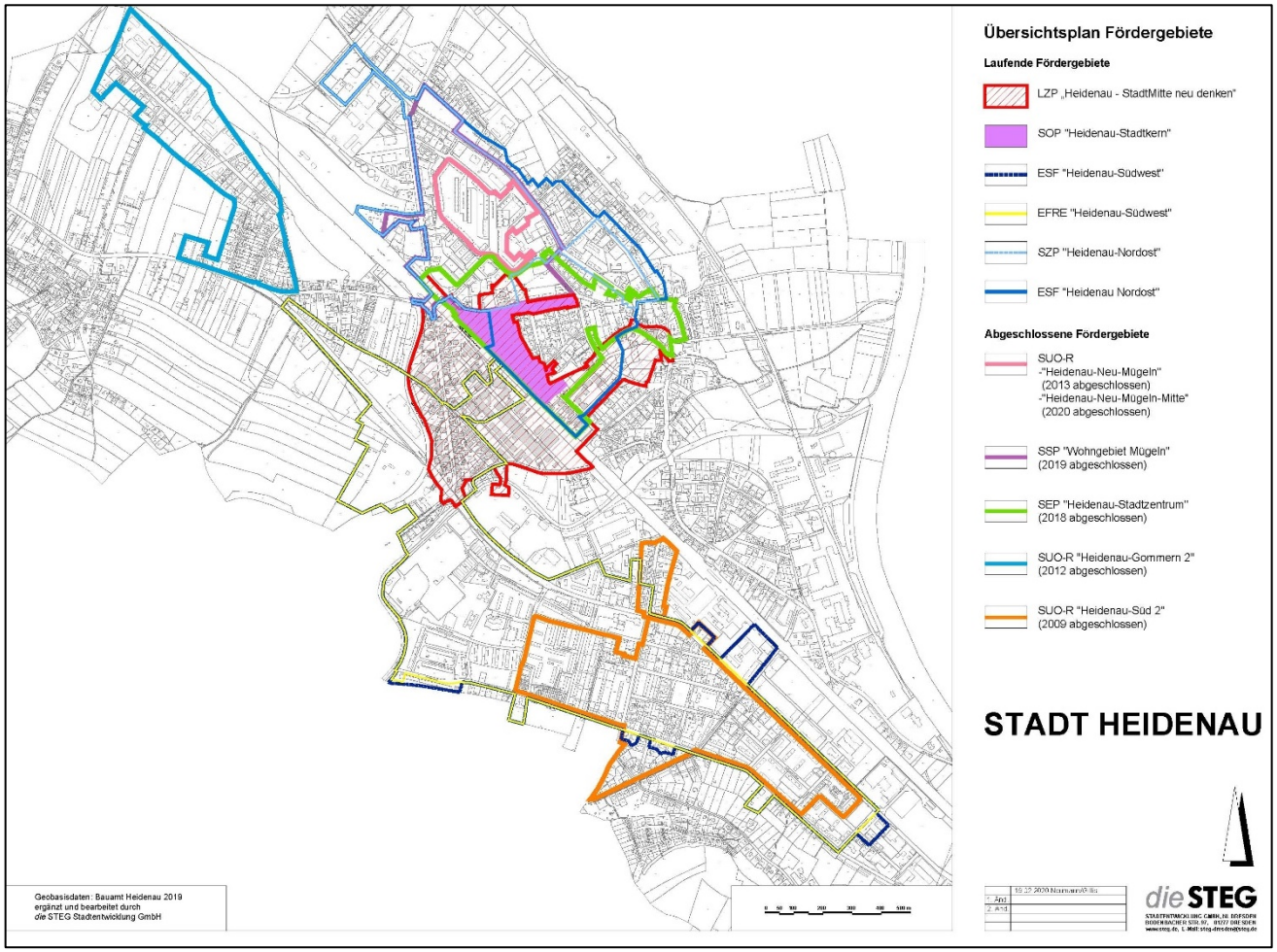


Abb. 3. Übersicht Fördergebietes der Stadt Heidenau, 19.02.2020

[14] die STEG: Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) für das Gebiet „Heidenau-Stadtkern", April 2013

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme (SEP):
Sanierungsgebiet „Heidenau-Stadtzentrum“ Flächengröße: ca. 22,8 ha
Aufnahmejahr: 1993
Abschluss: 2018

Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt (SSP):
"Wohngebiet Mügeln" Flächengröße: ca. 25,6 ha
Aufnahmejahr: 2007
Abschluss: 2019

Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt (SSP):
„Heidenau-Nordost“ Flächengröße: ca. 32,30 ha
Aufnahmejahr: 2016
Abschluss: 2025

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP):
„Heidenau-Stadtkern“ Flächengröße: 5,5 ha
Aufnahmejahr: 2012
Abschluss: 2021

Stadtumbau Ost − Programmteil Rückbau (SUO-R):
"Heidenau-Gommern 2" Flächengröße: ca. 34,1 ha
Aufnahmejahr: 2003
Abschluss: 2013

Stadtumbau Ost − Programmteil Rückbau (SUO-R):
"Heidenau-Süd 2" Flächengröße: ca. 34,0 ha
Aufnahmejahr: 2003
Abschluss: 2009

Stadtumbau Ost − Programmteil Rückbau (SUO-R):
"Heidenau-Neu-Mügeln" / „Heidenau-Neu-Mügeln-Mitte“
Flächengröße: ca. 6,7 ha
Aufnahmejahr: 2004 / 2012
Abschluss: 2013 / 2020

Integrierte Stadtentwicklung EFRE 2014-2020:
„Heidenau-Südwest“
Flächengröße: ca. 93,30 ha
Aufnahmejahr: 2015
Abschluss: 2021

4 Städtebauliche Ziele des Flächennutzungsplans

4.1 Leitbild[15]

Zur weiteren Entwicklung der Stadt Heidenau wurde 2002 ein Leitbild unter aktiver Einbeziehung von Vertretern der Wirtschaft und Bürgerschaft erstellt. Nachfolgend sind die Leitziele für die Entwicklung der Stadt Heidenau dargestellt:

Stadt zum Leben
Heidenau bietet viele Wohnmöglichkeiten, vom preiswerten bis zum gehobenen Quartier, von der Elbnähe bis zur Talhanglage steht für jeden Geschmack und Geldbeutel das passende Angebot bereit.

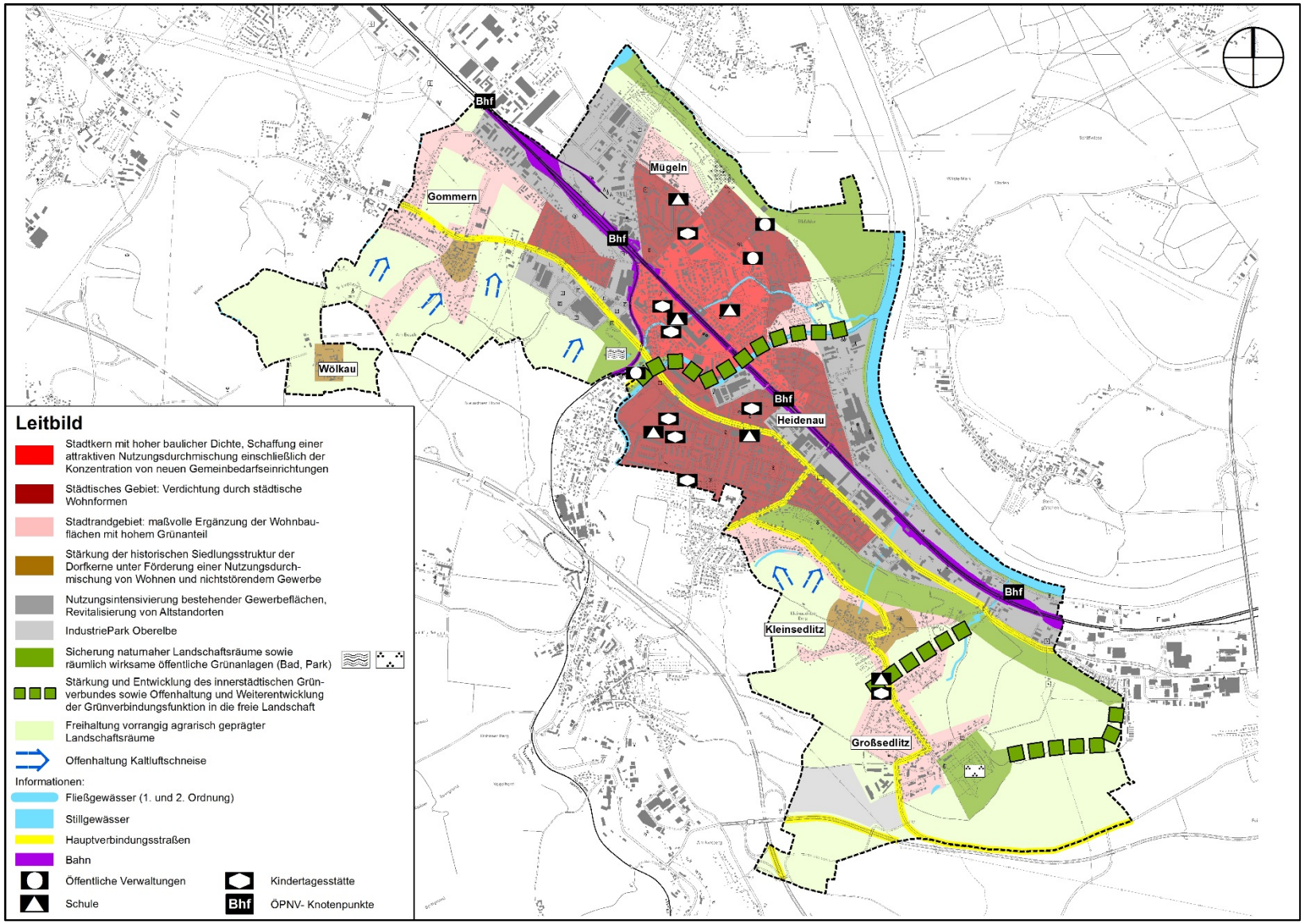
Stadt zum Investieren
Heidenau verkörpert gründerzeitlichen Unternehmergeist. Genauso engagiert erfolgt der moderne Umbau der Gewerbestruktur. Eine breite Skala neuer Dienstleistungs- und Handelsformen bis hin zur Gastronomie- und Beherbergungsbranche etablieren sich und stärken damit den Ruf Heidenaus als wirtschaftsfreundliche Stadt.

Stadt zum Besuchen
Heidenau bietet ein breitgefächertes Angebot von Möglichkeiten der aktiven Freizeitgestaltung für jede Generation. Beliebte Ausflugsziele sind der Barockgarten Großsedlitz, die eindrucksvollen Zeugen der Industriegeschichte, die historischen Dorfkerne sowie die Elbe mit der Dampfschifffahrt und dem stark frequentierten Elbradweg.

In das Leitbild flossen aktuelle Planungen der Stadt Heidenau zum IndustriePark Oberelbe (IPO) ein. Unter Ausnutzung der Lagegunst an der Autobahnabfahrt ist die Entwicklung zukunftsfähiger Industrie- und Gewerbeflächen in Zusammenarbeit mit den Nachbarstädten Pirna und Dohna geplant und im Leitbild dargestellt. Die verkehrliche Erschließung zum angrenzende Barockgarten und Neuordnung des ruhenden Verkehrs für den Barockgarten soll durch in diesem Zusammenhang ebenfalls verbessert werden.

[15] http://www.heidenau.de/Stadt-Rathaus/Stadt/Stadtportrait/Leitbild, November 2017

Im Zuge der Erarbeitung des Flächennutzungsplans wurde daraus folgendes Leitbild für die Stadt Heidenau entwickelt:



4.2 Entwicklungsaufgaben und -ziele

Um das Leitbild zu konkretisieren und zu untersetzen sind im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Heidenau vom Dezember 2005 Entwicklungsaufgaben und -ziele für das Stadtgebiet erarbeitet worden. Diese funktionalen, städtebaulichen, ökonomischen, sozialen und ökologischen Aufgaben werden zurzeit durch die Stadt Heidenau evaluiert und im Zuge der begonnenen Überarbeitung des INSEK der Stadt Heidenau an die aktuellen Bedingungen und Ziele der Stadt Heidenau angepasst.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Entwicklungspotentiale und –hemmnisse wurden folgende **Entwicklungsziele** für die Stadt Heidenau formuliert:

- Stadtentwicklung mit ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit
- Etablierung als verkehrsgünstige und multifunktionale Stadt der Region Dresden
- Weiterentwicklung des neuen Stadtzentrums
- Verbesserung vorhandener Wohnsiedlungen
- Ausweisung innerstädtischer und stadtrandarrondierender Wohnbauflächen
- Stabilisierung und Weiterentwicklung des Arbeitsplatzangebots
- Vitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen
- Erhöhung der Attraktivität von Betreuungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen
- Reduzierung der verkehrlichen Belastungen von Stadtgefüge und Umwelt

Im Zuge der Erarbeitung des Flächennutzungsplans wurde folgendes **Ziel für die Stadtentwicklung** Heidenaus formuliert:

Die Siedlungsentwicklung soll durch Nachverdichtung und Brachflächenrevitalisierung auf das Stadtgebiet Heidenau konzentrieren. Trotz der damit einhergehenden Verkehrslärmproblematik wird dem Schutz des Außenbereichs, insbesondere der Kalt- und Frischluftabflussbahnen, der Vorrang eingeräumt.

5 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes orientieren sich an den Vorgaben, die durch das Baugesetzbuch und in Verbindung damit durch die Baunutzungsverordnung gemacht werden. Danach werden nach der Art ihrer allgemeinen baulichen Nutzung Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen unterschieden. Bauliche Nutzungen, die deutlich von diesen Flächenkategorien abweichen, werden als Sonderbauflächen, die näher bezeichnet werden, dargestellt. Öffentliche, kulturelle, soziale und kirchliche Nutzungen werden als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Bei den Freiflächen sind Grünflächen mit gegebenenfalls besonderer Zweckbestimmung, etwa Park oder Friedhof darzustellen. Daneben gibt es Flächen für die Landwirtschaft, Wald, und Flächen für Infrastruktur. Die Gliederung orientiert sich an derjenigen der Baunutzungsverordnung.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass nicht alle planerisch sinnvollen Flächen einer **Siedlungsentwicklung** zugeführt werden können. Um eine moderate Preisentwicklung sicherstellen zu können, ist zunächst die Schaffung von ausreichendem Baulandpotenzial erforderlich. Die Strategie ist es deshalb, zunächst Entwicklungspotenziale auf breiter Basis herzustellen, um dann anschließend durch die verbindliche Bauleitplanung diejenigen Potenziale zu entwickeln, die zeitlich und preislich eine hohe Effizienz versprechen. Dabei sollen die dargestellten Ziele näher ausgefüllt werden. Mit diesem Vorgehen kann sichergestellt werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft durch unkoordinierte Vorgehensweise vermieden wird.

Die **vorhandene Bebauung** wurde zunächst auf ihre Lage im planungsrechtlichen Innenbereich und die vorhandene Nutzung geprüft. Für die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich wurde der Entwurf der überarbeiteten **Klarstellungssatzung**[16] zugrunde gelegt. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Die Satzung dient der eindeutigen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich und damit gleichzeitig der Feststellung, welche Grundstücke grundsätzlich bebaubar sind und welche nur einer privilegierten Nutzung zugänglich sind. Durch die Klarstellungssatzung kann kein neues Bauland ausgewiesen werden. Sie hat ausschließlich bestätigende Wirkung.

Auch unbebaute Flächen können danach einem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sein. Für die Stadt Heidenau wurde in diesem Zusammenhang ein Baulückenkataster erstellt, welches als Grundlage für die Erfassung vorhandene Baulandpotential diente.

Darstellung von Bebauung im planungsrechtlichen Außenbereich

Der Splittersiedlung am Lugturm fehlt der Bebauungszusammenhang zur geschlossenen Bebauung des Ortsteils Gommern, sodass diese lediglich als Bestandsbebauung im Außenbereich dargestellt wurde. Die Siedlungsstruktur ist durch großflächige Wiesen und einzeln liegende Gehöfte bzw. Häuser geprägt, eine zusammenhängende verdichtende Bauflächenentwicklung würde dem Erhalt der Freiflächen entgegenstehen.

Der Flächennutzungsplan stellt darüber hinaus nicht in Bauflächen integrierbare Einzelstandorte (Gebäude und Gebäudegruppen) als „Bestand im Außenbereich“ dar (z.B. Gebäudebestand am Kreuzungsbereich Pechhüttenstraße und Hauptstraße).

Darstellung von Bauflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen

Bestandsbauflächen wurden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen entsprechend des vorhandenen Nutzungsbestandes (Wohnbauflächen – gemischte Bauflächen - gewerbliche Bauflächen) kategorisiert, der das jeweilige Quartier bzw. den Ortsteil in seinen Grundzügen prägt. Jedoch lässt der Maßstab des Flächennutzungsplans nur die Darstellung der Grundzüge der Flächennutzung zu. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich überdies nicht nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die aus der traditionellen Dorffunktion (Nutzung für Landwirtschaft und Wohnstätten) hervorgegangene Struktur zeigen im Wesentlichen alle dörflichen Ortskerne im Plangebiet. Aber bis auf den Ortskern von

[16] Satzung über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf dem Gebiet der Stadt Heidenau (Abgrenzungssatzung) vom 20.12.2012, Entwurf der Überarbeitung mit Stand 09/2021

Gommern sind diese Bereiche nicht mehr durch eine gemischte Nutzung gekennzeichnet, so dass die Ortsteile Kleinsedlitz, Großsedlitz und Wölkau aufgrund der mittlerweile fehlenden und perspektivisch auch nicht zu erwartenden Nutzungsdurchmischung als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Weiterhin sind Teile des innerstädtischen Bereiches in den Gemarkungen Mügeln und Heidenau sowie Bereiche entlang der Bahnlinie bzw. der S 172 geprägt durch ihre jetzige Bebauung mit durchmischten Strukturen als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Mit der Darstellung **gemischter Bauflächen** wird dem planerischen Willen Ausdruck verliehen, die typische Verbindung von Wohnfunktion und Handel im Stadtzentrum zu erhalten und zu stärken.

Wohnbauflächen wurden dort ausgewiesen, wo sowohl Nutzung als auch Bauweise keine Änderung der vorwiegenden Wohnnutzung erwarten lassen, beispielhaft ist der Bereich Heidenau-Neu-Mügeln / Heidenau-Neu-Mügeln-Mitte zu nennen. Das schließt andere untergeordnete Nutzungen nicht aus.

Angrenzend an die ursprüngliche Siedlungsstruktur sowie diese verdichtend haben sich in der jüngeren Vergangenheit Wohnbaustandorte mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt (z.B. B-Plan KS 01/1+2 und B-Plan G 15/2). Da es sich nahezu ausschließlich um Flächen mit Wohnfunktionen handelt, sind diese im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Wohnbauflächen entlang der Bahntrasse sowie teilweise entlang der Staatsstraße S 172 sind durch Verkehrslärm betroffen (siehe Kap. 5.9). Die Stadt Heidenau hält an der Darstellung der bestehenden Nutzung dieser Flächen dennoch fest, da die vorhandene städtebauliche Struktur keine andere sinnvolle Nutzung zulässt. Durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen (siehe Machbarkeitsuntersuchung Elbtal[17] Kap. 5.9) entlang der Bahntrasse wird die Lärmbelastung perspektivisch vermindert.

Gewerbliche Bauflächen wurden ebenfalls anhand der tatsächlichen Flächennutzung abgegrenzt und liegen meist im südlichen Stadtgebiet in erschließungstechnisch günstiger Lage entlang der Bahntrasse sowie der Staatsstraße S 172. Trotz der planungsrechtlichen Separierung der unterschiedlichen Funktionsflächen finden sich in den Stadtgebieten Gommern, Mügeln und vor allem im Gebiet Süd häufig Gewerbe- und Industrieflächen in enger Nachbarschaft zu Wohngebieten, die den Charakter der Siedlungsstruktur gebietsweise sehr stark prägen.

Die bereits planungsrechtlich durch **Bebauungspläne gesicherten Flächen** wurden entsprechend der dortigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung übernommen.

Ca. 20 % der dargestellten Bestandsbauflächen im Stadtgebiet Heidenau sind von Überschwemmung durch die Elbe bzw. die Müglitz betroffen (Kap. 5.16.4). Eine weitere Entwicklung der Bebauung außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in die Überschwemmungsgebiete wird aber strikt vermieden.

Geplante Bauflächenausweisungen

Die geplanten Bauflächenausweisungen berücksichtigen Z 2.2.1.6 des LEP 2013, das heißt eine Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der baulichen Eigenentwicklung der Stadt Heidenau sowie darüber hinaus als ausgewiesenes Grundzentrum zulässig. Der Bedarf neuer Bauflächen begründet sich aus der Prognose der Einwohnerentwicklung und der Siedlungstätigkeit. Vorhandene Potenziale wurden dabei berücksichtigt. Diese Herangehensweise entspricht Z 2.2.1.4 des LEP 2013. Besonderes Augenmerk wurde auf Z 2.2.1.3 des LEP 2013 gelegt, wonach die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen soll, sowie Z 2.2.1.5, wobei eine flächensparende Siedlungsentwicklung angestrebt werden soll. Bis auf wenige Ausnahmen, wird auf die Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges gesetzt.

[17] Obermeyer Planen + Beraten GmbH: Machbarkeitsstudie Elbtal vom 10.03.2017

Eine wirtschaftliche Siedlungsweise setzt eine Mindestdichte voraus, damit die Mittel für die kommunale Infrastruktur möglichst effektiv eingesetzt werden. Dem entsprechen die landesplanerischen Ziele

- LEP, Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- LEP, Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Um das Ziel Z 2.2.1.7 ausreichend zu berücksichtigen, hat die Stadt Heidenau ein Brachflächenkonzept für das Stadtgebiet Heidenau erarbeitet (siehe Kap. 3.7.1), in welchem die Nachnutzung dieser Flächen diskutiert wird. Im Flächennutzungsplan sind Vorschläge für die zukünftigen Nutzungen der Brachflächen dargestellt.

5.1 Wohnen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Der Ermittlung der vorhandenen Wohnbaulandpotenziale sowie der Ausweisung von Bauflächen für den zukünftigen Bedarf kommt daher eine zentrale Bedeutung bei der Erstellung des Flächennutzungsplans zu.

Wohnbauflächen entlang der Bahntrasse von der Gemarkung Gommern im Norden über die Gemarkung Mügeln und Heidenau bis zur Pirnaer Straße im Süden sowie teilweise entlang der Staatsstraße S 172 sind durch Verkehrslärm betroffen (siehe Kap. 5.9). Die Stadt Heidenau hält an der Darstellung der bestehenden Nutzung dieser Flächen dennoch fest, da die vorhandene städtebauliche Struktur keine andere sinnvolle Nutzung zulässt.

Die Gemengelagen sind im Bestand vorhanden und können auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung nur bedingt für andere Nutzungsarten vorgesehen werden, da an den betreffenden Stellen kein räumlicher Spielraum z.B. für eine Nutzungsdurchmischung bisheriger Wohngebiete mit nichtstörendem Gewerbe in Richtung einer gemischten Baufläche zur Verfügung steht. Umgekehrt ist es auch nicht möglich, bestehende Gewerbefläche mit Wohngebäuden zu durchmischen, um deren Emissionsverhalten zu verringern, da die genannten Flächen im Wesentlichen in Nutzung sind und darüber hinaus im Lärmkorridor der Bahnstrecke liegen sowie für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt gebraucht werden.

Das gleiche gilt für bestehende Baugebiete an den Hauptverkehrsadern. Die bestehenden Konflikte lassen sich nicht dadurch lösen, dass Wohnbauflächen aufgegeben werden, da für einen Ersatz in lärmtechnisch unbelasteter Lage weder ausreichend Flächen zur Verfügung stehen noch dies im Einklang mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden möglich wäre.

5.1.1 Vorhandene Wohnbaulandpotenziale

Die vorhandenen Baulandpotenziale ergeben sich daraus, dass im planungsrechtlichen Innenbereich bzw. auf bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen Grundstücke nicht bebaut sind (Baulücken im Sinne des § 34 BauGB oder Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen im Sinne des § 30 BauGB).

Im Stadtgebiet Heidenau sind aufgrund ihrer historischen Entwicklung die Gemarkungen Gommern, Großsedlitz, Kleinsedlitz und Wölkau durch eine **ländliche Bebauung** mit lockeren Baustrukturen (Einfamilienhausbebauung) geprägt. Dagegen sind die Gemarkungen Heidenau und Mügeln durch eine **städtisch dichte Bebauung** (Geschosswohnungsbau) gekennzeichnet.

Aufgrund der weitestgehend privaten Eigentumsverhältnisse besteht i.d.R. kein Zugriff auf die Grundstücksflächen und damit keine Steuerungsmöglichkeit für die Stadt. Neben der konkret vorhandenen bzw. nicht vorhandenen privaten Bauabsicht können außerdem Einschränkungen durch erschwerte Baugrundverhältnisse, oberflächennahen Grundwasserstand oder unverhältnismäßig hohe Erschließungsaufwendungen Hinderungsgründe für die tatsächliche Bebauung der vorhandenen Baulücken sein.

Dennoch wurden diejenigen Flächen, auf denen eine Baugenehmigung für Wohnbebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB und damit im planungsrechtlichen Innenbereich zulässig wäre, aufgenommen und getrennt nach ländlichen bzw. städtischen Stadtteilen bzw. Gemarkungen bilanziert. Da über die Ausnutzung dieser Flächenpotenziale im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes keine zuverlässigen Aussagen möglich sind, werden sie jedoch nur zur Hälfte (d.h. mit 50 %) in die nachfolgende Bilanzierung eingestellt. Studien verweisen sogar nur auf einen aktivierbaren Anteil bei § 34er Baulücken im Bereich von 20 % bis 40 %[18],[19],[20].

In gemischten Bauflächen wird darüber hinaus der Anteil der möglichen Bebauung mit Nichtwohngebäuden (Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebsgebäude) mit 50 % angesetzt. Unter Berücksichtigung der o.g. Herangehensweise zur pauschal abgeschätzten Verfügbarkeit werden somit 25 % der in der Mischbaufläche vorhandenen Baulücken als verfügbarer Standort für Wohngebäude in die Bilanzierung (Tabellen 8 und 9) eingerechnet.

Tabelle 8: Vorhandene Potenziale für **Einfamilienhaus-Wohnbebauung (EFH)** im planungsrechtlichen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB in den **ländlichen Siedlungsbereichen** innerhalb der Stadt Heidenau, Stand 31.12.2019

Ortsteil	theoretisches Baulandpotenzial für EFH in gemischten Bauflächen in ha	theoretisches Baulandpotenzialfür EFH in Wohnbauflächen in ha	aktivierbares Flächenpotential für EFH in ha
Gommern	0,23	1,34	0,73
Großsedlitz	0,16	1,16	0,62
Kleinsedlitz		0,52	0,26
Wolkau		0,42	0,21
Summe	**0,39**	**3,44**	**1,82**

Tabelle 9: Vorhandene Potenziale für **Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus-Wohnbebauung (MFH)** im planungsrechtlichen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB in den **städtischen Siedlungsbereichen** innerhalb der Stadt Heidenau, Stand 31.12.2019

Ortsteil	theoretisches Baulandpotenzial für MFH in gemischten Bauflächen in ha	theoretisches Baulandpotenzial für MFH in Wohnbauflächen in ha	aktivierbares Flächenpotential für MFH in ha
Heidenau	0,5	2,88	1,57
Mügeln	1,12	1,61	1,09
Summe	**1,62**	**4,49**	**2,65**

Im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB standen zum Zeitpunkt der Erfassung 2019 entsprechend der erläuterten Herleitung aktivierbare Bauflächen im Umfang von 1,82 ha in den ländlichen Gemarkungen für in der Regel Einfamilienhausbebauung sowie 2,65 ha in den städtischen Gemarkungen für in der Regel Geschosswohnungsbau für den Planungshorizont zur Verfügung.

Vorhandene Baulandpotenziale (i.d.R. für Eigenheime) existieren außerdem noch im Umfang von 5,2 ha in einigen der im Kap. 3.6 aufgeführten Satzungsgebiete rechtskräftiger Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB (vgl. Tabelle 5 in Kapitel 3.6).

[18] BBSR-Studie, Befragung von über 400 Gemeinden deutschlandweit zum Thema Innenentwicklung

[19] Raum + Ansatz, Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ostwürttemberg

[20] ruhrFIS Ansatz, Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ruhr

Zusätzliche Potentiale können durch Umnutzung von Gebäuden, Sanierung bzw. Modernisierung leerstehender Gebäude, Verdichtung auf bereits bebauten Grundstücken (Aufstockung, Ausbau) sowie Ersatzneubau erschlossen werden.

Im Flächennutzungsplan werden sowohl die im Zusammenhang bebauten Ortsteile als auch die oben aufgeführten planungsrechtlich gesicherten Flächen in Satzungsgebieten nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als **Wohnbauflächen** bzw. **gemischte Bauflächen** gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Eine Präzisierung in verschiedene Baugebiete (Reine / Allgemeine / Besondere Wohngebiete bzw. Kleinsiedlungsgebiete sowie Misch- / Dorf- / bzw. Kerngebiet) erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5.1.2 Wohnbauflächenbedarfsprognose

Der Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche lässt sich aus den Parametern

- Ergänzungsbedarf (infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung)
- Auflockerungsbedarf (infolge einer Reduzierung der Belegungsdichte)
- Ersatzbedarf (infolge der Abgängigkeit nicht sanierungsfähigen Wohnraums) sowie
- Veränderungsbedarf (Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach anderen Wohnformen, insbesondere durch Erhöhung des Anteils an Wohneigentum)

ableiten.

Hinsichtlich des Ergänzungsbedarfs infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung werden die Zahlen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose zugrunde gelegt (ca. **16.880 Einwohner** im Jahr 2035).

Da die Stadt Heidenau mit der Ausweisung von Standorten für Einfamilienhausbebauung vor allem für Familien attraktiver werden will, wird davon ausgegangen, dass sich der Trend zur Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrößen im Planungsgebiet nicht weiter fortsetzen wird. Dem wird durch den Ansatz der vorhandenen **Belegungsdichte von 1,7 Einwohner/Wohnung** für den Planungshorizont 2035 Rechnung getragen, wodurch sich **kein zusätzlicher Auflockerungsbedarf** ergibt.

Unter Zugrundelegung der Bevölkerungsprognose von ca. 16.880 EW ergibt sich für das Jahr 2035 ein Bedarf von 9.929 Wohnungen. Dieser kann durch den vorhandenen Bestand von 9.689 Wohnungen[21] nicht gedeckt werden, so dass ein **Ergänzungsbedarf von 240 Wohnungen** für den Zeithorizont bis 2035 besteht. Aufgrund der städtischen Struktur wird angenommen, dass der ermittelte Ergänzungsbedarf von 240 Wohnungen zu 2/3 in Form von Mietwohnungen im **Geschosswohnungsbau / in Mehrfamilienhäusern** (MFH) nachgefragt wird (**160 Wohnungen**).

Teile des Ergänzungsbedarfs an Wohneinheiten aufgrund wachsender Einwohnerzahlen (1/3 des Ergänzungsbedarfs bzw. **80 Wohnungen**) werden genauso wie die sich aus dem Veränderungsbedarf ergebenden Ansprüche in Form von Standorten für **Einfamilienhausbebauung** benötigt.

Hinsichtlich des **Veränderungsbedarfs** wird angenommen, dass im Planungszeitraum bis zum Jahr 2035 die Mieter von ca. 1 % der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau innerhalb des Stadtgebietes in Einfamilienhäuser ziehen, um Wohneigentum zu bilden. Bei einem Bestand an von ca. 8.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft das **80 Wohnungen** im Planungshorizont bzw. 6 bis 7 Wohnungen pro Jahr, die in Form von Standorten für **Einfamilienhausbebauung** zusätzlich nachgefragt werden.

Darüber hinaus wird allgemein ein **Ersatzbedarf** von bis zu 3 % für nicht sanierungsfähigen Wohnungsbestand angenommen. Es wird aber davon ausgegangen, dass der Ersatz vorwiegend an Ort und Stelle erfolgt, die Bauflächen für den Ersatzbedarf somit innerhalb der Bestandsbauflächen zur Verfügung stehen. Eine Ausweisung neuer Baugebiete aufgrund des pauschalen Ersatzbedarfs wird im FNP der Stadt Heidenau nicht vorgenommen.

Gemäß der Wohnbauflächenbedarfsprognose für die Erlebnisregion Dresden 2025+[22] wird eine Grundstücksfläche pro Wohnung mit 612 m²/WE für EFH und mit 162 m²/WE für MFH zur Ermittlung des Nettobaulandbedarfs angesetzt.

[21] Statistisches Landesamt, Gemeindestatik, 31.12.2016

[22] Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V.: Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden 2025, Juni 2015

Aus den o.g. Ansätzen ergibt sich folgende Ableitung des Flächenbedarfs für Wohnbauland in der Stadt Heidenau, Planungshorizont 2035:

Ergänzungs- und Veränderungsbedarf für Einfamilienhausbebauung

80 Wohnungen Ergänzungsbedarf x 612 m²/ WE = **4,9 ha Nettowohnbauland**
80 Wohnungen Veränderungsbedarf x 612 m²/ WE = **4,9 ha Nettowohnbauland**

Ergänzungs- und Veränderungsbedarf für Mehrfamilienhausbebauung

160 Wohnungen
abzüglich 80 Wohnungen Leerzug durch Veränderungsbedarf
80 Wohnungen x 162 m²/WE = **1,3 ha Nettowohnbauland**

Dieser Wohnbaulandbedarf kann bereits gegenwärtig auf planungsrechtlich gesicherten Flächen in einer Größenordnung von 5,2 ha für Einfamilienhausstandorte sowie im unbeplanten Innenbereich in einer Größenordnung von 1,8 ha für Einfamilienhausstandorte bzw. 2,7 ha für Geschosswohnungsbau gedeckt werden.

Der verbleibende Bedarf ist die Grundlage geplanter Bauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan, wobei unterstellt wird, dass der Bruttobaulandbedarf bei neuen Bauflächen in Einfamilienhausgebieten um ca. 20 % bzw. in Gebieten mit Geschosswohnungsbau um 25 % höher liegt als der Nettobaulandbedarf, da zusätzlich Flächen für Verkehrs- und technische Infrastruktur sowie öffentliche Bereiche wie z.B. Spielplätze in den neuen Baugebieten erforderlich sind, die auf der Ebene des FNP jedoch nicht detailliert dargestellt werden.

Wohnbaulandprognose Stadt Heidenau	**EFH**	**MFH**
Ergänzungsbedarf bis zum Jahre 2035	4,9 ha	1,3 ha
Veränderungsbedarf bis zum Jahr 2035	4,9 ha	
Vorhandenes Potenzial im planungsrechtlichen Innenbereich (siehe Tab. 8 + 9 in Kap. 5.1.1)	- 1,8 ha	- 2,7 ha
und in Satzungsgebieten (siehe Tabelle 5 in Kapitel 3.6)	- 5,2 ha	
Zusätzlich erforderlicher Bedarf an Nettowohnbauland	2,8 ha	-- ha
Zusätzlich erforderlicher Bedarf an Wohnbauflächen (brutto)	**3,4 ha**	**-- ha**

Insgesamt ergibt sich für die Stadt Heidenau für den Planungshorizont 2035 somit ein **Brutto-Wohnbauflächenbedarf** von **ca. 3,4 ha für Einfamilienhausbau.** Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist somit die Ausweisung neuer Bauflächen unumgänglich. Für den Geschosswohnungsbau wäre rechnerisch kein zusätzlicher Bedarf gegeben. Allerdings ist aus städtebaulichen Gründen die innerstädtische Nachnutzung und Verdichtung durch einen flächeneffizienten Geschosswohnungsbau sinnvoll, zudem kann die Stadt Heidenau damit auch ihrer Funktion als Grundzentrum in Bezug auf die Bereitstellung von Mietwohnungen im Verflechtungsbereich nachkommen, da im ländlich geprägten Verflechtungsbereich die Nachfrage in der Regel nur im Eigenheimsektor liegt.

5.1.3 Geplante Wohnbauflächenentwicklung

Der Schwerpunkt der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Gebiet der Stadt Heidenau konzentriert sich vorrangig auf die Entwicklung von größeren zusammenhängenden Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau sowie Einfamilienhausbebauung innerhalb des Stadtgebietes Heidenau auf die Gemarkungen Gommern und Mügeln. Die Stadt Heidenau möchte somit die vorhandene gut ausgebaute Infrastruktur und vor allem die Potentiale der Innenentwicklung nutzen. Die geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in Mügeln liegen alle mit einer Gesamtfläche von ca. 11,2 ha auf innerstädtischen Brachflächen, welche somit einer Revitalisierung zu geführt werden.

Erweiterungen von gemischten Bauflächen wurden in erster Linie immissionsbedingt und aufgrund des Charakters der Umgebungsbebauung vorgenommen. Wohnnutzung ist in den Mischgebieten zu unterschiedlich hohen Anteilen enthalten. Durchschnittlich ist davon auszugehen, dass der Umfang des Wohnens bei ca. 50 % liegt.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau ausgewiesenen neuen Wohn- bzw. gemischten Bauflächen sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 10: Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (Planung)

Gemarkung	Standort	Bauflächen Nr.	Bebauung	geplante Flächen für EFH in ha	geplante Flächen für MFH in ha	Gesamtfläche in ha	Bemerkung
Gommern	Güterbahnhofstraße	G M1	EFH	0,33		0,33	B-Plan G 24/1 in Aufstellung Gesamtfläche Mischgebiet 0,66 ha, davon 50 % Gewerbefläche
Großsedlitz	Schäferweg	GS W1	EFH	0,81		0,81	B-Plan GS 04/1 in Aufstellung
Mügeln	Quartier an der Müglitz	M W1	EFH / GWB	1,50	1,50	2,99	B-Plan M 14/1 in Aufstellung
	Quartier an der Müglitz	M M1	GWB		0,56	0,56	B-Plan M 14/1 in Aufstellung Gesamtfläche Mischgebiet 1,13 ha, davon 50 % Gewerbefläche
	MAFA-Park	M W2	GWB		1,12	1,12	B-Plan M 13/1 in Aufstellung
	MAFA-Park	M M2	GWB		2,89	2,89	B-Plan M 13/1 in Aufstellung Gesamtfläche Mischgebiet 5,79 ha, davon 50 % Gewerbefläche
Gesamtsumme Stadt Heidenau				**2,64**	**6,07**	**8,70**	

Die Erweiterungsstandorte ergeben sich aus städtebaulichen und fachlichen Gesichtspunkten unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen. Insofern ist auch dabei – ebenso wie bei den Baulücken im Innenbereich - eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich der zeitlichen Verfügbarkeit gegeben. Eine planungsrechtliche Sicherung der dargestellten Wohnbauflächen mittels verbindlicher Bauleitplanung oder städtebaulicher Satzungen erfolgt daher auf Grundlage des Flächennutzungsplans schrittweise in Abhängigkeit des konkreten Bedarfs.

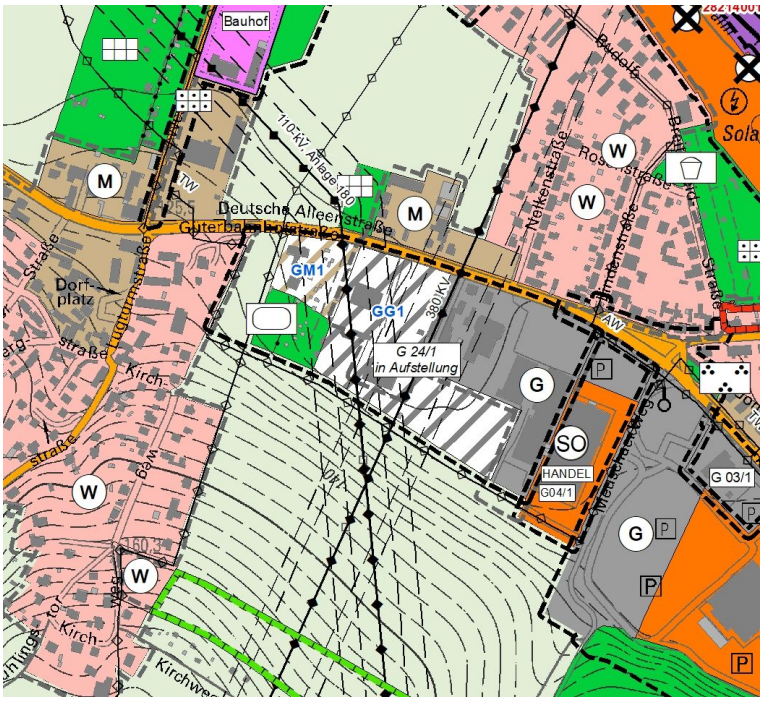
Aufgrund ihrer innerstädtischen Lage mit fußläufig erreichbaren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind die geplanten Wohnbaustandorte und die geplanten gemischten Bauflächen im MAFA-Park sowie im Quartier an der Müglitz besonders für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Gleichzeitig erfüllen diese Standorte die Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da Brachflächen nachgenutzt werden.

Daneben wird eine Wohnbaufläche für kleinere Einfamilienhausstandorte in Stadtrandlage in Großsedlitz ausgewiesen, um bereits kurzfristig der bestehenden Nachfrage gerecht werden zu können.

Für alle Standort sind bereits Bebauungspläne in Aufstellung. Nachfolgend werden alle Entwicklungsstandorte kurz begründet.

Grundsätzlich sind neben den fachlichen Belangen wie z.B. Immissionsschutz oder Naturschutz die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung der Bauflächen, die Nutzung vorhandener Infrastruktur sowie die Flächenverfügbarkeit zu beachten.

Gemarkung Gommern, Güterbahnhofstraße, G M1 (0,66 ha)



Die geplante Mischgebietsfläche ist Teil des in Aufstellung befindlichen B-Plans G 24/1 „Güterbahnhofstraße“ mit einer Gesamtgröße von über 7 ha in der Gemarkung Gommern. Das B-Plangebiet weißt äußerst verschiedene Nutzungsarten auf. Die entsprechenden Grundstücke werden zum Teil gewerblich, landwirtschaftlich, als Klein- oder Freizeitgärten aber auch zum Wohnen genutzt oder liegen brach. Sie sind teils in kommunaler, teils in privater Hand.

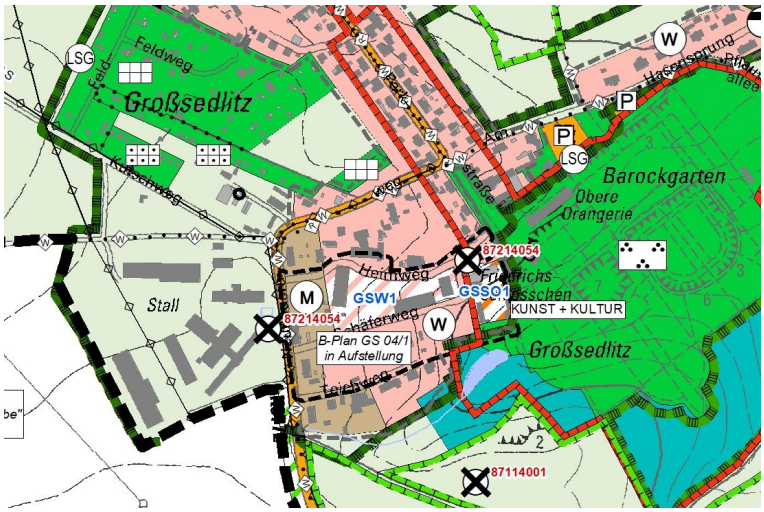
Angesichts der Fülle der vorhandenen verschiedenen Nutzungsarten auf dem gesamten Plangebiet, stehen sich diese konkurrierend und konfliktträchtig gegenüber (bspw. Wohnen-Gewerbe-Kleingarten). Zur Vermeidung weiterer konfliktträchtiger Umstände sowie Vorhaben, als auch städtebaulicher Spannungen und Diskrepanzen zwischen öffentlichen und privaten Interesse, muss die Zulassung von Vorhaben durch die Stadtverwaltung Heidenaus künftig rechtsverbindlich geregelt sein. Auf Grund dessen hat die Stadt Heidenau das Bebauungsplanverfahren G 24/1 „Güterbahnhofstraße“ eingeleitet.

Erhebliche Planungserfordernisse bestehen in Bezug auf

- die bestehende, das Gebiet überspannende Hochspannungsleitungen (kreuzend, 380 kV),
- die komplexe Gesamterschließung und Regenwasserentwässerung mit Rückhaltung,
- die verkehrliche Anbindung an die Güterbahnhofstraße (Beachtung der Besucher und Anlieferverkehre) sowie
- Kaltluftabflussfunktionen im Planungsgebiet.

Planerisches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet sowie für ein Mischgebiet.

Gemarkung Großsedlitz, Schäferweg, GS W1 (0,81 ha)

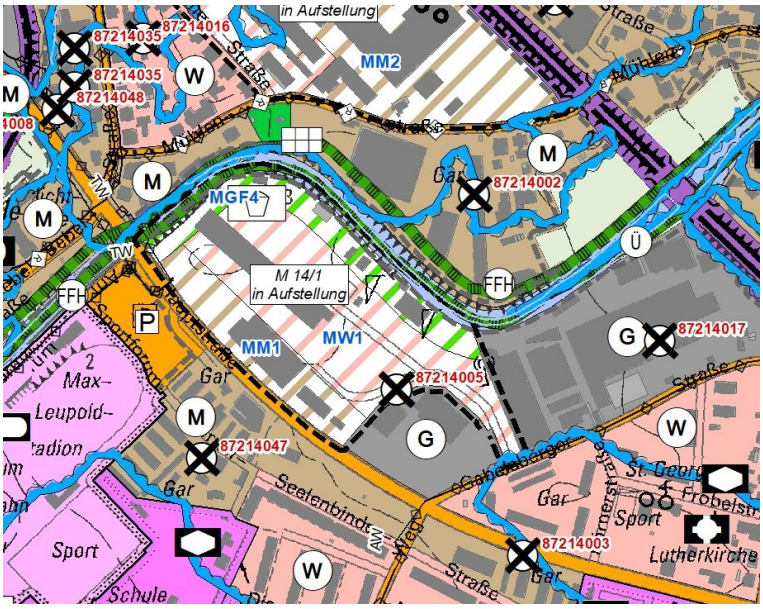


Die geplante Wohnbaufläche am Schäferweg innerhalb der Gemarkung Großsedlitz ist im Brachflächenkonzept der Stadt Heidenau unter der Nummer 5 aufgeführt.

Der ehemals bebaute Bereich stellt sich nun als Grünfläche innerhalb der gemischten Bebauung bzw. Wohnbebauung von Großsedlitz dar und bedarf dringend einer städtebaulichen Neuordnung unter Berücksichtigung der Lage in unmittelbarer Nähe des Barockgartens.

Zur Entwicklung dieses Areals befindet sich der Bebauungsplan GS 04/1 „Schäferweg“ in Aufstellung. Planerisches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung mit einer geordneten verkehrlichen Erschließung im zentralen Teil des Plangebietes. Weiterhin soll im Planverfahren überprüft und planungsrechtlich gesichert werden, ob eine Wegebeziehung zwischen dem Barockgarten und dem geplanten Parkplatz, südwestlich vom Plangebiet am Schäferweg, für Besucher des Barockgartens möglich ist.

Gemarkung Mügeln, Quartier an der Müglitz, M W1 (2,99 ha) und M M1 (1,13 ha)



Unmittelbar an der Müglitz soll an der Grenze der Gemarkungen Mügeln und Heidenau eine Wohnbauflächen und eine gemischte Baufläche im sogenannten Quartier an der Müglitz entwickelt werden. Im Brachflächenkonzept der Stadt Heidenau ist das Gebiet unter der Nr. 19 gelistet. Die Fläche profitiert ebenfalls von den benannten Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse (siehe Kap. 5.9).

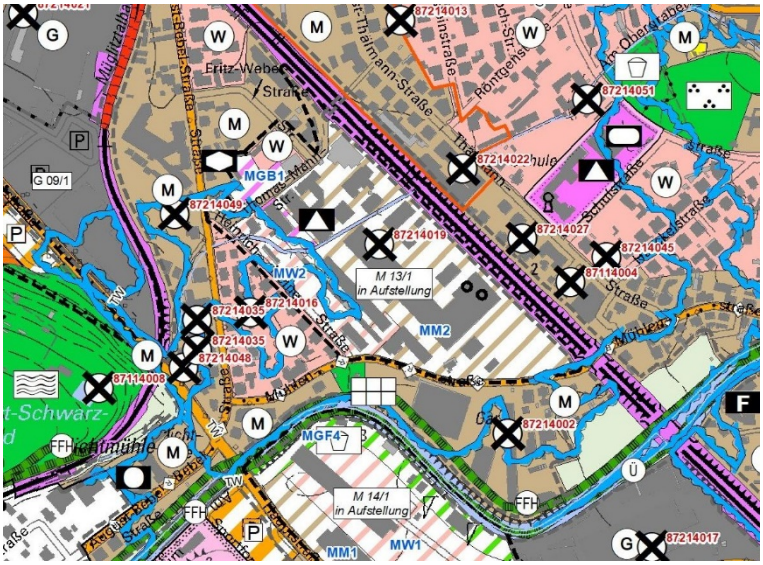
Innerhalb der gemischten Baufläche entlang der Hauptstraße sollen zu ca. 50 % gewerblich genutzte Flächen, wie z.B. ein Verbrauchermarkt, verkehrsgünstig gelegen entstehen. Dagegen sollen die Wohnbauflächen rückwärtig zur Müglitz geschaffen werden. Es ist die Errichtung von Geschosswohnungsbauten sowie von Einfamilienhäusern geplant. Außerdem soll innerhalb der geplanten Wohnbaufläche ein Spielplatz integriert werden, um den Bedarf an Spielflächen in diesem Bereich von Heidenau zu decken.

Die gesamte Brachfläche ist potenziell durch Überschwemmungen der Müglitz betroffen. Die Fläche liegt im in der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit Funktion Anpassung von Nutzungen – mittlere Gefahr. Hier können Wassertiefen von 0,5 bis 2 m bzw. ein spezifischer Abfluss von 0,5 bis 2 m²/s auftreten. Die Darstellung im Regionalplan ist jedoch stark generalisiert und kann daher nur als grobe Orientierung verwendet werden. Bei konkreten Planungen sollte die Beurteilung der Gefährdung immer mit Hilfe der jeweils vorliegenden wasserwirtschaftlichen Daten (Gefahrenkarten und Gefahrenhinweiskarte) vorgenommen werden. Desgleichen ist die generalisierte Darstellung des Vorranggebietes vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion Abfluss im Rahmen der detaillierten Überplanung zu prüfen und die für den Abfluss relevante Fläche von Überbauung und anderen Abflusshindernissen freizuhalten (vgl. Ziel 4.1.4.2 bis 4.1.4.4 der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans). Die Hochwassergefahrenkarte der Landestalsperrenverwaltung[23] weist für den überplanten Bereich beim HQ 50 keine Überschwemmung, beim HQ 100 in einigen Bereichen Wassertiefen von 0 - 0,5 m sowie bei HQ 200 auf der gesamten Fläche Wassertiefen von 0-0,5 m und in einigen Bereich von 0,5-1,0 m aus. Durch geeignete Hochwasserschutzmaßnahmen ist im nachfolgenden Bauleitplanverfahren darauf zu reagieren.

Zur Entwicklung des Areals befindet sich der Bebauungsplan M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ in Aufstellung.

[23] Landestalsperrenverwaltung Sachsen: Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten für Gemeinde Heidenau Gewässer Müglitz, Stand 12.06.2020

Gemarkung Mügeln, MAFA-Park, M W2 (1,12 ha) und M M2 (5,79 ha)



Zur Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche Nr. 2 des Brachflächenkonzeptes der Stadt Heidenau zwischen Thomas-Mann-Straße, Heinrich-Heine-Straße und Bahntrasse im sogenannten MAFA-Park ist auf dem südwestlichen Teil die Entwicklung einer geplanten Wohnbaufläche vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, auf welcher im nördlichen Teil ein Kita-Standort als Ersatzneubau für die Kita “Wurzelzwerge“ und im südlichen Teil ein Schulstandort geplant sind.

Der nordöstliche an die Bahntrasse angrenzende Teil der derzeitigen Brachfläche soll als gemischte Baufläche entwickelt werden, um hier auf ca. 50 % der Fläche weniger störungsempfindliche, das Wohnen jedoch nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe unterzubringen. Zugrunde gelegt wird ein Flächenanteil von gewerblichen Nutzungen von 2,89 ha und von Wohnnutzungen ebenfalls von 2,89 ha.

Zur Entwicklung des gesamten Areals befindet sich der Bebauungsplan M 13/1 „MAFA-Park“ in Aufstellung. Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere die Revitalisierung der Flächen unter Berücksichtigung der wesentlichen Teile denkmalgeschützter Bausubstanz sowie die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Bereich verschiedener aufeinandertreffender städtebaulicher Strukturen mit klarer Raumbildung entlang der Straßen und sonstiger öffentlicher Flächen verfolgt.

Städtebaulich orientiert sich die Planung an der Grundstruktur des historischen Werksgeländes und ergänzt erhaltenswerte Bestandsgebäude, so dass der Wohnanteil auf der gesamten Fläche im Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern angedacht ist.

Ein Teil der geplanten Wohnbaufläche ist vom Überschwemmungsgebiet der Müglitz betroffen. Die Fläche liegt außerdem im in der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit Funktion Anpassung von Nutzungen – geringe Gefahr. Die Hochwassergefahrenkarte der Landestalsperrenverwaltung[24] weist für den überplanten Bereich beim HQ 50 und HQ 100 keine Überschwemmung sowie bei HQ 200 auf der gesamten Fläche Wassertiefen von 0-0,5 m und in einigen Bereich von 0,5-1,0 m bzw. 1,0-2,0 m aus. Durch geeignete Hochwasserschutzmaßnahmen ist im nachfolgenden Bauleitplanverfahren darauf zu reagieren.

Die Fläche profitiert außerdem von den vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse der Machbarkeitsuntersuchung Elbtal[25] der DB Netz AG (siehe Kap. 5.9), welche zwischen dem Platz der Freiheit und Pirnaer Straße im Süden des Stadtgebietes Heidenau umgesetzt werden sollen.

[24] Landestalsperrenverwaltung Sachsen: Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten für Gemeinde Heidenau Gewässer Müglitz, Stand 12.06.2020

[25] Obermeyer Planen + Beraten GmbH: Machbarkeitsstudie Elbtal vom 10.03.2017

In der Stadt Heidenau werden somit insgesamt zusätzliche Bauflächen für **Einfamilienhausbebauung im Umfang von ca. 2,6 ha** sowie für **Geschosswohnungsbau im Umfang von ca. 6,1 ha** ausgewiesen. Dieser Umfang liegt zwar über dem pauschal errechneten Bedarf (vgl. Kapitel 5.1.2), wird aber seitens der Stadt Heidenau als vertretbar und den Zielen des Landesentwicklungsplans 2013 sowie des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020 entsprechend angesehen:

***Z 2.2.1.3** Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen. / **Z 2.2.1.10** Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.*

- die Siedlungsentwicklung mit der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete konzentriert sich auf den Versorgungs- uns Siedlungskern Heidenau (Quartier an der Müglitz -M W1, M M1; MAFA-Park - M W2, M M2) bzw. auf Randbereiche des Stadtkerns (G M1)
- 90 % der neu ausgewiesenen Wohn- und Mischbauflächen liegen im 1,5-km-Radius zum ÖPNV-Verknüpfungspunkt Bahnhof Heidenau

***Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden. **Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.*

- Im Rahmen der Bestanderfassung wurde das vorhandene Potenzial an Bauflächen für Wohnbebauung ermittelt (siehe Tabelle 8 und 9) und vorrangig für die Deckung des Ergänzungsbedarfs herangezogen. Darüber hinaus wird angenommen, dass Bauflächen für den Ersatzbedarf im Wesentlichen im Bestand zur Verfügung stehen.
- In Großsedlitz wird eine Innenentwicklung durch Nachnutzung einer innerörtlichen Brachfläche städtebaulich für sinnvoll erachtet.
- Alle geplanten Baugebiete befinden sich in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

***Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.*

- Eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus ist innerhalb der Stadt Heidenau zulässig, da die Stadt Heidenau als Grundzentrum ausgewiesen ist.

***Z 2.2.1.7** Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.*

- Da sich 75 % der Bauflächenausweisungen für 5 der insgesamt 6 geplanten Wohn- bzw. Mischbauflächen auf Brachen mit einer Gesamtfläche konzentrieren, wird dem Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.
- Die Stadt Heidenau hat außerdem ein Brachflächenkonzept für das Stadtgebiet Heidenau erarbeitet (siehe Kap. 3.7), in welchem die Nachnutzung dieser Flächen diskutiert wird. Im Flächennutzungsplan sind Vorschläge für die zukünftigen Nutzungen der Brachflächen dargestellt.

5.2 Arbeiten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu achten. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans spielt neben der Ermittlung des zukünftigen Bedarfs auch die Zuordnung der Bauflächen untereinander eine wichtige Rolle, um schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

5.2.1 Vorhandene Gewerbeflächen

Derzeit weist das Gebiet der Stadt Heidenau **ca. 100 ha gewerbliche Bauflächen** auf. Bezogen auf die Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe sowie im Dienstleistung- / Einzelhandelssektor (Statistisches Landesamt, 2021: 4.631 sozialversicherungspflichtig Beschäftige am Arbeitsort) entspricht dies einer durchschnittlichen Arbeitsplatzdichte von 46,3 Arbeitsplätzen/ha bzw. 216 m² Gewerbefläche/ Beschäftigter.

Darüber hinaus sind gewerbliche Unternehmen auch innerhalb der gemischten Bauflächen zulässig, sofern von diesen keine störenden Emissionen ausgehen. Ein Teil der Bauflächen des Plangebietes entspricht der Flächennutzung **Gemischte Baufläche**. Handelseinrichtungen, teilwiese landwirtschaftliche und gewerbliche (v.a. handwerkliche) Betriebs- und Wohnstätten befinden sich in einer kleinräumig verzahnten Zuordnung, die den Charakter dieser Gebiete prägt.

Hinsichtlich der Etablierung von Betrieben des produzierenden Gewerbes sind die Möglichkeiten innerhalb der bestehenden Mischbauflächen aber aufgrund der Nachbarschaft schutzbedürftiger Nutzungen gering. Diese sind daher vorrangig in den bestehenden gewerblichen Bauflächen angesiedelt, haben dort aber inzwischen kaum mehr räumliche Erweiterungsmöglichkeiten bis auf die vorhandenen Brachflächen. Die Gewerbegebiete der Stadt Heidenau sind zum größten Teil ausgelastet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 11: Vorhandene Flächenpotenziale von gewerblichen Bauflächen innerhalb der Stadt Heidenau

Gemarkung	**B-Plan / Städtebauliche Satzung** (rechtskräftig) bzw. gewerbliche **Baufläche im Bestand** § 34 BauGB	**Gesamtgröße** in ha	**Vorhandenes freies Baulandpotential** (geschätzt) in ha	**Festsetzung laut B-Plan**
Gommern	VE-Plan G 02/1 „EKZ – Meuschaer Weg“	3,08	*0,0*	*GE*
	VE-Plan G 03/1 „BP Tankstelle“	0,76	*0,0*	*GE*
	VE-Plan G 04/1 „Möbelhaus Bastian“ (Roller)	0,43	*0,0*	*GE*
	Güterbahnhofstraße Ost	0,91	*0,0*	
	Güterbahnhofstraße West	2,76	*0,0*	
	Rudolf-Breitscheid-Straße (Henkel u.a.)	5,48	*0,0*	
Heidenau	B-Plan H 01/1“Malzfabirk / Hafenstraße“	4,15	*0,0*	*GI*
	Dürerstraße	3,10	*0,0*	
	Hauptstraße Süd	20,78	*2,39*	
	Hauptstraße Nord	7,40	*0,0*	
	Pirnaer Straße Süd	10,13	*0,0*	
	Pirnaer Straße Nord	15,17	*0,0*	
	Gabelsberger Straße West	1,18	*0,0*	
	Gabelsberger Straße Ost	3,93	*0,0*	

Gemarkung	**B-Plan / Städtebauliche Satzung** (rechtskräftig) bzw. gewerbliche **Baufläche im Bestand** § 34 BauGB	**Gesamt-größe** in ha	**Vorhandenes freies Baulandpo-tential** (geschätzt) in ha	**Festset-zung laut B-Plan**
Mügeln	B-Plan M 08/1 „Interkommunales Gewerbegebiet Dresden / Heidenau – Teilbereich Heidenau“	7,53	*2,80*	*GE*
	Güterbahnhofstraße (Möbelwerk)	3,28	*0,0*	
	Siegfried-Rädel-Straße	1,83	*0,0*	
	Dresdner Straße Süd	6,09	*0,0*	
	Dresdner Straße Nord	1,84	*0,0*	
		ca. 100 ha	**insg. ca. 5,2 ha**	

Störfallbetriebe
Sofern in einem Betrieb gefährliche Stoffe in einer Menge vorhanden sind oder bei einem Störfall entstehen können, die die im Anhang I (Stoffliste) der Störfallverordnung genannten Mengenschwellen überschreitet, fällt dieser unter den Anwendungsbereich der Störfallverordnung. In diesem Fall spricht man von einem Betriebsbereich oder einem Störfallbetrieb. Die Mengenschwellen hängen vom jeweiligen Gefährlichkeitsmerkmal der vorhandenen gefährlichen Stoffe ab (z.B. akut toxische Stoffe (Kat. 1)). Werden die Mengenschwellen der Spalte 4 des Anhangs der Störfallverordnung überschritten (z.B. bei sehr giftigen Stoffen 5 t), gelten für den Störfallbetrieb die sog. „Grundpflichten“. Dazu gehören u.a.:

- Allgemeine Betreiberpflichten
- Anforderungen zur Verhinderung von Störfällen
- Anforderungen zur Begrenzung von Störfallauswirkungen
- Ergänzende Anforderungen
- Erarbeitung und Umsetzung eines Konzepts zur Verhinderung von Störfällen einschl. eines Sicherheitsmanagementsystems
- Information der Öffentlichkeit

Bei Überschreitung der Mengenschwelle der Spalte 5 des Anhangs der Störfallverordnung (z.B. bei sehr giftigen Stoffen 20 t) gelten darüber hinaus sog. „Erweiterte Pflichten“. Dazu gehören u.a.:

- Erstellung eines Sicherheitsberichts
- Erstellung eines internen Alarm- und Gefahrenabwehrplans
- weitergehende Information der Öffentlichkeit

Störfallbetriebe mit Grundpflichten werden auch als **Störfallbetriebe unterer Klasse** bezeichnet, während die mit erweiterten Pflichten als **Störfallbetriebe oberer Klasse** bezeichnet werden.

Im Stadtgebiet Heidenau existiert ein seit dem 30.09.2017 eingestufter **Störfallbetrieb unterer Klasse der UK68** PRÄG Mineralöl GmbH Tanklager Heidenau am Standort Siegfried-Rädel-Straße 13 in 01809 Heidenau. Die Firma PRÄG betreibt in Heidenau ein Mineralöllager. Für dieses Lager wird unter Anwendung des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit **KAS-18 ein Achtungsabstand von 200 m** angenommen, da bisher kein Sachverständigengutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes vorliegt, in dem anlagenspezifische Faktoren berücksichtigt werden könnten. Der Störfallbetrieb UK68 gehört zu den Störfallbetrieben, in denen besondere umgebungsbedingte Gefahrenquellen die Wahrscheinlichkeit eines Störfalls erhöhen oder die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können aufgrund seiner Lage im Hochwassergebiet.

Der Störfallbetrieb UK68 hat eine Betriebserlaubnis bzw. Baugenehmigung von Mitter der 1990iger Jahre. Die benachbarte Bebauung und deren Nutzungen waren zu diesem Zeitpunkt bereits vorhanden und fanden im Zuge des Genehmigungsverfahrens Berücksichtigung.

Im Stadtgebiet Pirna ca. 250 m östlich der Stadtgrenze Heidenaus liegt ein weiterer Störfallbetrieb unterer Klasse UK73 DH-Oberflächentechnik GmbH Derustit-Pirna an der Kunstseidenstraße 1 in 01796 Pirna. Für die Firma Derustit liegt ein Sachverständigengutachten vor. Der dort ermittelte angemessene Sicherheitsabstand beträgt 60 m und berührt somit das Stadtgebiet von Heidenau nicht.

Landwirtschaftsbetriebe sind nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert. Eine Bauflächendarstellung ist deshalb auch für die weitere Entwicklung der landwirtschaftlichen Unternehmen nicht erforderlich.

5.2.2 Geplante Gewerbeflächenentwicklung

Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Heidenau sind zum größten Teil ausgelastet, die größten freie Potentiale bestehen im „Interkommunalen Gewerbegebiet Dresden / Heidenau – Teilbereich Heidenau“ sowie in gewerblich genutzten Bauflächen im südlichen Stadtgebiet entlang der Hauptstraße. Insgesamt ist der Umfang freier gewerblicher Bauflächen mit 5,2 ha für das Stadtgebiet sehr gering.

Die im Stadtgebiet von Heidenau vorhandenen Gewerbestandorte wurden daher auf Erweiterungsmöglichkeiten geprüft. Da sich der größte Teil der gewerblichen Bauflächen in innerstädtischen Lagen befindet, sind Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der angrenzenden vorhandenen Bebauung, der natürlichen Gegebenheiten (Elbe, Hanglagen, Wald) und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ausgeschlossen.

Im Vergleich der Beschäftigtenzahlen[26] in der Stadt Heidenau mit den umliegenden Städte Pirna (394 Beschäftigte / 1.000 EW) und Dohna (416 Beschäftigte / 1.000 EW) wird deutlich, dass die Stadt Heidenau mit 278 Beschäftigten / 1.000 EW nur 2/3 der Arbeitsplätze der umliegenden Städte anbieten kann. Entwicklungspotenziale werden hier in erster Linie in Anbindung an vorhandene gewerbliche Bauflächen sowie durch Ansiedlung nichtstörender Gewerbe- und Dienstleitungsbetriebe in gemischten Bauflächen gesehen.

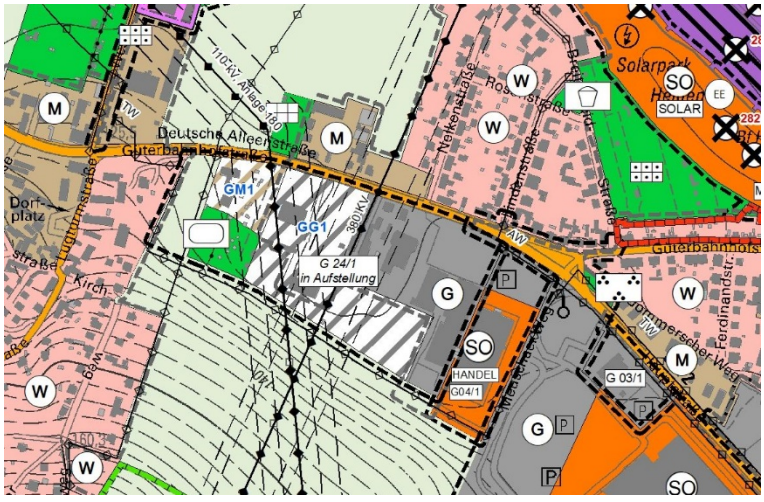
Tabelle 12: Gewerbliche Bauflächen (Planung)

Gemarkung	Standort	Bau-flächen Nr.	Brache	Nr. laut Brachflächen-konzept	Fläche in ha	Bemerkung
Gommern	Güterbahnhofstraße	G G1			2,89	B-Plan G 24/1 in Aufstellung
Heidenau	Geschwister-Scholl-Straße	H G1	X	8, 9	3,35	
	Pirnaer Straße	H G2	X	11	1,39	
Gesamtsumme Stadt Heidenau					**7,63**	

Schwerpunkt wird auf die Innenentwicklung, auf die Reaktivierung der nicht genutzten und durch Altlasten und Restitutionsansprüchen blockierten Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 7,6 ha gelegt. Das langfristige Ziel ist die Ansiedlung emissionsarmer hochwertiger Produktionsstätten an diesen innerstädtischen Standorten, da Beschränkungen durch schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft vorhanden sind.

Die Flächenausweisung begründet sich im Einzelnen für die innerstädtischen geplanten gewerblichen Bauflächen folgendermaßen:

Gemarkung Gommern, Güterbahnhofstraße, G G1 (2,89 ha)



Die zu beplanende Fläche weist äußerst verschiedene Nutzungsarten auf. Die entsprechenden Grundstücke werden zum Teil gewerblich, landwirtschaftlich, als Klein- oder Freizeitgärten aber auch zum Wohnen genutzt oder liegen brach. Sie sind teils in kommunaler, teils in privater Hand.

Angesichts der Fülle der vorhandenen verschiedenen Nutzungsarten auf dem gesamten Plangebiet, stehen sich diese konkurrierend und konfliktträchtig gegenüber (bspw. Wohnen-Gewerbe-Kleingarten). Zur

[26] Statistisches Landesamt, 2021

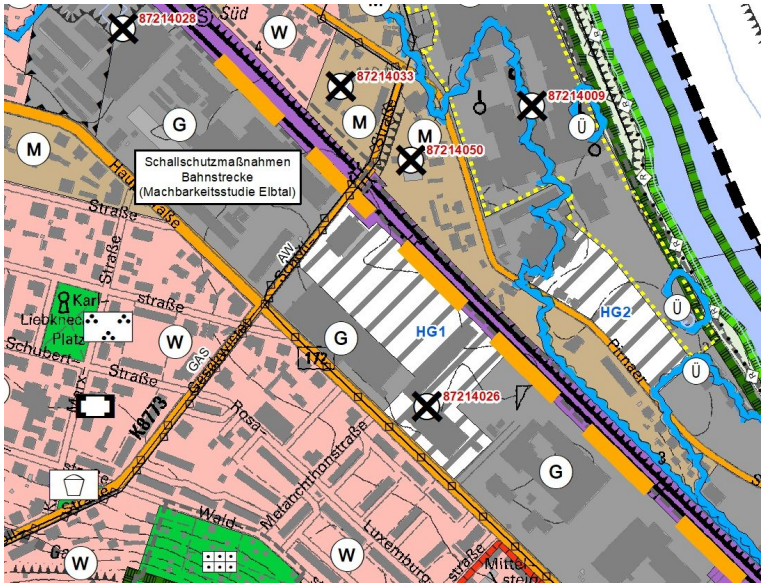
Vermeidung weiterer konfliktträchtiger Umstände sowie Vorhaben, als auch städtebaulicher Spannungen und Diskrepanzen zwischen öffentlichen und privaten Interessen, muss die Zulassung von Vorhaben durch die Stadtverwaltung Heidenaus künftig rechtsverbindlich geregelt sein. Auf Grund dessen hat die Stadt Heidenau das Bebauungsplanverfahren G 24/1 „Güterbahnhofstraße“ eingeleitet.

Erhebliche Planungserfordernisse bestehen in Bezug auf

- die bestehende, das Gebiet überspannende Hochspannungsleitungen (kreuzend, 380 kV),
- die komplexe Gesamterschließung und Regenwasserentwässerung mit Rückhaltung,
- die verkehrliche Anbindung an die Güterbahnhofstraße (Beachtung der Besucher und Anlieferverkehre) sowie
- Kaltluftabflussfunktionen im Planungsgebiet.

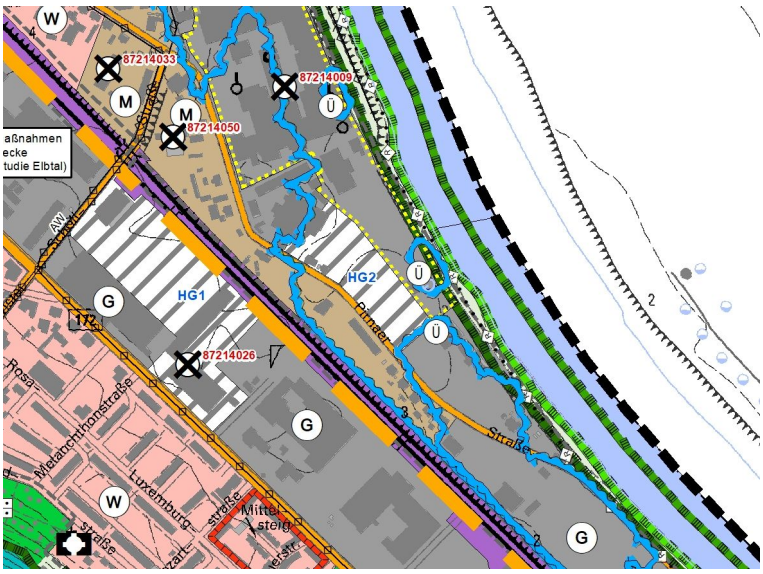
Planerisches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet sowie für ein Mischgebiet.

Gemarkung Heidenau, Geschwister-Scholl-Straße, H G1 (3,35 ha)



Zur Revitalisierung der im Brachflächenkonzept der Stadt Heidenau gelisteten Brachen Nr. 8 und 9 ist die geplante gewerbliche Baufläche an der Geschwister-Scholl-Straße dargestellt. Die Fläche ergänzt den gewerblich genutzten Streifen zwischen der Bahntrasse und der S 172 und ist somit verkehrsräumlich günstig gelegen.

Gemarkung Heidenau, Pirnaer Straße, H G2 (1,39 ha)



Eine weitere ehemals gewerbliche Brachfläche befindet sich an der Pirnaer Straße ebenfalls in der Gemarkung Heidenau. Sie ist im Brachflächenkonzept als Nr. 11 gelistet.

Die komplette geplante Gewerbefläche ist vom Überschwemmungsgebiet der Elbe betroffen und liegt außerdem im in der 2. Gesamtfortschreibung ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit Funktion Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr. Laut Grundsatz G 4.1.4.7 des Regionalplans sollen besiedelte Bereiche mit hoher Gefährdung bei einer Nutzungsaufgabe als Freiraum wiederhergestellt werden. Da die Fläche ursprünglich aber bebaut war und allseits von einer baulichen Nutzung umgeben ist, stellt sie keinen möglichen Retentionsraum für die Elbe dar und wird somit weiterhin als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Durch die 2018 neu errichtete Hochwasserschutzmauer besteht bis zum HQ100 ein Hochwasserschutz. Bei Extremereignissen größer HQ100 oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlage besteht weiterhin eine Überschwemmungsgefahr. Die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung ist im nachfolgenden Bauleitplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung der Bestimmungen des § 75 SächsWG zu klären.

Im Zuge der Entwicklung der geplanten gewerblichen Baufläche an der Pirnaer Straße ist der Anschluss dieser Fläche an die zentrale Abwasserbeseitigung durch die Stadt Heidenau geplant.

Insgesamt stehen geplante **gewerbliche Bauflächen** in einer Größenordnung von **ca. 7,6 ha** im Planungshorizont des Flächennutzungsplans im Gebiet der Stadt Heidenau für die kommunale Entwicklung zur Verfügung. Hinzu kommen Erweiterungen von **gemischten Bauflächen** im Umfang von ca. 7,3 ha (vgl. Kapitel 5.1.3: G M1, M M1, M M2). Generell ist davon auszugehen, dass innerhalb der gemischten Bauflächen die Voraussetzungen nur für die Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gegeben sind. Derartige Nutzung ist in den unterschiedlichen Mischgebieten zu unterschiedlich hohen Anteilen enthalten. Durchschnittlich ist davon auszugehen, dass der Umfang gewerblicher Nutzungen bei ca. 50 % der Fläche, d.h. bei insgesamt **ca. 3,6 ha** liegt.

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen die kommunale Entwicklung im Flächennutzungsplan werden seitens der Stadt Heidenau den Zielen des Landesentwicklungsplans 2013 sowie des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009 entsprechend angesehen:

*Gemäß dem landesplanerischen Ziel **Z 2.2.1.4 des LEP 2013** ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.*

- Im Rahmen der Bestanderfassung wurde das vorhandene Potenzial an Bauflächen für Gewerbe ermittelt (siehe Tabelle 12).
- Alle Standorte für geplante Gewerbeflächen auf Brachen liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes.

***Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus … den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.*

- Die Stadt Heidenau als Grundzentrum will die Lage an der überregionalen Verbindungsachse Dresden – Prag zur weiteren wirtschaftlichen Stärkung ihres Standortes nutzen.

Zusätzlichen zu den kommunalen Entwicklungsstandorten soll die geplante Gewerbefläche des Industriepark Oberelbe (IPO) entwickelt werden. Da die auf dem Territorium der Stadt Heidenau gelegene Teilfläche des IPO insbesondere unter Berücksichtigung der Erschließungs- und Naturschutzproblematik nur durch den Zweckverband IPO im Zusammenhang mit den anderen (in den Städten Pirna und Dohna gelegenen) Teilflächen und nicht separat entwickelt werden kann, wird die betreffende Fläche von der Flächennutzungsplanung ausgenommen (vgl. Kapitel 6).

5.3 Sonderbauflächen

Die Sonderbauflächen sind in der Stadt Heidenau für zwei Nutzungsarten ausgewiesen: Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie für Solarpark.

Tabelle 13: Sonderbauflächen (Bestand)

Gemarkung	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Gommern	Hauptstraße (B-Plan G 02/1)	SO Handel	5,68
	Hauptstraße (B-Plan G 04/1)	SO Handel	1,36
Heidenau	Ernst-Schneller-Straße (REWE)	SO Handel	0,48
Mügeln	Dresdner Straße (Kaufhaus Rolf Wreesmann GmbH & Co. KG)	SO Handel	0,37
	Bahnhofstraße (B-Plan M 10/1)	SO Handel	1,39
Summe Bestandsflächen SO Handel			**9,28**
Mügeln	Güterbahnhof	SO Solar	4,49

5.3.1 Solarpark (Solar)

Das Sondergebiet für Solarpark an der Gemarkungsgrenze zwischen Mügeln und Gommern ist gemäß rechtskräftigem B-Plan M 11/1 „Solarpark Güterbahnhof“ in seinen planungsrechtlichen Bestand erfasst und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet SOLAR dargestellt. Eine Flächenerweiterung des Solarparks ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich und daher nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans.

5.3.2 Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (Handel)[27]

Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe befinden sich auf 5 Flächen verteilt im Stadtgebietes Heidenau.

Am westlichen Stadtrand innerhalb der Gemarkung Gommern befinden sich zwei Sondergebiete Handel an der Hauptstraße, welche beide innerhalb rechtskräftiger B-Plangebiete liegen. Dies ist zum einen der B-Plan G 02/1 „Einkaufszentrum Meuschaer Weg“ (Lebensmittel (SB-Warenhaus)) und zum anderen der B-Plan G 04/1 „Möbelhaus Bastian / Möbelmarkt Roller“ (Möbel (Fachmarkt)).

Innerhalb der Gemarkung Heidenau ist ebenfalls ein Sondergebiet für Handel angesiedelt: der Standort REWE an der Ernst-Schneller-Straße (Lebensmittel (Supermarkt)) im Westen Heidenaus.

Im nördlichen Stadtgebiet innerhalb der Gemarkung Mügeln befindet sich neben dem Sondergebiet Solar ein Sondergebiet Handel an der Dresdner Straße, in welchem ein Multisortimenter (Fachmarkt) (Kaufhaus Rolf Wreesmann GmbH & Co. KG) seinen Standort hat, sowie ein Sondergebiet Handel im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Plans M 10/1 „Einkaufszentrum Stadtmitte“ zentral in der Gemarkung Mügeln.

Alle Flächen sind in ihrem planungsrechtlichen Bestand erfasst.

[27] BBE Handelsberatung GmbH: Stadt Heidenau – Einzelhandelskonzept, Mai 2010

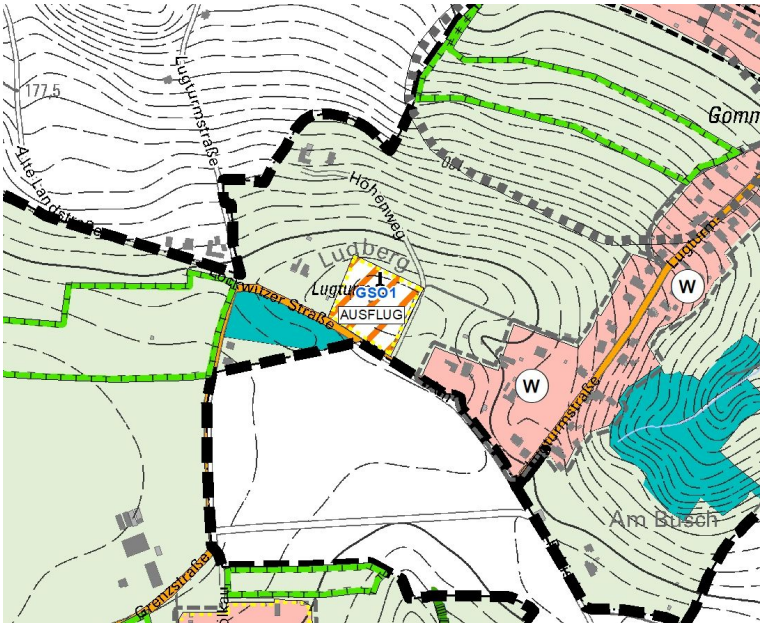
5.3.3 Geplante Sondergebiete

Innerhalb der Stadt Heidenau befinden sich folgende Sondergebiete in Planung:

Tabelle 14: Sonderbauflächen (Planung)

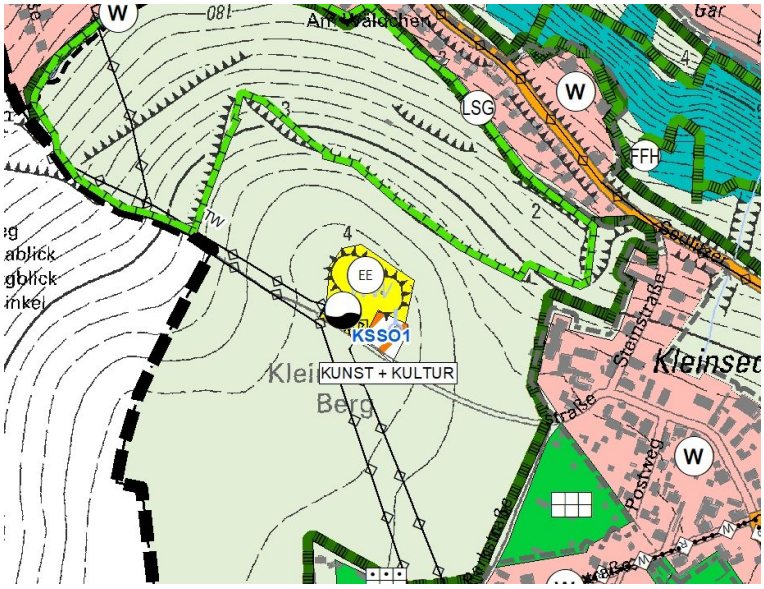
Gemarkung	Standort	Bezeichnung im FNP	Planungsfläche in ha
Gommern	Lugturmareal	SO Ausflug	0,81
Kleinsedlitz	Wasserturm	SO Kunst + Kultur	0,15
Großsedlitz	Ehemalioges Kammergut	SO Kunst + Kultur	0,36
Summe Planungsflächen			**1,32**

Gemarkung Gommern, Lugturmareal, G SO1 Ausflug (0,81 ha)



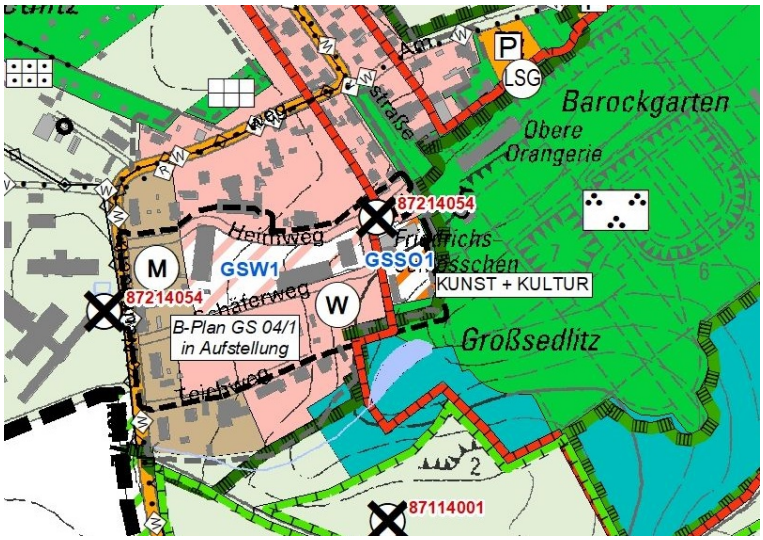
Das ausgewiesene Sondergebiet an der Lockwitzer Straße liegt im Nordosten an der Stadtgrenze von Heidenau. Mit der Ausweisung als Sondergebiet Ausflugsgastronomie will die Stadt Heidenau das Areal um den Lugturm als Ausflugsziel vor allem für Wanderer und Radfahrer entwickeln und den Lugturm als Denkmal sanieren und wieder begehbar machen. Ein Beherbergungsgewerbe wird von Seiten der Stadt Heidenau aber ausgeschlossen.

Gemarkung Kleinsedlitz, Wasserturm, KS SO1 Kunst/Kultur (0,15 ha)



Ziel ist die Öffnung und Begehbarmachung des ehemaligen Wasserturms als technisches Denkmal und Aussichtsturm für die Öffentlichkeit. Voraussetzung hierfür ist eine entsprechende bauliche Ertüchtigung des Turmes sowie die Sicherung der notwendigen Infrastruktur. Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK) für Groß- und Kleinsedlitz (2018) wurde unter Beteiligung interessierter Bürger die Entwicklung des Wasserturmes und seiner unmittelbaren Umgebung als Kunst- und Kulturareal erarbeitet.

Gemarkung Großsedlitz, ehemaliges Kammergut, GS SO1 Kunst/Kultur (0,36 ha)



Grundanliegen ist es, das denkmalgeschützte Areal des ehemaligen Kammergutes, von dem nur noch Mauerreste vorhanden sind, als Potentialfläche für das kulturelle Leben im Ortskern zu entwickeln. Überbaubarkeit und Proportionen sollen sich am denkmalgeschützten ehemaligen Gebäude des Kammergutes und der denkmalgeschützten Umgebungsbebauung des Barockgartens im Bereich Parkstraße orientieren.

Die geplante Sonderbaufläche ist Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans GS 04/1 „Schäferweg“.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadt- bzw. Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schulen, Kirchen, kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, sportlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden darzustellen. Im Folgenden sind die flächenhaften Darstellungen erfasst. Darüber hinaus sind Gemeinbedarfseinrichtungen in gemischten oder Wohnbauflächen angesiedelt und im Flächennutzungsplan nur symbolhaft dargestellt.

Tabelle 15: Gemeinbedarfsflächen (Bestand)

Gemarkung	Standort	Bezeichnung im FNP	Bestandsfläche in ha
Heidenau	Hauptstraße (Gymnasium, Sporthalle)	GB Schule und Sport	1,44
	Ernst-Scheller-Straße, Diesterweg, Werner-Seelenbinder-Straße (Grundschule, Sporthalle, 2 Kindertagesstätten)	GB Schule, Sport und Soziales	3,48
	Beethovenstraße (Kita)	GB Soziales	0,45
	Am Sportforum (Stadion)	GB Sport	6,16
Großsedlitz	Parkstraße (Grundschule)	GB Schule	1,10
Mügeln	Dresdner Straße (Rathaus)	GB Öffentliche Verwaltungen	0,41
	Ernst-Thälmann-Straße (Oberschule, Sporthalle)	GB Schule und Sport	1,43
	Dresdner Straße (Grundschule, Schule zur Lernförderung, Sporthalle)	GB Schule und Sport	1,57
	Fritz-Weber-Straße / Thomas-Mann-Straße (Kita)	GB Soziales	0,53
	Käthe-Kollwitz-Straße (Kita)	GB Soziales	0,77
Gommern	Weststraße (Kita)	GB Kita	0,88
Summe Bestandsflächen			**18,22**

Darüber hinaus soll Innerhalb des Baugebietes MAFA-Park eine ca. 0,5 ha große Fläche für die perspektivische Entwicklung als Ersatzneubau für die Kita “Wurzelzwerge“ sowie als innerstädtischer Schulstandort vorgehalten werden.

Tabelle 16: Gemeinbedarfsflächen (Planung)

Gemarkung	Standort	Bezeichnung im FNP	Planungsfläche in ha
Mügeln	MAFA-Park	M GB1 Kita und Schule*	0,52
Summe Planungsflächen			**0,52**

5.4.1 Bildungseinrichtungen[28]

Innerhalb der Stadt Heidenau befinden sich ein Gymnasium, eine Oberschule, drei Grundschulen und eine Schule zur Lernförderung.

Das Pestalozzi-Gymnasium, Hauptstraße 37, im Süden der Stadt Heidenau hat ein Einzugsgebiet, welches die Stadt Heidenau und Teile von Pirna umfasst und hineinreicht bis in die Sächsische Schweiz, das Osterzgebirge und die östlichen Randbezirke von Dresden. An der Schule wurden im Schuljahr 2016/2017 414 Schülerinnen und Schüler von 61 Lehrerinnen und Lehrern unterrichtet.

Im Norden der Stadt Heidenau befindet sich die Oberschule "J. W. v. Goethe", Ernst-Thälmann-Straße 22. In der seit dem Schuljahr 2015/2016 3-zügigen Oberschule wurden im Schuljahr 2016/2017 350 Schülerinnen und Schüler von 28 Lehrerinnen und Lehrern unterrichtet.

Die 3-zügige Astrid-Lindgren-Grundschule, Dresdner Straße 62, liegt im Wohngebiet Mügeln im Norden der Stadt. An ihr unterrichteten im Schuljahr 2016/2017 16 Lehrerinnen und Lehrern 271 Schülerinnen und Schüler. Im Süden der Stadt in einem Wohngebiet mit ca. 3000 Einwohner befindet sich die ebenfalls 3-zügigen Grundschule "Bruno Gleißberg", Ernst-Schneller-Straße 12. Im gleichen Schuljahr wurden an ihr 233 Schülerinnen und Schüler von 12 Lehrerinnen und Lehrern unterrichtet. Dagegen liegt die Heinrich-Heine-Grundschule mit einer großzügigen Freifläche, Parkstraße 32, in einer naturnahen, ländlichen Umgebung zwischen den Ortsteilen Klein- und Großsedlitz. In der 1-zügigen Grundschule lernten im Schuljahr 2016/2017 90 Schülerinnen und Schüler. Diese werden von sechs Lehrerinnen unterrichtet. Im Gebäude der Astrid-Lindgren-Grundschule befindet sich ebenfalls die Schule zur Lernförderung "Ernst-Heinrich-Stötzner". An allen drei genannten Grundschulen sowie an der Schule zur Lernförderung befinden sich Horteinrichtung.

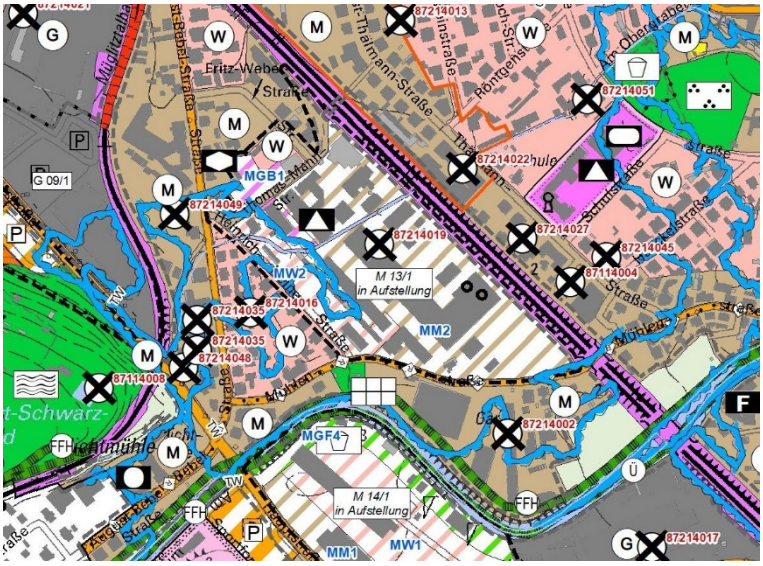
Die aktuell vorliegende Schulnetzplanung des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge ist aus dem Jahr 2010 bzw. 2012. Die Fortschreibung des Teilschulnetzplans allgemeinbildende Schulen und Schulen des zweiten Bildungsweges befindet sich derzeit in Arbeit. Die Prognosedaten sind inzwischen überholt.

Die Daten der Stadt Heidenau aus dem Jahr 2021 zeigen das die Schülerzahlen langfristig stabil bleiben. Zwischenzeitlich ist aber mit starken Anstieg der Zahl der Grundschüler im Jahr 2023 und 2024 zu rechnen und daraus resultierend auch mit erhöhten Schülerzahlen in den weiterführenden Schulen (ab 2027/2028).

Um dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs sowie der positiven Prognose für den Anteil der < 20 Jährigen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose mit + 1,9 % gerecht zu werden, sieht sich die Stadt Heidenau in der Pflicht, im Zusammenhang mit der innerstädtischen Wohnbauflächenentwicklung eine Reservefläche für einen Schulstandort auszuweisen.

[28] https://schuldatenbank.sachsen.de/, Juli 2017

Gemarkung Mügeln, MAFA-Park, Fläche für den Gemeinbedarf Kita und Schule M GB1 (0,52 ha)



Innerhalb der geplanten Gemeinbedarfsfläche M GB1 im MAFA-Park soll zum einen ein Ersatzneubau für die Kita “Wurzelzwerge“ sowie zum anderen ein Schulstandort, ggf. kombiniert mit einer weiteren Kindertageseinrichtung im Zentrum von Heidenau integriert werden, um den Bedarf der auf die geplanten Flächen zuziehenden sowie der heimischen Bevölkerung zu decken. Damit will die Stadt Heidenau auf den positiven Entwicklungstrend reagieren und nicht nur Wohnbauland, sondern auch Gemeinbedarfsflächen zur Verfügung stellen, um die Attraktivität der Stadt zu steigern (siehe auch Kap. 5.1.3).

5.4.2 Sozialeinrichtungen

Kindertagesstätten[29]

Im Stadtgebiet Heidenau befinden sich in unterschiedlicher Trägerschaft folgende Kindertagesstätten: Integrative KITA "Flohkiste" des Sozialverbandes VdK e.V., KITA "Regenbogen" der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V., KITA "Zwergenland" des Arbeiter-Samariter-Bundes e.V., KITA "Wurzelzwerge" des Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands gemeinnütziger e.V. sowie KITA „An der Heinrich-Heine-Grundschule“ und KITA "Am Stadtpark" in Trägerschaft der Stadt Heidenau.

Die Bedarfsplanung Kindertageseinrichtungen / Kindertagespflege der Stadt Heidenau sieht vor allem den Bedarf in der Kapazitätserhöhung im Bereich der „Unter 3-jährigen“ (U3) vor. So sind den letzten 5 Jahren im Stadtgebiet insgesamt 65 U3-Plätze geschaffen worden, eine weitere Erhöhung ist im Bereich der Kindertagespflege um ca. 6 % geplant. 2020 hat außerdem der Bebauungsplan G 22/1 „Wohngebiet Rudolf-Breitscheid-Straße“ Rechtskraft erlangt, der entlang der Weststraße eine 0,88 ha große Gemeinbedarfsfläche für den Neubau einer Kita planungsrechtlich sichert. Die Standorte der Einrichtungen weisen in Bezug auf die vorhandenen und geplanten Wohngebiete eine günstige Lage auf. Darüber hinaus gehende Neubaustandorte sind für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans bis auf den Ersatzneubau für die Kita “Wurzelzwerge“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Bestandsgebäudes nicht erforderlich.

Jugendeinrichtungen

Jugendclubs befinden sich in der Stadt Heidenau z.B. das Christliche Jugenddorfwerk Deutschlands e.V., das Jugendhaus Mügeln sowie das Kinder- und Jugendhaus Faktotum.

Einrichtungen für Senioren

Die Anzahl der über 65-jährigen steigt im Stadtgebiet Heidenau von ca. 4.396 im Jahr 2018 bis zum Zieljahr 2035 auf ca. 4.630 gemäß der 7.Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen an. Die langfristige Steigerung des Anteils der älteren Bevölkerung wirkt sich auch auf die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen aus. In Heidenau existiert das Johanniter-Seniorenheim Heidenau (Friedrich-Engels-Straße 15), das Johanniter-Zentrum Dohna/Heidenau (Sedlitzer Straße 2) sowie die Seniorenwohnanlage Elbblick (Dresdner Straße 2) und das Seniorenwohnen Sonnenhof (Käthe-Kollwitz-Straße 27-33) und Sonnenhof II (Käthe-Kollwitz-Straße 15-25) der WVH Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH. Neben diesen Anlagen werden perspektivisch weiteren Einrichtungen erforderlich, die generell in gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen zulässig sind. An folgenden Standorten sind Anlagen zur Betreuung älterer Menschen zurzeit in Planung: Schmiedestraße 15, Güterbahnhofstraße 10 sowie Heimweg 1 in Großsedlitz. Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2035 nicht vorgesehen.

[29] https://schuldatenbank.sachsen.de/, Juli 2017

5.4.3 Gesundheitseinrichtungen

Die stationäre medizinische Versorgung für die Stadt Heidenau erfolgt gegenwärtig und auch weiterhin in den Krankenhäusern Pirna, Kreischa und Dresden. Die ambulante medizinische Versorgung wird durch niedergelassene Ärzte, die im gesamten Plangebiet Praxen betreiben, abgedeckt.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2035 nicht vorgesehen.

5.4.4 Kultureinrichtungen[30]

Die Stadt Heidenau ist mit dem Stadthaus und weiteren vielfältigen kulturellen Einrichtungen ausgestattet.

Das Stadthaus, an der Bahnhofstraße 8 in Heidenau, wurde im April 2004 eingeweiht und ist seitdem der Sitz vieler Vereine und Verbände. Außerdem wurde ein Kultur- und Veranstaltungsraum eingerichtet, der gern auch für private Feierlichkeiten in Anspruch genommen werden kann.

Die Stadtbibliothek mit mehr als 30.000 Besucher jährlich ist als öffentliche Einrichtung der Stadt Heidenau seit 2005 im "Brunneneck" auf der Von-Stephan-Straße 4 zu finden. Erweiterungsflächen werden nicht benötigt.

Die zahlreichen Vereine in der Stadt Heidenau nutzen für ihre kulturellen Aktivitäten Flächen in Sport- und Kultureinrichtungen (z.B. Stadthaus).

Kulturelle Veranstaltungen im Außenraum finden auf sonst anderweitig genutzten Festplätzen und Flächen (z.B. Markt, Festgelände) statt und werden deshalb nicht im Flächennutzungsplan für diesen Sonderzweck dargestellt. Sie sind in Wohn- und gemischte Bauflächen eingeordnet.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2035 nicht vorgesehen.

5.4.5 Konfessionelle Einrichtungen

Der Bestand der im Plangebiet existierenden konfessionellen Einrichtungen soll an seinen Standorten gesichert werden. Flächennutzungsplanrelevante Erweiterungen sind nicht vorgesehen, sind jedoch bei Bedarf auch in den Bauflächen für Wohnen und für gemischte Nutzungen zulässig. Die Standorte der vorhandenen Kirchen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2035 nicht vorgesehen.

5.4.6 Sporteinrichtungen

Im betrachteten Stadtgebiet Heidenau befinden sich 4 Sporthallen und das Sportforum. Das Sportforum liegt am westlichen Stadtrand von Heidenau direkt an der Müglitz und umfasst das Max-Leupold-Stadion, die Radrennbahn Heidenau und einen Kunstrasenplatz. Das Stadion hat eine Kapazität von 2.000 Menschen und die Heimmannschaft ist der Heidenauer SV. Am Sportforum befindet sich auf den bestehenden Flächen eine Skateranlage aktuell im Bau.

Die im Stadtgebiet vorhandenen Sporthallen sind den Schulstandorten zugeordnet. Es befinden sich für den Schul- und Vereinssport nutzbare Sporthallen am Pestalozzi-Gymnasium an der Hauptstraße 37, an der Oberschule "J. W. v. Goethe" auf der Ernst-Thälmann-Straße 22, an der Astrid-Lindgren-Grundschule auf der Dresdner Straße 62 und an der Grundschule "Bruno Gleißberg" auf der Ernst-Schneller-Straße 12. Neben dem Schulsport werden die Sporthallen schwerpunktmäßig nachmittags durch den Vereinssport genutzt. Zurzeit sind alle Turnhallen durch den Trainingsbetrieb der Sportvereine ausgelastet.

Aus der für das Jahr 2035 prognostizierten Einwohnerzahl von ca. 16.880 und der vorhandenen Sportflächen (Sportforum 6,16 ha und Sporthallen 0,28 ha) mit 6,44 ha ermittelt sich ein Wert von 3,8 m² Sportfläche pro Einwohner für das Stadtgebiet Heidenau. Der im Bundesdurchschnitt für Sportflächen zugrunde gelegte Bedarfsrichtwert von 3 m² pro Einwohner wird somit erreicht.

[30] http://www.heidenau.de/Freizeit-Tourismus/Tourismus/, Juli 2017

Die Sporthalle der Astrid-Lindgren-Grundschule soll erweitert werden. Die Erweiterungsflächen liegen innerhalb der dargestellten Gemeinbedarfsflächen an der Dresdner Straße 62. Erweiterungen, die eine im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2035 nicht vorgesehen.

5.4.7 Öffentliche Verwaltung

Der Standort der Stadtverwaltung Heidenau ist zum einen im Rathaus, Dresdner Straße 47, und zum anderen im Brunneneck, Von-Stephan-Str. 4, untergebracht. Beide Standorte sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Der bestehende Standort der Freiwilligen Feuerwehr Heidenau, Pirnaer Straße 4a, wird gesichert und ist Bestandteil des Mischgebietes zwischen Pirnaer Straße, Müglitz und Bahntrasse.

Der Bauhof der Stadt Heidenau ist Bestandteil des Mischgebietes entlang der Weststraße in der Gemarkung Gommern.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2035 nicht vorgesehen.

5.4.8 Ausstattung des Gemeindegebiets, die der Anpassung an den Klimawandel dient

Im Stadtgebiet sind mit dem unter Kapitel 5.3 aufgeführten rechtskräftigen Bebauungsplan M 11/1 „Solarpark Güterbahnhof“ Sonderbauflächen für die Nutzung erneuerbarer Energien (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solarpark) ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist vollständig umgesetzt, auf der Fläche ist eine Photovoltaik-Freianlage in Betrieb.

Aktuell existieren keine Windkraftanlagen im Stadtgebiet Heidenau. In der Gemarkung Kleinsedlitz befindet sich ein Wasserkraftwerk mit 46 kW elektrischer Leistung. Der Einspeisepunkt liegt auf dem Stadtgebiet von Dohna, da die Anlage aber auf dem Stadtgebiet von Heidenau steht, wird sie Heidenau zugerechnet. Der Standort des Hochbehälters ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Biogasanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der Problematik der Rohstoffbereitstellung weist die Stadt Heidenau im Rahmen des Flächennutzungsplans auch kein separates Sondergebiet für nichtprivilegierte Biogasanlagen aus. Zulässig sind als Einzelvorhaben ohne Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch diejenigen Biogasanlagen, die unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB fallen, d.h. in Zusammenhang mit einem Landwirtschafts- oder Tierhaltungsbetrieb errichtet werden.

Heidenau ist nahezu vollständig mit Erdgas erschlossen. Seit 1996 versorgen die Technischen Dienste Heidenau (TDH) Heidenau-Süd und Heidenau-Nord mit Fernwärme. Genutzt wird dafür die anfallende Prozesswärme mittels Kraft-Wärme-Kopplung des Biomassekraftwerks des Steag New Energies in Dresden. Die bei der Stromerzeugung entstehende Wärme, wird zur Übergabestation Heidenau-Nord, Dresdner Straße, bzw. Heidenau-Süd, Beethovenstraße, weitergeleitet und an das Fernwärmenetz der TDH übergeben. Alle Schulen, das Rathaus und ein Teil der Kindertageseinrichtung der Stadt Heidenau werden somit mit Fernwärme versorgt. Beide Übergabestationen sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet[31].

Der Anteil erneuerbarer Energien beträgt beim Stromverbrauch ca. 11 %. Hier wirkt sich mit ca. 64 % hauptsächlich der Storm aus, der der Stadt Heidenau durch die Abnahme der Kraftwärmekopplung (KWK) - Wärme aus dem Holz-Heizkraftwerk (HKW) zugerechnet wird. Der restliche „erneuerbare“ Storm wird durch Photovoltaik (PV) – Anlagen in das Stromnetz eingespeist[32].

Durch den guten Netzausbau im Stadtgebiet Heidenau ist der Hauptenergieträger für die Wärmeversorgung Erdgas. Die Stadt hat allerdings einen sehr großen industriellen Erdgasverbrauch, welcher für die Bilanzierung der erneuerbaren Energien nicht beachtet wird. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Wärmeverbrauch ohne den Industriesektor beträgt ca. 13 %. Die erneuerbaren Energien werden zu

[31] http://www.tdh-heidenau.de/fernwaerme/fernwaermegebiete, aufgerufen am 11.10.2017

[32] INNIUS DÖ GmbH: Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Heidenau, 03.12.2013

95 % durch die Wärme aus den Holz-HKW erbracht. Die restlichen 5 % teilen sich Geothermie und Solarthermieanlagen[33].

Gemäß dem Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Heidenau bestehen Potenziale für die Energieeinsparung durch die Verbesserung der Energieeffizienz in der Wärme- und in der Stromversorgung. Wärme kann zudem gespart werden, wenn energetische Sanierungen vorgenommen werden. Durch den Ausbau erneuerbarer Energien kann die CO2-Emission verringert werden. Potenzial für den Ausbau erneuerbarer Energien liegen bei oberflächennaher Geothermie, Solarthermieanlagen, PV-Anlagen und der Erhöhung der Abnahme von Wärme aus dem Holz-HKW. *(nationales Ziel lt. Energiekonzept der Bundesregierung vom 29. September 2010: Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien am Gesamtenergieverbrauch auf 18 % bzw. am Stromverbrauch auf 35 % im Jahr 2020).*

Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind im Flächennutzungsplan mit Punktsymbolen „EE“ bzw. „KWK“ dargestellt.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2035 nicht vorgesehen, da der Ausbau in den dargestellten Bauflächen möglich ist.

5.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge

5.5.1 Straßenverkehr

Das Gebiet der Stadt Heidenau ist verkehrsräumlich sehr günstig gelegen. Im äußersten Südwesten tangiert die Bundesautobahn A 17 das Plangebiet und führt dann westlich des Stadtgebietes nach Norden. Über die Anschlussstelle Heidenau in Sachsen und die S 175 im Norden sowie die Anschlussstelle Pirna und B 172a im Süden ist das Stadtgebiet optimal an das Autobahnnetz angebunden.

Die Bundesstraße B 172 führte von Dresden durch das Stadtgebiet von Heidenau bis in die Sächsische Schweiz. Seit dem 01. Januar 2015 ist der Abschnitt zwischen Dresden und Pirna zur Staatsstraße S 172 herabgestuft. Ab der Anschlussstelle Pirna und der B 172a führt der Rest als Bundesstraße B 172 weiter.

Das gesamte Stadtgebiet erschließt überörtlich somit nun die Staatsstraße S 172 und verbindet die Stadt Heidenau im Südosten mit der Stadt Pirna und im Nordwesten mit der Landeshauptstadt Dresden. Die Staatsstraße S 178 verbindet die Stadt Heidenau mit der Stadt Dohna im Süden. Darüber hinaus verlaufen durch das Plangebiet die Kreisstraßen K 8772 und K 8773. Das gesamte klassifizierte Straßennetz dient der zwischengemeindlichen, regionalen und überregionalen Verbindung. Alle anderen Straßen sollen für alle Verkehrsteilnehmer so nutzbar sein, dass Verbindungs- und Aufenthaltsfunktionen gesichert werden können. Nur die Hauptverbindungsstraßen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Als touristische Straße führt die „Deutsche Alleenstraße“ entlang der Müglitz durch das Stadtgebiet von Heidenau.

Durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr sind absehbar im Plangebiet keine Neubauvorhaben mit Flächenrelevanz geplant[34].

Die Stadt Heidenau plant zusammen mit der Stadt Dresden in der Gemarkung Gommern die "Querspange Sporbitz" zwischen der Pirnaer Landstraße und der S 172 für die verbesserte Anbindung der Gewerbegebiete in Sporbitz (u. a. für das interkommunale Gewerbegebiet). Die Umgehungsstraße ist im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dresden 2025 plus verankert. Derzeit liegt für die Querspange Sporbitz noch kein verfestigter Planungsstand in Form einer Linienbestimmung vor. Mit der Freihaltung des Korridors von anderen Plandarstellungen im Flächennutzungsplan ist die Option für eine spätere mögliche Entwicklung bei Bedarf auf Heidenauer Flur gegeben.

[33] INNIUS DÖ GmbH: Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Heidenau, 03.12.2013

[34] Auskunft im Zuge der Datenabfrage des Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen vom 13.07.2017 sowie Zentrale vom 18.08.2017

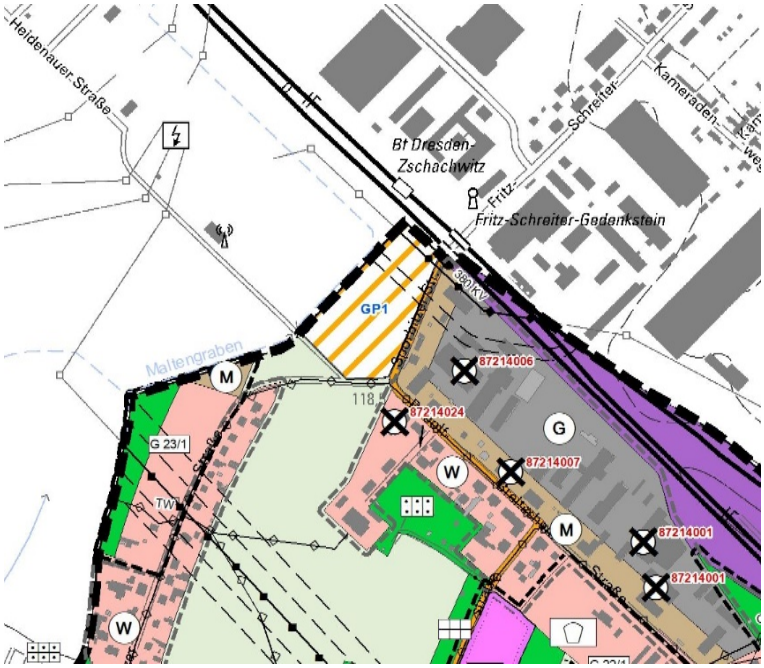
5.5.2 Ruhender Verkehr

In der Stadt Heidenau wird der ruhende Verkehr – außer im Straßenraum und in privaten Grundstücken – auf Parkplätzen abgedeckt, welche im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche / Öffentliche Parkfläche im Bestand dargestellt sind. Öffentliche Parkflächen befinden sich:

- am Platz der Freiheit und an der Güterbahnhofstraße (P + R - Parkplatz am Bahnhof bzw. Busbahnhof),
- am Sportforum,
- am Barockgarten Großsedlitz,
- am Albert-Schwarz-Bad sowie
- an der Heinrich-Zille-Straße (Kleingartenanlagen).

Diese Parkplätze haben vornehmlich Bedienungsfunktion, insbesondere für die benannten Sehenswürdigkeiten und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Gemarkung Gommern, Sporbitzer Straße, P+R-Platz / G P1 (1,88 ha)



In der Gemarkung Gommern ist unmittelbar südlich des Haltepunktes Dresden-Zschachwitz eine P+R-Anlage geplant. Eine Standortuntersuchung wurde im Gespräch zwischen der Stadt Heidenau und der Landeshaupt Dresden vereinbart.

5.5.3 Schienenverkehr

Mit den Bahnhöfen Heidenau, Heidenau Süd, und Heidenau-Großsedlitz ist das Stadtgebiet Heidenau bestmöglich an das Schienennetz angeschlossen. Unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Landeshauptstadt Dresden befindet sich außerdem der Bahnhof Dresden-Zschachwitz. Folgende Bahnverbindungen bestehen im Stadtgebiet:

- S 1 Meißen Triebischtal – Coswig - Dresden – Pirna – Bad Schandau - Schöna
- S 2 Dresden Flughafen – Dresden Hbf – Heidenau - Pirna
- RE 72 Heidenau - Altenberg
- RE 19 Wintersportexpress Dresden - Altenberg
- RE 20 Wanderexpress Dresden – Liomerice mesto

Die im Viertel- bzw. Halbstundentakt verkehrende S-Bahnen ermöglichen über Dresden den Anschluss an das überregionale Schienennetz.

Eine weitere Eisenbahnlinie mit besonderer touristischer Bedeutung ist die Müglitztalbahn, welche Heidenau mit Altenberg verbindet.

Der langfristig geplante Neubau der Eisenbahnstrecke zwischen Heidenau und der Staatsgrenze zur Tschechischen Republik bei Breitenau berührt das Plangebiet. Das Raumordnungsverfahren für das

Neubauvorhaben wurde im Sommer 2020 abgeschlossen. Die Raumverträglichkeit wurde für zwei Varianten mit Maßgaben bestätigt[35]. Der Trassen-Neubaukorridor ist im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 als Vorbehaltsgebiet Korridor Neubau (Schienenverkehr) ausgewiesen und wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des FNP übernommen. Im Entwurf des Flächennutzungsplans sind im Bereich dieses Korridors keine geplanten Bauflächen ausgewiesen.

5.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der ÖPNV wird im Stadtgebiet zum einen von S-Bahnverkehr der Deutschen Bahn, wie beschrieben (Kap. 5.5.2), zum anderen vom Busverkehr getragen.

Folgende Buslinien erschließen das Stadtgebiet Heidenau und verbinden die Stadt mit den umliegenden Ortschaften des Verkehrsverbundes Oberelbe (VVO):

- Linie A Heidenau - Dohna,
- Linie B Heidenau - Borthen,
- Linie H / S Dresden - Heidenau - Pirna,
- Linie 65 Heidenau - Dresden
- Linie 86 Heidenau - Dresden - Kreischa
- Linie 201 Heidenau - Glashütte,
- Linie 202 Heidenau - Mühlbach b. Pirna
- Linie 372 Heidenau - Glashütte

Mit der Bahnhof Heidenau ist ein zentraler ÖPNV-Knotenpunkt vorhanden. Als Zielstellung gilt, das vorhandene Busnetz zu erhalten.

Heidenau hat eine eigene Dampfer-Anlegestelle. Die "Elbtallinie" und die Line "Sächsische Schweiz" machen täglich mehrmals in Heidenau fest.

Die gegenüberliegende Elbseite in Birkwitz – Pratzschwitz ist über die Fähre F 10 von der Fährstelle Heidenau zur Fährstelle Birkwitz zu erreichen. Diese Fährverbindung ist aus touristischen Gründen und im Zusammenhang mit den beidseitig der Elbe entlang führendem Elbradweg von Bedeutung.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2035 nicht vorgesehen.

5.5.5 Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

Folgende überörtliche bzw. örtliche Haupt-Rad- und Wanderwege im Stadtgebiet von Heidenau sind im Flächennutzungsplan dargestellt:

• Radfernweg	Elbradweg entlang der Elbe im Stadtgebiet
• Regionale Hauptradroute	Historische Poststraße (entlang der Müglitz im Stadt gebiet) Malter-Kreischa-Pirna (von Dohna über Klein- und Großsedlitz nach Pirna) Müglitztalweg (entlang der Müglitz im Stadtgebiet)
• Fernwanderweg	Görlitz – Greiz
• Gebietswanderweg	Rundweg Roter Punkt (Meißen – Schmilka)

Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020 weist darüber hinaus einen Untersuchungskorridor für einen Radschnellweg im Elbtal aus. Im Stadtgebiet Heidenau ist dieser Korridor identisch mit dem Elberadweg.

Durch das gesamte Stadtgebiet Heidenaus führt der einzigartige MärchenLebensPfad. Seit 2008 kann man dadurch bekannte Märchen und auch weniger bekannte Märchen aus anderen Ländern kennenlernen. Der MärchenLebensPfad umfasst 19 fantasievolle Märchenstationen. Jede verkörpert ein Märchen und die darin enthaltene Lebensweisheit. Die Märchenstationen sind durch ein Metallmärchenbuch sowie durch eine künstlerische Umsetzung des Märchens gekennzeichnet.

[35] Landesdirektion Sachsen: Raumordnerische Beurteilung für das Vorhaben „Raumordnungsverfahren Eisenbahn-Neubaustrecke Dresden – Prag, Abschnitt Freistaat Sachsen, Dresden – Staatsgrenze (Ústí nad Labem)“, 21.08.2020

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2035 nicht vorgesehen.

5.5.6 Verkehrliche Auswirkungen der Flächenausweisung

Die externe Erschließung aller Flächenausweisungen kann vom vorhandenen Straßennetz bewältigt werden. Verkehrsmengenerhöhungen größeren Ausmaßes, die einen Ausbau vorhandener Straßen erfordern, werden seitens der Stadt Heidenau für deren Plandarstellungen nicht erwartet. Ausgenommen ist die Erschließung der geplanten großflächigen gewerblichen Baufläche des IndustriePark Oberelbe.

5.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich folgende größere Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna / Sebnitz:

- Hochbehälter Heidenau Hoch,
- Druckerhöhungsanlage Wölkau,
- Druckminderschacht Pechhüttenstraße,
- Abgabeschacht Zschierner Straße sowie
- Pumpwerk zur Hochwasserbeseitigung Pillnitzer Straße.

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet ist gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept 2013 – 2020 der Stadt Heidenau vorzunehmen. Dargestellt im Flächennutzungsplan sind die Hauptsammler im Bestand, die Anlagen der Überleitung der Abwässer nach Dresden sowie die Trenn- und Steuerbauwerke Heidenau Süd und Nord mit den jeweiligen Abschlagskanal zur Elbe. Diese sind als Fläche für die Ver- und Entsorgung dargestellt.

Bauflächen in den bebauten Ortslagen, für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist, werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Dies betrifft einzelne gewerbliche Bauflächen entlang der Elbe, einen Teilbereich an der Drogenmühle und die gesamte Ortslage Wölkau.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung ist darauf zu achten, dass Gewässer nicht belastet werden, entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind vorzusehen. Das Niederschlagswasser soll vorrangig am Anfallort versickert werden. Bodenversieglungen oder Bodenverdichtungen sind zu vermeiden oder zurückzubauen (§ 70 SächsWG Hochwasservorsorge).

Zum Thema Ablagerungen ist auf Kapitel 5.15.2 Altlasten und Altablagerungen verwiesen.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Flächennutzungsplan werden die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen dargestellt. Der Leitungsbestand wurde im Ergebnis der Datenabfrage der Versorgungsträger entsprechend deren aktuellem Datenbestand dargestellt.

ONTRAS-Ferngasleitung

Im Stadtgebiet Heidenau sind Anlagen der ONTRAS vorhanden. Die Ferngasleitung 05 DN 300 liegt mittig in einem 6,0 m breiten Schutzstreifen. Auf die Darstellung der untergeordneten Anlagen (Kabelschutzrohranlage, Korrosionsschutzanlage u.a.) wurde im Flächennutzungsplan verzichtet. Auch diese Anlagen sind mittig in Schutzstreifen unterschiedlicher Breite verlegt.

380-kV-Freileitungen 50 Hertz

Im Planungsgebiet befindet sich folgende 380-kV-Freileitungen den 50Hertz Transmission GmbH:

- 380-kV-Freileitung Dresden Süd – Röhrsdorf – Freiberg Nord 591/592/594
- 380-kV-Freileitung Schmölln – Dresden Süd 555/556

Der Leitungsverlauf ist unter Angabe des Freileitungsbereiches im Flächennutzungsplan gekennzeichnet (keine vermessungstechnische Eintragung).

Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse mit Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 m (beidseitig der Trassenachse), für den in den Grundbüchern beschrankte persönliche Dienstbarkeiten bestehen und hierdurch ein grundsätzliches Bauverbot begründet ist. Dies gilt auch für Bepflanzungen mit Baumen und Sträuchern.

Im Freileitungsschutzstreifen wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt.

Alle Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o. g. Hochspannungsfreileitungen geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission, Regionalzentrum Süd einzureichen.

110-kV-Leitungsanlagen SachsenNetze
Im Plangebiet verlaufen bzw. tangieren folgende 110-kV-Leitungsanlagen der SachsenNetze:

- 110-kV-Freileitung Dresden / Süd – Leupoldishain, Anlage 180
- 110-kV-Freileitung Krebs – Pirna, Anlage 181

sowie folgende Gemeinschaftsleitungsanlage der DB Energie GmbH / SachsenNetze:

- 110-kV-Freileitung Schmölln . Dresden / Süd, Anlage 201.

Der Leitungsverlauf ist unter Angabe des Freileitungsbereiches im Flächennutzungsplan gekennzeichnet (keine vermessungstechnische Eintragung).

Für alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Freileitung (50 m von Trassenachse) muss eine gesonderte Standortzustimmung bei der SachsenNetze eingeholt werden. Im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung, d. h. unterhalb und seitlich bis zu einem Abstand von 25 m beiderseits der Trassenachse, sollte keine Bebauung vorgesehen werden.

Bei landschaftsgestalterischen Maßnahmen ist zu beachten, dass im Bereich der 110-kVFreileitungen die derzeit vorhandenen Geländeprofile beibehalten werden. Insbesondere im unmittelbaren Standortbereich der Hochspannungsmaste (Abstand bis 10 m von den Außenkanten der Fundamente/Eckstiele) ist eine Geländeveränderung nicht zulässig. Des Weiteren dürfen im Bereich der Leitung (beidseitig 30 m von Trassenachse) keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden. Bei parallel zur Freileitung angeordneten Gehölzen bzw. Bäumen muss der seitliche Abstand zwischen Bewuchsstandort und dem äußeren Leiterseilen so groß sein, dass ein Umbruch der Randbäume unter Annahme der Endwuchshöhe zu keiner Beschädigung der Leitungsanlage führt. Im unmittelbaren Standortbereich der Hochspannungsmaste (Abstand bis 10 m) ist eine Gehölzbepflanzung nicht zulässig.

Gas-Hochdruckleitungen SachsenNetze
Die im Plangebiet verlaufenden Gas-Hochdruckleitungen der SachsenNetze sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Gas-Hochdruckleitung liegt mittig in einem einzuhaltenden Schutzstreifen von 2 - 4 m. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden.

Leitungsbestand des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna / Sebnitz
Die im Plangebiet vorhandenen Transportleitungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Die im DVGW Arbeitsblatt W 400-1 festgelegten nennweitenabhängigen Schutzstreifen von 2 - 8 m für Trinkwasserleitungen sind zu beachten.

Erweiterungen von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2035 nicht vorgesehen.

5.8 Grünflächen

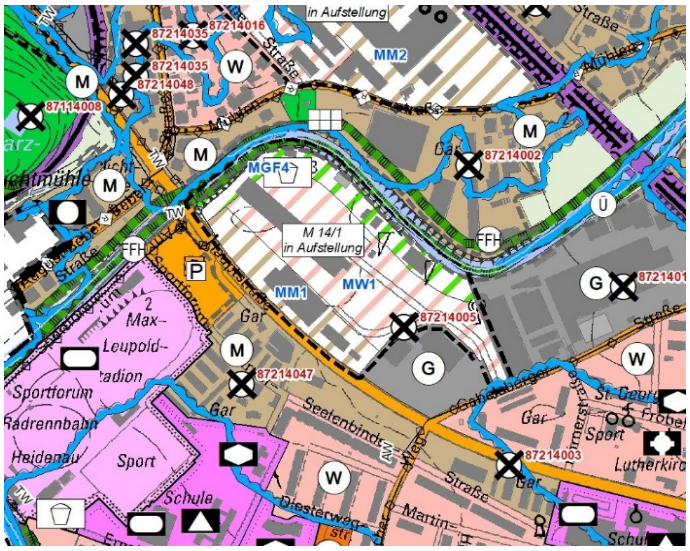
In der Stadt Heidenau bestehen zahlreiche Freiflächen, die im Sinne der Planzeichenverordnung als Grünflächen bezeichnet werden. Es sind diese öffentlichen Flächen wie Parkanlagen, Klein- bzw. Erholungsgärten, Sport- und Spielplätze, Freibäder und Friedhöfe im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 5. BauGB darzustellen. Außerdem stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen in nichtöffentlichen Grundstücken dar, sofern diese nicht in die Baugebiete einbezogen sind (Hausgärten). Im Flächennutzungsplan nimmt außerdem die Darstellung von Grünflächen, die der ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung von Siedlungselementen dienen, einen breiten Raum ein.

Folgende zusätzliche Grünflächen sind bis 2035 innerhalb des Stadtgebietes Heidenau geplant:

Tabelle 17: Grünflächen (Planung)

Gemarkung	Standort	Bezeichnung im FNP	Planungsfläche in ha
Mügeln	Zschiernener Straße	M GF1 Erholungsgarten / Kleingarten	3,87
	Nordstraße	M GF2 Friedhof	0,45
	Heinrich-Zille-Straße	M GF3 Erholungsgarten	0,34
	Quartier an der Müglitz	M GF4 Abstandsgrün	1,26
Summe Planungsflächen			**5,92**

Gemarkung Mügeln, Quartier an der Müglitz, Grünfläche Abstandsgrün / M GF 4 (1,26 ha)



Zur Stärkung des Regionalen Grünzugs entlang der Müglitz in Verbindung mit der Freihaltung des Vorranggebietes vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion Abfluss ist zwischen der Müglitz und den geplanten Bauflächen innerhalb des Quartiers an der Müglitz eine Grünfläche bereits auf der Flächennutzungsplanebene ausgewiesen.

Die geplante Grünfläche ist Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans M 14/1 „Quartier an der Müglitz“.

5.8.1 Parkanlagen

Die bedeutendste Parkanlage im Stadtgebiet Heidenau ist der Barockgarten Großsedlitz. Das in der Kulturdenkmalliste als geschütztes Objekt aufgelisteter Park ist von baugeschichtlicher, ortsgeschichtlicher und künstlerischer Bedeutung. Auf der Internetseite der Stadt Heidenau wird der Barockgarten, wie folgt beschrieben: „Der Barockgarten Großsedlitz ist eine der eigenwilligsten und vollkommensten Kompositionen im Bereich der barocken deutschen Gartenkunst. Heitere, sonnendurchflutete Gartenräume auf mehreren Ebenen angelegt, wechseln sich ab mit schattigen, lauschigen Plätzen. Zu den besonderen Kostbarkeiten der Gartenanlage gehören originale Sandsteinskulpturen. Eine Vielfalt von Wasserspielen sowie das füllige Farbenspiel der Blumenrabatten beleben die Gartenräume. … Nach fast 300 Jahren Geschichte präsentiert sich die Gartenanlage wieder in einem ausgezeichneten Erhaltungszustand. Wo einst die höfische Gesellschaft feierte, bietet heute der Garten einen sanften Tourismus - Erholung und Kunstgenuss vereinen sich.“ Zahlreiche Veranstaltungen und Ausstellungen finden in den historischen Gebäuden in der Parkanlage statt. Außerdem kann der Barockgarten für Feierlichkeiten bzw. Tagungen gemietet werden.

Die genannte Parkanlage ist ebenso wie die übrigen im Flächennutzungsplan dargestellten kleineren Parkflächen:

- Karl-Liebknecht-Platz,
- Platz der Freiheit,
- Kreuzungsbereich Pirnaer Straße und Johann-Sebastian-Bach-Straße,
- die Kirche umgebend an der Rathausstraße,
- an der Ringstraße rückwärtig der Drogenmühle und
- an der Hauptstraße

im Stadtgebiet in ihrem Bestand zu sichern.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2035 nicht vorgesehen.

5.8.2 Kleingärten / Private Erholungsgärten

Im Planungsgebiet befindet sich eine Vielzahl an Gartenanlagen.

Entsprechend Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist ein Kleingarten ein Garten, der

- dem Nutzer zur nicht erwerbsfähigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient
- in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind.

Die größten Kleingartenanlagen im Stadtgebiet sind:

- Gemarkung Mügeln, nordöstliche Zschierener Straße, Fläche ca. 4,46 ha, Kleingartenverein „Borsbergblick“ e. V.
- Gemarkung Mügeln, südöstliche Zschierener Straße, Fläche ca. 3,76 ha, Kleingartenverein „Mügeln“ e. V.
- Gemarkung Mügeln, westliche Zschierener Straße, Fläche ca. 3,40 ha, Kleingartenverein „Schöne Aussicht“ e. V.

Die Kleingartenanlagen im Stadtgebiet mit Verbandszugehörigkeit, welche somit eine nach dem Bundeskleingartengesetz organisierte Anlage sind, sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dargestellt. Dagegen sind die Flächen ohne Verbandszugehörigkeit, in denen aber der Grüncharakter dominiert und die baulichen Anlagen (wie bei Kleingärten) deutlich untergeordnet sind, als private Grünfläche mit Zweckbestimmung "private Erholungsgärten" dargestellt.

Dies hat zur Folge, dass diese Gebiete in ihrem Bestand und baulichen Anlagen mit begrenztem Komfort akzeptiert werden; eine Entwicklung zu standardgerechten Wochenendhausgebieten mit vollwertiger Erschließung aber aufgrund landschaftspflegerischer, verkehrs- und erschließungstechnischer Belange nur eingeschränkt oder gar nicht möglich sein wird.

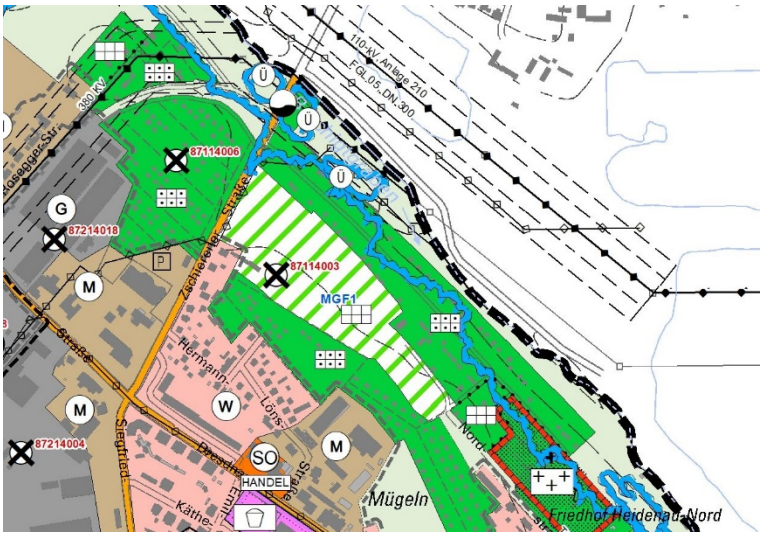
Die größten Flächen für private Erholungsgärten sind:

- Gemarkung Großsedlitz, Feldweg, Fläche ca. 4,40 ha
- Gemarkung Gommern, Weststraße, Fläche ca. 2,32 ha
- Gemarkung Kleinsedlitz, Parkstraße, Fläche ca. 1,77 ha

Die vorhandenen Kleingärten und privaten Erholungsgärten auf einer Gesamtfläche von 44,4 ha decken den für den Planungshorizont rechnerisch ermittelten Bedarf (1 Kleingarten von 300 bis 400 m² Größe je 7 bis 10 Wohnungen) bereits ab.

Unabhängig davon möchte die Stadt Heidenau zusätzlichen Erholungsgärten bzw. Kleingärten im Stadtgebiet anbieten können, dazu sind folgende Grünflächen geplant:

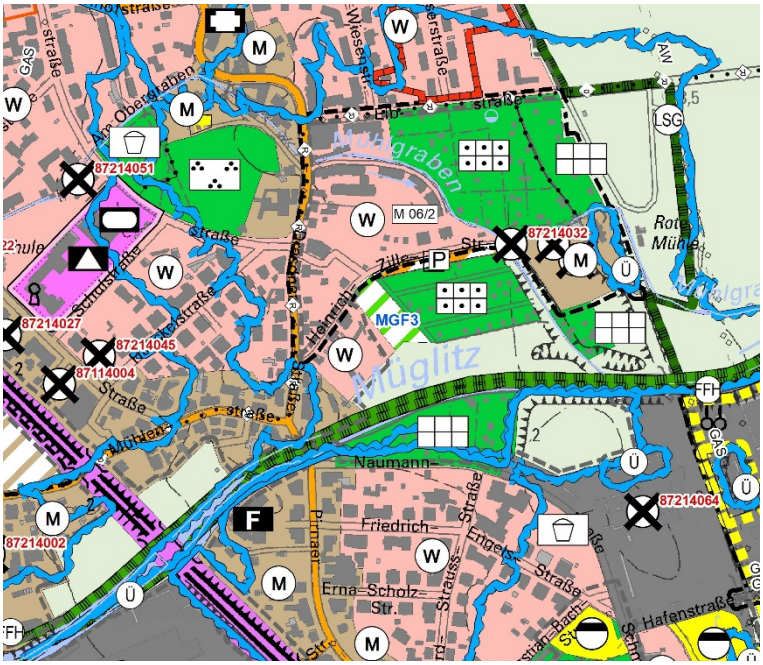
Gemarkung Mügeln, Zschiernener Straße, Grünfläche Kleingarten / M GF 1 (3,87 ha)



Auf der geplanten Grünfläche im nördlichen Stadtgebiet von Heidenau ist die Anlage von Erholungsgärten angedacht. Sie soll als Vorhaltefläche dienen, um die Nachfrage junger Familien in dicht besiedelten Stadtgebieten nach eigenen Gärten zu decken.

Die Fläche liegt zurzeit als Brache dar (Brachflächenkonzept Nr. 7 und 15) und soll so einer Wiedernutzung zugeführt werden.

Gemarkung Mügeln, Heinrich-Zille-Straße, Grünfläche Erholungsgarten / M GF 3 (0,34 ha)



Die geplante Grünfläche an der Heinrich-Zille-Straße soll die vorhandene östlich angrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten nach Westen erweitern.

5.8.3 Sportplätze

Ausschließlich der Beachvolleyballplatz an der Heidenauer Fährstelle unmittelbar an der Elbe ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz gekennzeichnet.

Die übrigen Sportplätze im Stadtgebiet sind den Flächen für den Gemeinbedarf mit sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen zu geordnet, um einen größeren Spielraum für die weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Eine vorrangige Grün- und Freiflächenfunktion erfüllen diese Sportplätze der Stadt Heidenau nicht.

5.8.4 Spielplätze

Spielplätze weisen gegenüber allgemeinen Sportflächen eine hohe Entfernungsempfindlichkeit der Nutzer auf. Deswegen ist hier nicht nur das Vorhandensein der Anlagen, sondern auch deren Verteilung von Belang.

Für die ländlich geprägten Stadtteile sind sowohl auf den größeren Grundstücken als auch im Wohnumfeld Spielmöglichkeiten vorhanden.

Die Anzahl der Kinder im Spielplatzalter wird in Zukunft sinken. Deshalb sollte in bestehenden Wohngebieten zunächst der Qualitätsstand der vorhandenen Anlagen erhalten oder verbessert werden.

Die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz erfolgt im Flächennutzungsplan für Flächen, die nicht in Baugebiete eingeordnet werden können. Dazu gehören die Spielplätze auf dem Fritz-Gumpert-Platz, an der Ringstraße, an der Rudolf-Breitscheid-Straße, an der Karl-Marx-Straße sowie der unmittelbar am Elbradweg gelegene Elbespielplatz. Außerdem existieren Spielplätze an Schulstandorten an der Käthe-Kollwitz-Straße in Heidenau und in Großsedlitz, welche in die Gemeinbedarfsflächen mit eingeordnet werden, und am Sportforum, welcher der ausgewiesenen Fläche für Sport- und Spielanlagen zugeordnet ist.

Zwei größere Spielplätze sind innerhalb von Wohnbauflächen dargestellt: an der Dr.-Otto-Nuschke-Straße und an der Gartenstraße. Auf die Darstellung der kleineren Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete wird in der Flächennutzungsplandarstellung zur besseren Lesbarkeit und der sich mit Blick auf den Planungshorizont möglicherweise noch verändernden Standorte insgesamt verzichtet, da diese generell zulässig sind im Wohnumfeld.

Der im Bundesdurchschnitt für Spielflächen zugrunde gelegte Bedarfsrichtwert von 2,5 m² Spielplatzfläche pro Einwohner wird mit den bestehenden Anlagen auf einer Gesamtfläche von 2,13 ha weit unterschritten. Die Stadt Heidenau sieht sich somit in der Pflicht, neue Spielplatzflächen innerhalb des Stadtgebietes auszuweisen. Die Ausweisung erfolgt im Flächennutzungsplan jedoch nicht über einzelne Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz, stattdessen sollen die geplanten Spielflächen vorrangig innerhalb der geplanten innerstädtischen Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen entstehen. Der genaue Standort innerhalb der geplanten Bebauung wird erst im nachfolgenden B-Plan-Verfahren festgelegt werden.

In folgenden geplanten Bauflächen sind Spielplätze geplant und im Flächennutzungsplan gekennzeichnet:

- Mügeln, MAFA-Park
- Mügeln, Quartier an der Müglitz

Außerdem ist die Einordnung eines weiteren Spielplatzes an der Naumannstraße in der Gemarkung Heidenau im Bestand angedacht, da in diesem Bereich von Heidenau Spielflächen fehlen. Die Stadt Heidenau plant weiterhin am Marktplatz (nördlich des Stadthauses) nach Fertigstellung des Wohn- und Bürokomplexes am Marktplatz, ca. 2024, einen öffentlichen Spielplatz zu errichten.

5.8.5 Freibad[36]

Eine wichtige Freizeit- und Naherholungseinrichtung innerhalb des Stadtgebietes ist das Albert-Schwarz-Freibad am westlichen Stadtrand. Nach umfassender Sanierung in den Jahren 2001/2002 und 2007/2008 lädt nun eine moderne 800 m² große Wasserfläche zum Baden und Planschen ein. Neben der Badelandschaft bietet das Freibad mit über 40.000 m² Fläche eine Vielzahl an Spiel- und Sportmöglichkeiten.

Erweiterungen, die einen im Flächennutzungsplan darzustellenden Flächenbedarf nach sich ziehen, sind für den Planungshorizont 2035 nicht vorgesehen.

[36] http://www.freibad-heidenau.de/de/Historie (besucht am 19.07.2017)

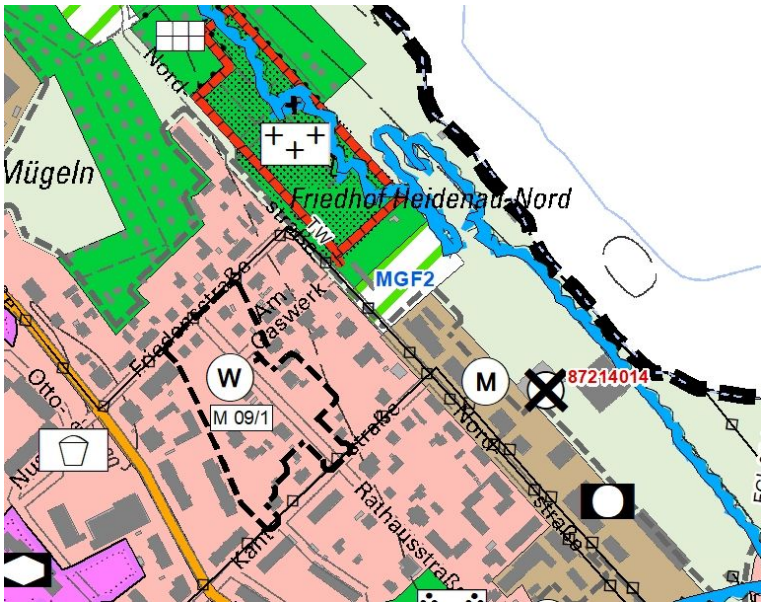
5.8.6 Friedhöfe

Das Friedhofswesen ist in der Stadt Heidenau auf wenige Flächen konzentriert. Neben dem Friedhof Nord an der Nordstraße mit ca. 1,96 ha Friedhofsfläche befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Friedhof Süd an der Beethovenstraße mit einer Fläche von 1,66 ha. Die Friedhöfe liegen nicht traditionell in Kirchennähe, sondern entstanden am Stadtrand.

Der im Bundesdurchschnitt für Friedhofsflächen zugrunde gelegte Bedarfsrichtwert von 4 m² pro Einwohner wird mit den bestehenden Friedhöfen auf einer Gesamtfläche von 3,4 ha bzw. 2,1 m²/Einwohner weit unterschritten. Dieser Bedarfsrichtwert berücksichtigt u.a. Einwohnerzielzahl, Sterbeziffer, Bestattungsart, Grabart, Ruhefrist, Zeitfaktor, Infrastruktur, Betriebseinrichtungen sowie gärtnerische Anlagen.

Mit dem veränderten Bestattungsverhalten der letzten Jahrzehnte haben sich die Rahmenbedingungen für die Friedhofsflächenberechnung allerdings stark verändert. Da der im Bestand ermittelte Wert von 2,1 m² Friedhofsfläche pro Einwohner im Stadtgebiet in der Praxis völlig ausreichend ist, legt die Stadt Heidenau diesen Wert der Bedarfsrechnung für den Planungshorizont 2035 zu Grunde. Aus der für das Jahr 2035 prognostizierten Einwohnerzahl von ca. 16.880 ergibt sich somit ein Gesamtbedarf von ca. 3,6 ha, welcher durch den Bestand von 3,4 ha Friedhofsfläche zum großen Teil deckt werden kann. Es besteht somit die Notwendigkeit der Ausweisung einer geplanten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof lediglich im Umfang von 0,2 ha.

Gemarkung Mügeln, Nordstraße, Grünfläche Friedhof / M GF 2 (0,45 ha)



Um den Bedarf an zusätzlicher Friedhofsfläche zu decken, ist die Erweiterung des bestehenden Friedhofs Nord nach Süden entlang der Nordstraße geplant.

5.9 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Stadtgebiet von Heidenau wird in der Längsachse von der Staatsstraße S 172 sowie der Strecke der Bahnlinie durchzogen. Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Straße sowie der Bahnstrecke sind beide als die wesentlichsten Lärmquellen im Stadtgebiet zu betrachten.

In Lärmkarten werden die Lärmbelastungen der entsprechenden Geräuschquellen dargestellt und die Zahl der dadurch betroffenen Bewohner ausgewiesen. Für den Freistaat Sachsen stehen die Ergebnisse der **Lärmkartierung 2017** entlang von Hauptverkehrsstraßen und für die Ballungsräume zur Verfügung. Für das Stadtgebiet Heidenau existiert eine Lärmkartierung entlang der Bundesautobahn A 17 der Bundesstraße B 172a und der Staatsstraße S 172. Der Kartenausschnitt zeigt, dass die Ortslage vor allem entlang der S 172 durch die Lärmeinwirkung betroffen ist.

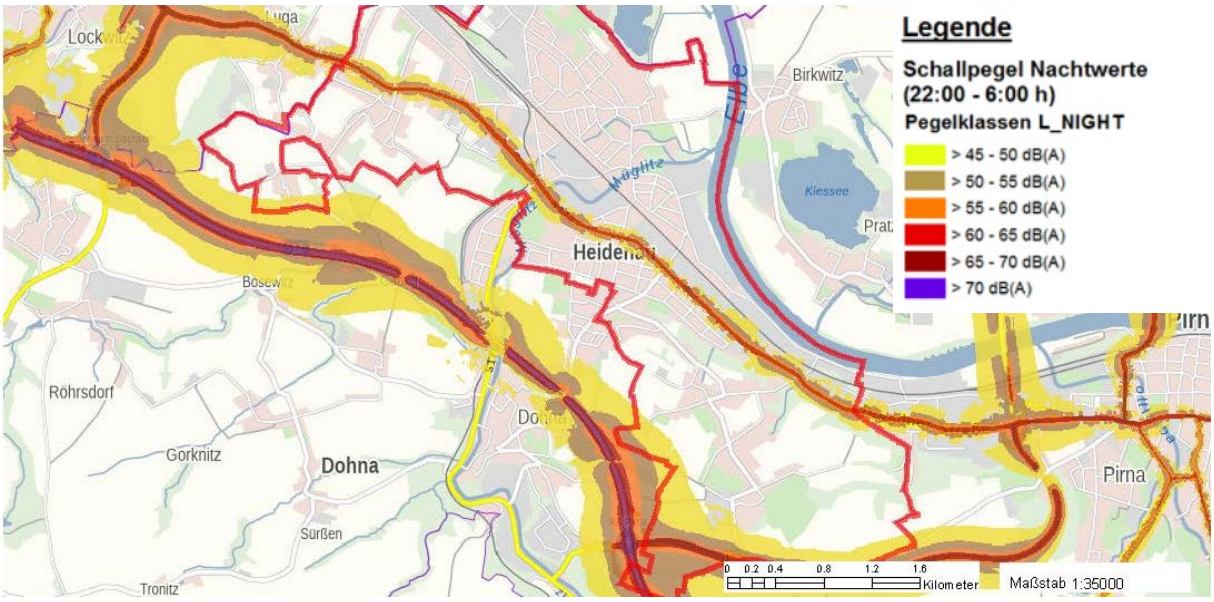


Abb. 4. Ausschnitt aus der Lärmkartierung Schallpegel nachts der Umweltkarte des LfULG

Im Jahr 2018 stand die Stadtverwaltung Heidenau nunmehr im dritten Turnus vor der Aufgabe die Lärmsituation des Verkehrs zu analysieren und im Abgleich mit dem im Jahr 2011 erstellten Lärmaktionsplan entsprechende Minderungsmaßnahmen zu konzipieren.

Der aktualisierte **Lärmaktionsplan 2018**[37] liegt seit August 2018 vor und betrachtet zum einen den Straßenverkehrslärm entsprechend der Lärmkartierung vom Jahr 2017 (A 17, B 172a, S 172) sowie zum anderen den Schienenverkehrslärm gemäß der Lärmkartierung 2017 des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) (Fern- und Regionalbahn sowie S-Bahn).

Gemäß der Lärmkartierung des Straßenverkehrs sind die Autobahn A 17 und der Zubringer B 172a keine Lärmschwerpunkte für das Stadtgebiet Heidenaus. Dagegen bildet die Staatsstraße S 172 mit einem Verkehrsaufkommen von etwa 18.500 Kfz/Tag und einen Schwerverkehrs-Anteil von 4 bis 5 % die einzig kartierte Lärmbelastung durch den Straßenverkehr in Heidenau (siehe nachfolgende Abbildung).

[37] IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme: Stadt Heidenau Lärmaktionsplan 2018, 27.08.2018

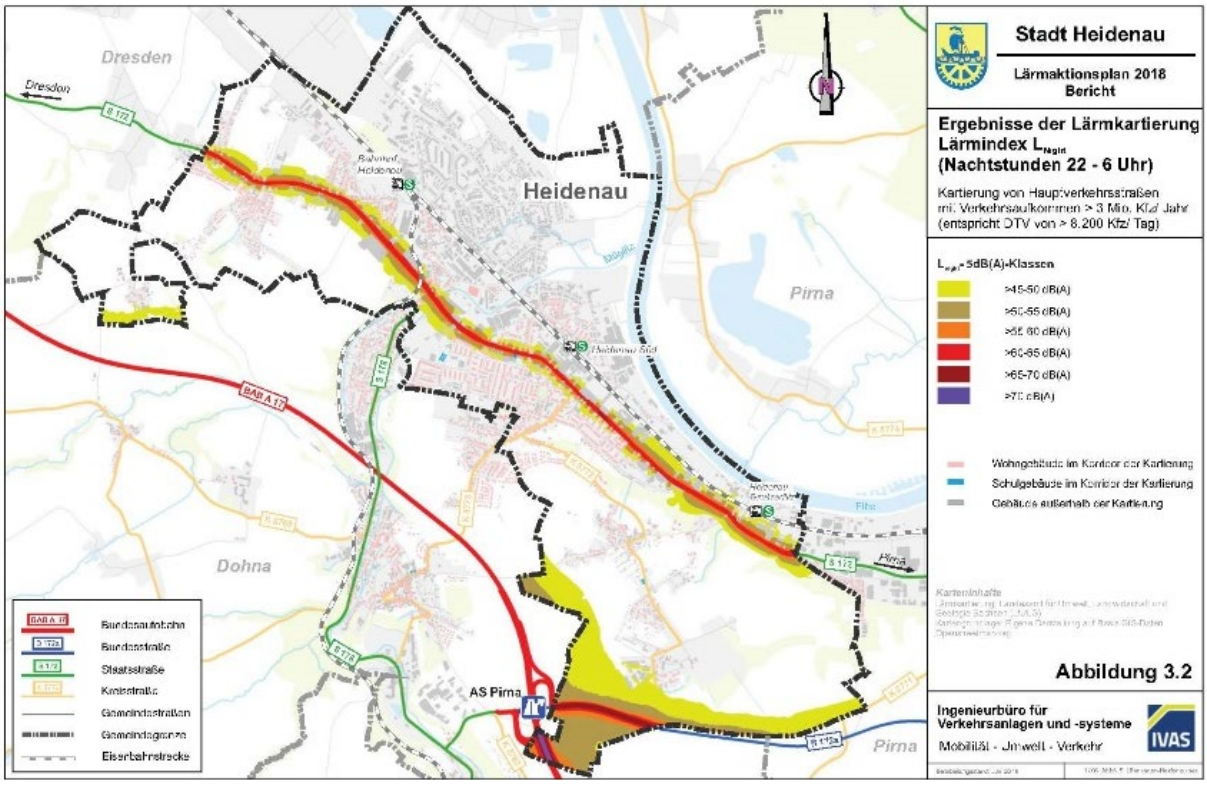


Abb. 5. Lärmaktionsplan Abbildung 3.2 – Ergebnisse der Lärmkartierung, Hauptverkehrsstraßen nachts

Die Lärmbelastung durch den Eisenbahnverkehr ist innerhalb des Stadtgebietes Heidenaus ungleich höher aufgrund der internationalen Verbindungsfunktion des Schienenverkehrs mit einem jährlichen Aufkommen von über 51.000 Personen- und 26.000 Güter-Zügen sowie den S-Bahnverbindungen des Verkehrsverbundes Oberelbe, so dass die Lärmausbreitung nahezu im gesamten Stadtgebiet deutlich wahrzunehmen ist und den Großteil der Bevölkerung besonders nachts betrifft (siehe nachfolgende Abbildung).

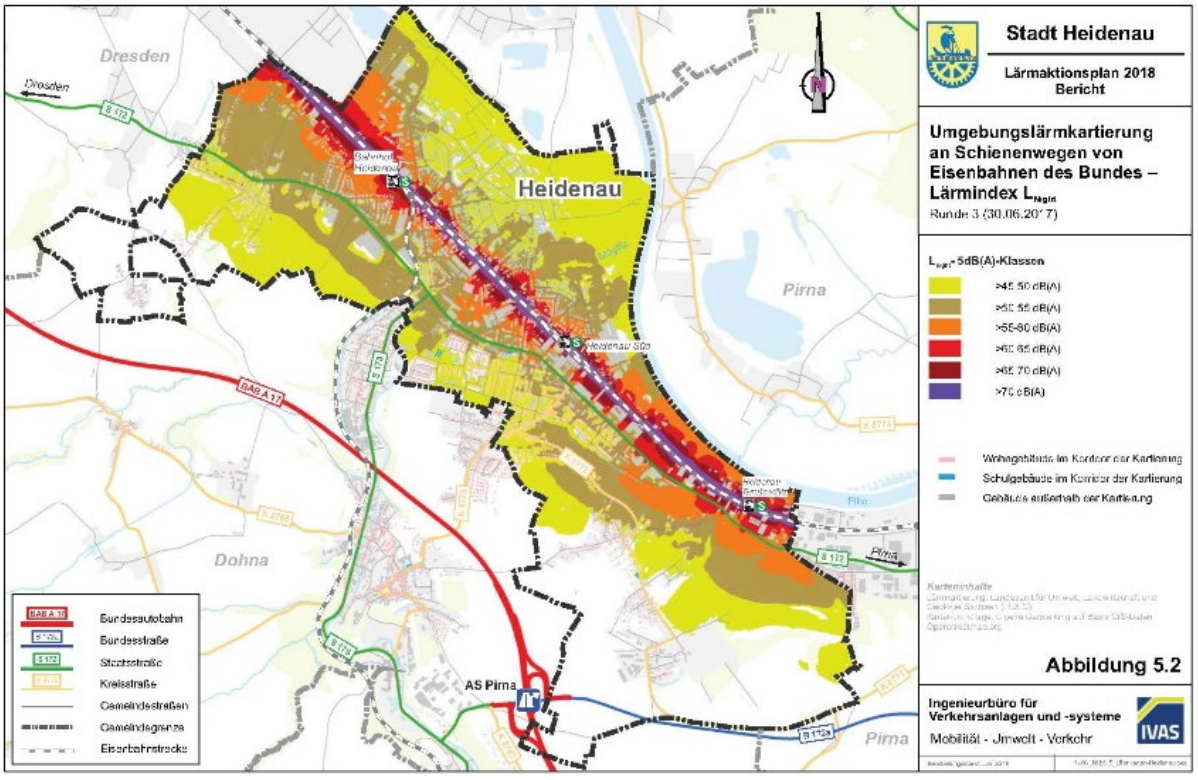


Abb. 6. Lärmaktionsplan Abbildung 5.2 – Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen nachts

Als Schwellenwerte der Aktionsplanung in der Stadt Heidenau werden Lärmschwerpunkte mit Pegelwerten oberhalb der gesundheitlich bedenklichen Größenordnung (> 65 dB(A) im Tagesverlauf und > 55 dB(A) nachts) zu Grunde gelegt.

Die **Lärmschwerpunkte** durch den Straßenverkehr und besonders starke Überschneidungsbereiche von S 172 und Eisenbahn sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

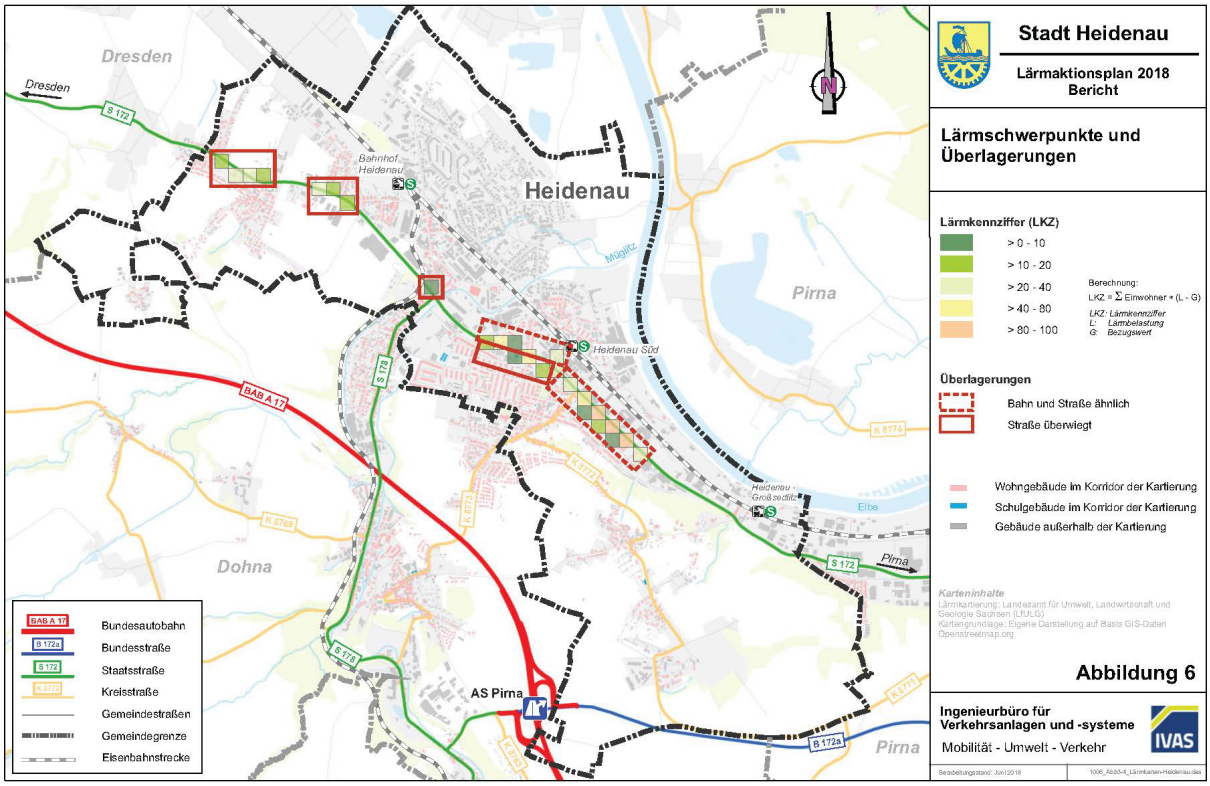


Abb. 7. Lärmaktionsplan Abbildung 6 – Lärmschwerpunkte und Überlagerung

Die Schwerpunkte mit Fassadenpegeln von über 65 dB(A) im Tagesverlauf befinden sich entlang der Staatsstraße an folgenden Bereichen:

- Großlugaer Straße (KP Sporbitzer Straße bis KP Lugturmstraße)
- Güterbahnhofstraße (Hausnr. 55 bis KP Meuschaer Weg / Hauptstraße)
- Hauptstraße (Umfeld KP August-Bebel-Straße)
- Hauptstraße (KP Gabelsberger Straße bis Dürerstraße)

Dies gilt auch für die nächtlichen Lärmschwerpunkte mit entsprechenden Fassadenpegeln von über 55 dB(A).

Die Betroffenenzahlen des Straßenverkehrs haben sich im Vergleich zur Lärmkartierung 2007 bzw. Lärmaktionsplan 2011 merklich verringert. Die Ursache liegt größtenteils bei den innerstädtisch gesunkenen Verkehrsmengen aufgrund der Verlagerungen zur Bundesautobahn A 17 nach deren Eröffnung im Jahr 2006. In den Lärmbelastungen durch den Eisenbahnverkehr hingegen ist insgesamt eine Steigerung zwischen den Vergleichsjahren zu verzeichnen.

Der Vergleich der Daten zwischen 2007 und 2017 verdeutlich die unterschiedlich starke Verlärmung durch Straßen- und Eisenbahnverkehr. Erkenntlich wird, dass die Gesamtzahl der durch Eisenbahnlärm Betroffenen im Ganztagespegel etwa das 7-fache, im Nacht-Pegel etwa das 11,5-fache der durch Straßenlärm Betroffenen beträgt.

Dies unterstreicht nochmals die Dringlichkeit der Lärmschutzmaßnahmen entlang der Schienentrasse, darf aber nicht über Maßnahmenerfordernisse bezüglich des Straßenverkehrs hinwegtäuschen.

In der Lärmaktionsplanung werden verschiedene Strategien und Handlungsfelder angerissen, die von der generellen Planung bis hin zu detaillierten Einzelmaßnahmen reichen. Insbesondere folgende Bereiche sind relevant:

- Stadtplanerische Ansätze
- Verkehrsentwicklungs- und Mobilitätskonzepte
- Verkehrsorganisation und Verkehrssystemmanagement
- Straßenraumgestaltung
- Erhalt und Sanierung der Verkehrsinfrastruktur
- Aktiver und passiver Lärmschutz
- Sonstige Strategien und Ansätze
- Öffentlichkeitsarbeit
- Entwicklung Instrumentarien und Monitoring

Im Auftrag der DB Netz AG wurde eine Machbarkeitsuntersuchung Elbtal[38] beauftragt. Diese Untersuchung vom 10.03.2017 schlägt folgende Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse vom Platz der Freiheit bis zur Pirnaer Straße im Süden des Stadtgebietes Heidenau vor:

1. Unterhaltsschleifen und SSD auf beiden Gleisen auf einer Gesamtlänge der Strecke von 4.155 m
2. Schallschutzwand mit 3 m Höhe und 150 m Länge (km 48,700 - 48,850) Verlängerung der bestehenden Wand entlang der Pirnaer Str., nördlich der Bahnstrecke
3. Spoileraufsatz mit 325 m Länge (km 48,850 - 49,175) auf der bestehenden Wand entlang der Pirnaer Str., nördlich der Bahnstrecke
4. Schallschutzwand mit 3 m Höhe und 2.045 m Länge (km 49,175 - 51,220) im Anschluss an die bestehende Wand bis Bahnhof Heidenau, nördlich der Bahnstrecke
5. Schallschutzwand mit 2 m Höhe und 3.080 m Länge (km 49,760 - 52,840) vom Bahnhof Heidenau Süd bis Bahnhof Dresden Zschachwitz, südwestlich der Bahn

Nach Umsetzung der in der Studie vorgeschlagenen Maßnahmen reduzieren sich die Brennpunkte der Lärmbelastung gekennzeichneten Gebieten durch den Schienenverkehr von ca. 74 ha auf ca. 22 ha. In der Gemarkung Mügeln betrifft dies die Wohnbebauung und gemischte Bebauung entlang der Ernst-Thälmann-Straße und den Standort des Pestalozzi-Gymnasiums nördlich der Bahntrasse sowie die gemischte Bebauung und die geplanten Wohnbauflächen zwischen Müglitztalbahn und Müglitz bis zur Heinrich-Heine-Straße südlich der Bahntrasse. Entlang der Pirnaer Straße nördlich der Trasse in der Gemarkung Heidenau im südlichen Stadtgebiet profitieren die vorhandenen gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen von den Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahntrasse. Außerdem wird der Bereich zwischen Gabelsberger Straße und Dohnaer Straße südlich der Bahntrasse entlastet. Laut der Machbarkeitsstudie soll hierdurch die Zahl der betroffenen Anwohner mit Pegelwerten von L_{Night} > 55 dB(A) um 82 % gesenkt werden.

[38] Obermeyer Planen + Beraten GmbH: Machbarkeitsstudie Elbtal vom 10.03.2017

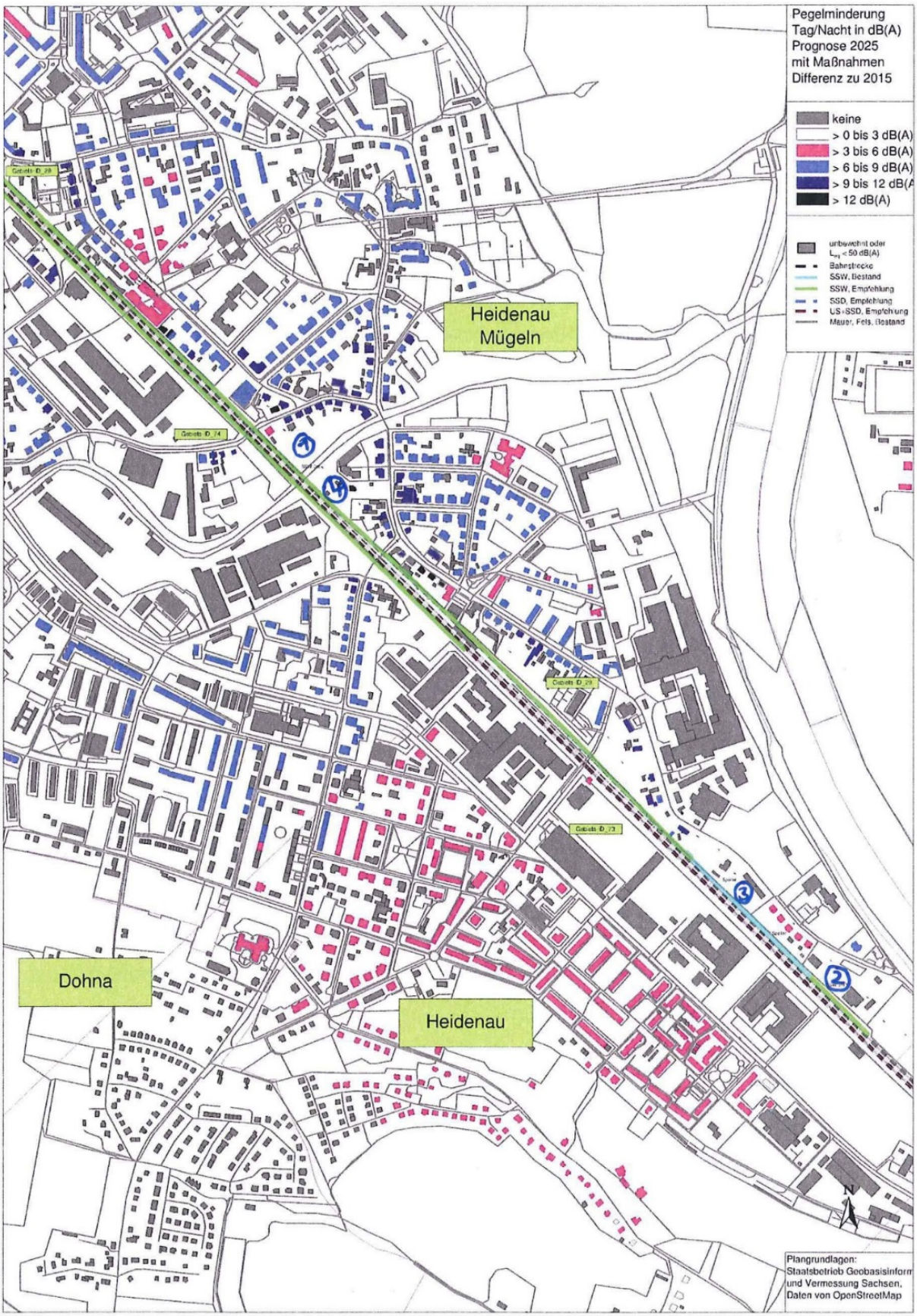


Abb. 8. Machbarkeitsstudie Elbtal – Kartendarstellung Pegelminderung 2025, Heidenau

Ein Luftreinhalteplan liegt für das Stadtgebiet nicht vor.

5.10 Wasserflächen

Dominierende Wasserfläche ist innerhalb des Stadtgebietes Heidenau die Bundeswasserstraße Elbe, welche das Stadtgebiet nach Osten begrenzt. Die Elbe entspringt im Riesengebirge in der Tschechischen Republik bevor sie nach 1.091 km bei Cuxhaven in die Nordsee mündet.

Außerdem durchquert die Müglitz das Stadtgebiet von West nach Ost bevor das Gewässer I. Ordnung in die Elbe mündet. Für die Unterhaltung der Müglitz ist gemäß § 39 Wasserhaushaltgesetz bzw. § 31 Sächsisches Wassergesetz die Landestalsperrenverwaltung (LTV) zuständig ist.

Einzelne weitere Fließgewässer II. Ordnung durchziehen bzw. tangieren das Stadtgebiet wie der Mühlgraben, der Brüchigtgraben, der Lugaer Graben, der Pechhüttenbach, der Wasserlauf Briefträgerweg und der Wasserlauf Froschteich.

Bis auf einzelne kleinere Teiche, wie z.B. den Froschteich im südöstlichen Stadtgebiet, existieren keine weiteren stehenden Gewässer im Plangebiet.

Die Ufer der Gewässer sowie die daran landeinwärts anschließenden Gewässerrandstreifen sind einschließlich ihres Bewuchses zu schützen. Die Bemessung der Gewässerrandstreifen ergibt sich aus § 38 Wasserhaushaltgesetz (WHG) in Verbindung mit § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG). Innerorts ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m von der Böschungsoberkante des Gewässers einzuhalten, außerorts ein Gewässerrandstreifen von 10 m. Gewässerrandstreifen haben neben der Sicherung des Abflusses auch ökologische Funktionen, dienen der Wasserspeicherung und vermindern Stoffeinträge aus diffusen Quellen.

Die Maßnahmen zur Schadensbeseitigung aus Hochwasser 2013 am Hospital- und Schlosserbusch hat die Stadt Heidenau umgesetzt. Die Maßnahmen erstreckten sich südlich und östlich des Barockgarten Großsedlitz bis zur Großsedlitzer Straße und den Kahrenweg an der Elbe und beinhalteten die Wiederherstellung des Teiches westlich des Barockgarten, der Führung von diffus bzw. wild abfließenden Oberflächenwassers, die Wiederherstellung bzw. Sicherstellung der Durchlässigkeit der Verrohrungen und Auslaufbauwerke sowie die Schaffung von Sedimentations- und Rückhalteräumen.

5.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen

Innerhalb der Stadt Heidenau liegen keine im kommunalen Eigentum befindlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen. Nachrichtlich dargestellt sind die vom Sächsischen Oberbergamt übermittelten Flächen (Bergwerkseigentum, Erlaubnisfeld). Weitere Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen sind nicht vorhanden oder geplant.

5.12 Flächen für die Landwirtschaft

Landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich hauptsächlich auf den Hochebenen um Klein- und Großsedlitz und in der Wölkauer Umgebung sowie in den Tallagen von Gommern und Mügeln in Richtung Zschieren. Die landwirtschaftliche Fläche beträgt 46 % der Gesamtfläche des Plangebietes. Die ca. 506 ha landwirtschaftlich genutzten Flächen werden entweder als Dauergrünland oder Ackerland genutzt[39]. Bedingt durch die günstigen Klimaverhältnisse wird auch Obstbau in hoher Qualität auf ca. 1/3 der Fläche betrieben.

Im Stadtgebiet Heidenau nimmt die Landwirtschaft als Wirtschaftszweig nur eine untergeordnete Rolle ein. Die bedeutendsten Landwirtschaftsbetriebe im Stadtgebiet Heidenau sind die GbR Kotlowski und Sohn sowie die Agrarproduktion Heidenau GmbH zu nennen. Weiterhin sind im Plangebiet private Hobbytierhalter sowie Nebenerwerbstierhalter ansässig.

Flächenverluste sind für große geplante Bauflächen nennenswert. Bedingt durch die städtebauliche Vorgehensweise einer weiteren Konzentration von Siedlungstätigkeiten auf den Stadtkern von Heidenau und einer kleinteiligen Arrondierung der Randbereiche wird der Entzug hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen soweit wie möglich minimiert.

[39] Statistisches Landesamt, 2017

Folgende geplante Bauflächen bedingen den Entzug vorhandener Flächen für die Landwirtschaft:

- ca. 1,9 ha zugunsten Verkehrsflächen (G P1 – Parkplatz / 1,9 ha)

5.13 Flächen für Wald

Der Waldanteil am Plangebiet beträgt nur ca. 5 % der Gesamtfläche[40]. Nach dem Bundeswaldgesetz § 2 Abs. 1 gilt als Wald jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Sicherungsstreifen, Lichtungen, Waldwiesen, Waldäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Die Waldflächen wurden gemäß Luftbildauswertung sowie der von Staatsbetrieb Sachsenforst übergebenen forstlichen Fachdaten in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Waldflächen im Untersuchungsgebiet erstrecken sich zum größten Teil in den Hanglagen zwischen Kleinsedlitz und Großsedlitz. Es sind, historisch begründet, Gebiete, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet sind.

Die im FNP ausgewiesene Aufforstungsfläche basiert auf Informationen der Forstverwaltung (Stellungnahme zum Vorentwurf FNP). Es handelt sich um eine Ersatzfläche für eine Waldumwandlung, die aus forstfachlicher Perspektive, orientiert an naturräumlichen und landschaftsplanerischen Kriterien, eine sinnvolle Erstaufforstungsfläche darstellt.

Die Daten zur Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebs Sachsenforst 2014[41]. wurden im Zuge der Landschaftsplanung auf entgegenstehende Belange geprüft. Weitere Aufforstungsflächen wurden nicht dargestellt, da die Flächen der Waldmehrungsplanung das Stadtgebiet nur tangierten oder Belange der Landwirtschaft bzw. des Hochwasserschutzes entgegenstanden.

Bei Bauflächen, die unmittelbar an Waldflächen angrenzen, ist im Zuge der Einordnung von baulichen Anlagen der Waldabstand (30 m) gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG zu berücksichtigen. Dies betrifft alle Gebäude sowie alle baulichen Anlagen mit Feuerstätten.

5.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen.

Als ökologische Grundlage des Flächennutzungsplans liegt der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan für die Stadt Heidenau vor, der parallel zur Aufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplans erarbeitet wird.

Im Landschaftsplan wurde der Naturhaushalt hinsichtlich seiner Teilfunktionen Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Arten und Biotopschutz analysiert und bewertet sowie die Eignung des Plangebietes zur landschaftsbezogenen Erholungsnutzung (Landschaftsbild) untersucht und dokumentiert. Daraus ergeben sich Leitlinien der Entwicklung des Gebietes der Stadt Heidenau sowie landschaftsplanerische Entwicklungsempfehlungen.

Auf der Grundlage der Landschaftsplanung zeigt der Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau Flächen auf, die aus verschiedenen Gründen (Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Schutz und Entwicklung der Lebensräume von Flora und Fauna, Schutz und Entwicklung der Kulturlandschaft) der Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen von Natur und Landschaft dienen sollen und deshalb eine baulichen Nutzung ausschließen.

Der Landschaftsplan ist als landschaftsplanerisches Fachgutachten in den Flächennutzungsplan zu integrieren, soweit die Darstellungen hierzu geeignet sind.

Gemäß Grundsatz G 2.2.1.1 des Landesentwicklungsplans 2013 soll die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei

[40] Statistisches Landesamt, 2017

[41] Auskunft im Zuge der Datenabfrage des Staatsbetrieb Sachsenforst vom 27.07.2017

der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden. Im Landschaftsplan wurde das Stadtgebiet hinsichtlich potentieller Entsiegelungsflächen analysiert. Eine Darstellung der aus fachlicher Sicht geeigneten Entsiegelungsflächen im Stadtgebiet enthält der Landschaftsplan.

Im Flächennutzungsplan werden nur die folgenden potenziellen Entsiegelungsflächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, da bei den anderen Flächen einer baulichen Nutzung der Vorzug gegeben wird.

Tabelle 18: Potentielle Entsiegelungsflächen im Stadtgebiet

Lage	**Nummer lt. INSEK Fachteil „Brachen“** Stand 09.02.2018	**Grundstücksfläche insgesamt in m² (ca.)**	**Eignung aufgrund:**	**Maßnahme(n)**
Heinrich-Zille-Str. 17, Rote Mühle	1	8.550	Lage im Überschwemmungsgebiet, hoher Versiegelungsgrad, dreiseitig umgeben von Mühlgraben	Teilentsiegelung, Erhaltung und Aufwertung des Mühlgrabens, Altlastenbeseitigung, Anlage von extensiv genutztem Dauergrünland
Thomas-Mann-Straße 2-4 (Mügeln), ehem. MAFA	2	66.800	Verrohrter Mühlgraben und stillgelegte Eisenbahnstrecke verläuft durch das Gelände, hoher Versiegelungsgrad,	Freilegung des Mühlgrabens, Renaturierung von Teilflächen, Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen, Pflanzung von gewässerbegleitenden Gehölzen
Schmiedestraße 2/4/6	4	5.800	Lage im Überschwemmungsgebiet, Verbesserungspotential für das Ortsbild	Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen, Gehölzpflanzung
Pirnaer Straße 98	6	12.300	Lage im Überschwemmungsgebiet, Lage in der Elbaue (Biotopverbund), Nähe zum FFH-Gebiet	Flächenberäumung und Entsieglung, Altlastenbeseitigung, Bepflanzung
Pirnaer Straße 76	10	3.800	Lage im Überschwemmungsgebiet, mittlerer Versiegelungsgrad, vorhandene Gehölze im Südwesten	Entsiegelung und Begrünung
Pirnaer Straße 35	11	30.200	Lage im Überschwemmungsgebiet, mittlerer Versiegelungsgrad	Teilrenaturierung der Flächen an der Elbe (HQ 100), Anlage von Dauergrünland
August-Bebel-Straße 20/20a	12	5.150	Angrenzend zum Mühlgraben, Lage im Überschwemmungsgebiet, hoher Versiegelungsgrad	Renaturierung / Begrünung von Teilfäche am Mühlgraben, Altlastenbeseitigung
Nordstraße 25/27/29 (Mügeln), ehem. Gaswerk	13	51.700	Lage am Stadtrand teilweise in Überschwemmungsgebiet, Nähe zu Stillgewässer, hoher Versieglungsgrad,	Renaturierung von Teilbereichen

Im Flächennutzungsplan werden neben den potenziellen Entsiegelungsflächen weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 dargestellt. Sie können, sofern sie nicht bereits gebunden sind, als potentielle Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erachtet werden. Die innerhalb der Flächen erforderlichen Maßnahmen sind im Landschaftsplan näher beschrieben.

Tabelle 19: Potentielle und gebundene Ausgleichsflächen nach Gemarkungen

Lage (Gemarkung)	**Maßnahmen**
Wölkau	
2 Flächen um die Ortslage von Wölkau	Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Dauergrünland; Anlage von Hecken in der Feldflur
westlich Lugberg	Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Dauergrünland; Anlage von Hecken in der Feldflur
Gommern	
2 Flächen westlich und östlich der Ortslage von Gommern	Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Dauergrünland; Anlage von Hecken in der Feldflur
Südwestl. Albert-Schwarz-Bad	Wald und Waldränder (gebunden durch: LASUV)
Im Süden von Gommern am Plangebietsrand	Sukzession gelenkt (gebunden durch: LASUV)
Mügeln	
im Osten der Gemarkung, in der Elbaue	Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Dauergrünland in Auen
Kleinsedlitz	
Nordhang Kleinsedlitzer Berg	Ergänzung und Pflege von Streuobstwiesen ; Anlage einer Feldhecke; Nutzungsextensivierung von Grünland
zwischen Talstraße und Parkstraße	Nutzungsextensivierung von Grünland; Ergänzung und Pflege von Streuobstwiesen
Großsedlitz	
2 Flächen am südlichen Waldrand zwischen Apfelallee und Großsedlitzer Straße	Entwicklung strukturreicher Waldmäntel
nördlich Hospitalbusch, westlich Großsedlitzer Straße	Aufforstung naturnaher Laubmischwälder
nördlich Barockgarten Großsedlitz an der Kastanienallee	Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Dauergrünland
östlich Barockgarten Großsedlitz, nördlich Hospitalbusch	Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Dauergrünland; Entwicklung strukturreicher Waldmäntel
Streuobstwiese südöstlich Barockgarten Großsedlitz	Erhalt, Nachpflanzung und Erweiterung Streuobstwiese
südlich Barockgarten Großsedlitz	Extensives Dauergrünland (gebunden: LASUV)
nördlich angrenzend an B 172a	Anlage von Hecken und Feldgehölzen, Grünland (gebunden: LASUV)
südlich B 172a bis A 17	vorrangige Umsetzung erosionsmindernder Maßnahmen, Extensivierung von Grünland, Anlage von Hecken und Feldgehölzen (zum Teil gebunden: LASUV)
westlich A 17	Nutzungsextensivierung von Grünland, Sukzession (gebunden: LASUV)
Offenland südlich Barockgarten Großsedlitz bis 172 a bzw. K 8772	Extensives Grünland mit produktionsintegrierten Maßnahmen (PIK), Heckenstreifen, vorrangige Umsetzung erosionsmindernder Maßnahmen

Maßgebend für die zeichnerische Darstellung ist hierbei die Flächenhaftigkeit. Lineare Einzelmaßnahmen unter 50 m Breite (z.B. Pflanzung von Gehölzreihen) sind im Maßstab des Flächennutzungsplans nicht darstellbar.

Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht ausschließlich als Kompensationsflächen für Eingriffe durch bauleitplanerische Entwicklungen zu sehen. Vielmehr sind auch sonstige kommunale, verbandsinitiierte, gemeindeübergeordnete oder anderweitige landschaftspflegerische Entwicklungsmaßnahmen in diesen Bereichen durchführbar. Eine Zuordnung von Eingriffsflächen zu Ausgleichsflächen erfolgt nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, hier wird auf die Steuerung und das Entwicklungsgebot durch die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

Neben den aus dem Landschaftsplan abgeleiteten Maßnahmenflächen sind die bereits rechtlich verbindlich festgesetzten Maßnahmenflächen aus B-Plänen und Satzungen der Stadt im Flächennutzungsplan dargestellt, soweit das maßstabsbedingt möglich ist. Diese sind als Kompensationsflächen folgenden rechtsverbindlichen B-Plänen und Satzungen der Stadt (siehe Kapitel 3.6) zugeordnet.

5.15 Kennzeichnungen von Flächen

Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau betrieben wird oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

5.15.1 Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen

Auf dem Territorium der Stadt Heidenau befinden sich mehrere Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen. Bei Baumaßnahmen sollten entsprechend § 8 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBI. S. 191) objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsische Oberbergamt eingeholt werden[42].

5.15.2 Altlasten und Altablagerungen

Altablagerungen und Altstandorte können zu Gefährdungen von Menschen, Natur und Umwelt führen. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn diese im Bereich von Siedlungen oder Erholungsflächen liegen.

Die bekannten Altlastenstandorte und Altablagerungen werden in Anlage 3 entsprechend dem aktuellen Datenbestand des SB Regionalentwicklung / Bauleitplanung des Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (Abfallrecht, Bodenschutz und Altlasten)[43] aufgeführt. Bis auf die sanierten Altlastenflächen sind alle Standorte mit Altlastenkennziffer im Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau dargestellt.

Die geplanten Bauflächen liegen alle außerhalb der gekennzeichneten Altlastenstandorte und Altablagerungen außer die geplanten Bauflächen in der Gemarkung Mügeln: MAFA-Park und in Teilen das Quartier an der Müglitz, da sich diese Flächen auf einem ehemaligen Industriestandort erstrecken.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanung werden die bestehenden Nutzungen im Bereich von Altstandorten und Altablagerungen unverändert beibehalten bis auf den beiden genannten geplanten Bauflächen in der Gemarkung Mügeln. Handlungsbedarf besteht somit auf den beiden benannten Flächen, konkretisiert wird dies in den nachfolgenden Planverfahren.

[42] Auskunft im Zuge der Datenabfrage des Sächsischen Oberbergamt vom 14.07.2017

[43] Auskunft im Zuge der Datenabfrage des SB Regionalentwicklung / Bauleitplanung des Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 15.08.2017

5.16 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen

Der Flächennutzungsplan soll auch Planungen oder sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich darstellen. Dies dient dem Ziel, in einem Plan die Gesamtheit der raumwirksamen Regelungen darzustellen und damit einen planerischen Überblick über das Gemeindegebiet zu erhalten. Bedeutsam sind hier insbesondere die Straßenbauvorhaben, die wasserrechtlichen Regelungen, insbesondere die Wasserschutzgebiete sowie die Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Sächsischen Naturschutzgesetz.

5.16.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Dargestellt sind im Beiplan die besonders geschützten Biotope auf Grundlage der landesweiten Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie mit Stand von 2000, die Schutzgebietsgrenzen nach Landesnaturschutzrecht sowie nach europäischem Naturschutzrecht.

Besonders geschützte Biotope im Sinne des § 21 SächsNatSchG sind bei entsprechender Ausprägung vor Zerstörung oder Beeinträchtigung gesetzlich geschützt. Gemäß Naturschutzgesetz führen die Unteren Naturschutzbehörden Verzeichnisse über die besonders geschützten Biotope. Diese wurden nachrichtlich in den Beiplan übernommen. Das Biotopbestandsverzeichnis ist als Anlage 4 dem Flächennutzungsplan beigefügt. Die zugrunde gelegte Biotopkartierung ist als nicht abschließend zu betrachten, da die Biotopkartierungen größtenteils sehr alt sind und einer redaktionellen Überarbeitung bedürfen. Darüber hinaus können im Gebiet weitere, bisher verborgene Biotope vorhanden sein oder sich seit dem Zeitpunkt der Erfassung, durch Nutzungsaufgabe, Renaturierung o.ä. entwickelt haben. Diese verfügen auch ohne Verwaltungsakt bzw. ohne Eintragung in das amtliche Verzeichnis über einen gesetzlichen Status nach § 21 SächsNatSchG. Eigene vegetationskundliche Untersuchungen von neu überplanten Flächen wurden nicht vorgenommen. Bei weiteren Planungen sind genauere Untersuchungen der vorhandenen Vegetation und ggf. Fauna erforderlich.

Da der Flächennutzungsplan die Grundzüge der Flächennutzung darstellt, sind besonders geschützte Biotope auch innerhalb der dargestellten Bauflächen zu beachten. Insbesondere innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen ist eine Überlagerung in einer Planzeichnung aus Gründen der Lesbarkeit nicht möglich.

Artenschutzbelange gemäß §§ 44 ff BNatSchG sowie Biotopschutzbelange gemäß § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG können in verbindlichen Bauleitplanungen und/oder in konkreten Bauantragsverfahren stets relevant werden.

Prägend für das Plangebiet sind zum einen das Landschaftsschutzgebiet „Pirnaer Elbtal“, welches sich im Elbtal entlang der östlichen Stadtgebietsgrenze erstreckt, und zum anderen das Landschaftsschutzgebiet "Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“, welches sich allseitig um die Ortslagen Klein- und Großsedlitz ausbreitet.

Die geplanten Bauflächenausweisungen des Flächennutzungsplans liegen vollständig außerhalb der Landschaftsschutzgebiete, so dass ein Ausgliederungsverfahren nicht erforderlich ist.

Naturschutzgebiete sowie Flächennaturdenkmale existieren nicht im Stadtgebiet Heidenau.

Innerhalb der Stadt Heidenau liegen fünf Natura-2000-Gebiete. Diese umfassen sowohl FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union) als auch ein SPA-Gebiet (Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union).

FFH-Gebiet: „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“,
„Müglitztal“,
„Meuschaer Höhe“ und
„Barockgarten Großsedlitz“
SPA-Gebiet: „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“

5.16.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V. mit dem SächsWG durch Verordnung festgesetzt. Im Plangebiet existieren keine festgesetzten Wasserschutzgebiete.

5.16.3 Bundesbergrecht

An das Stadtgebiet Heidenau grenzen verschiedene Bergwerkseigentümer an: zum einen das Bergwerkseigentum „Zschieren“ mit dem dazugehörigem Haupt- und Abschlussbetriebsplan des Kiessandtagebaues „Dresden-Zschieren“ im Norden und zum anderen das Bergwerkseigentum „Luga“ mit dem dazugehörigem Haupt-, Rahmen- und Abschlussbetriebsplan des Lehmtagebaus „Dresden-Luga“ im Nordwesten[44].

Außerdem ragt das Erlaubnisfeld „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zum Aufsuchen von Erzen der Beak Consultants GmbH am südlichen Rand in das Stadtgebiet hinein. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan sind nicht zu erwarten[45].

Alle vom Sächsischen Oberbergamt übermittelten Flächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Weitere Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen sind nicht vorhanden oder geplant.

5.16.4 Überschwemmungsgebiete

Ein Überschwemmungsgebiet ist nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ein Gebiet, das bei Hochwasser überschwemmt, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung oder -rückhaltung beansprucht wird. Die Schutzvorschriften in Überschwemmungsgebieten sind in § 78 WHG geregelt. U.a. sind die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen oder Satzungen nach dem BauGB (ausgenommen Bauleitpläne für Häfen oder Werften) in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB (Einzelbauvorhaben) kann unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG (Änderung WHG vom 30.07.2017) durch die zuständige Behörde nach Einzelfallprüfung zugelassen werden.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete existieren im Gebiet der Stadt Heidenau entlang der Elbe als Bundeswasserstraße und entlang der Müglitz als Gewässer I. Ordnung, so dass fast 20 % des Stadtgebietes innerhalb von Überschwemmungsgebieten liegen.

Gemäß der Auskunft der Landestalsperrenverwaltung[46] im Zuge der Datenabfrage werden die für das Plangebiet im Hochwasserschutzkonzepte (HWSK) ausgewiesenen Maßnahmen M16: Ertüchtigung/ Verlängerung Deich um die Malzfabrik/ Abwasserpumpwerk und M15: Industriegleisdamm als HW-Schutzeinrichtung und Erhöhung/ Errichtung Damm/ Deich am Südufer sowie nördlich der Müglitz (anteilig-südlich Müglitzmündung) an der Elbe gegenwärtig umgesetzt. Ein Zeitpunkt für die Planung und Umsetzung der noch nicht realisierten Maßnahmen M15 (anteilig-nördlich Müglitzmündung) an der Elbe sowie M1: Sicherung bzw. Wiederherstellung der Funktionssicherheit des vorhandenen Gerinnes und der der Ufermauern und M3: Geländeabsenkungen für Geschiebeablagerungen an der Müglitz kann gegenwärtig nicht genannt werden.

Für das Stadtgebiet Heidenau liegen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen für die Gewässer Elbe und Müglitz vor. Diese Karten geben Auskunft über die von Hochwasser betroffenen Flächen und das Ausmaß der Gefahren und Risiken.

Die an der Elbe derzeit im Bau befindliche Hochwasserschutzanlage (HWSA) „Heidenau Süd" ist eine öffentliche Hochwasserschutzanlage des Freistaates Sachsen, die nach Fertigstellung durch die LTV betrieben und unterhalten wird. Durch die Landestalsperrenverwaltung wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Ausweisung von Baustandorten innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete von Müglitz und Elbe auch nach Inbetriebnahme der HWSA „Heidenau Süd" aus Sicht des Gewässerunterhaltungspflichtigen und Zuständigen für die Errichtung öffentlicher Hochwasserschutzanlagen des Freistaates Sachsen kritisch gesehen wird und im Zuge von Bauleitplanverfahren und in Verfahren nach SächsBO Einwände erhoben werden, da eine Hochwassergefährdung der zukünftigen Bebauung sowie für Dritte nicht ausgeschlossen werden kann. Zudem wird durch weitere Bebauung das Schadenspotential im Falle einer Überflutung erhöht[47]. Eine einzelne geplante Gewerbebaufläche an der Pirnaer Straße in der Gemarkung Heidenau profitiert von der HWSA „Heidenau Süd“. Die Fläche stellt sich als Brache dar und ist schon im Bestand bebaut. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von

[44] Auskunft im Zuge der Datenabfrage des Sächsischen Oberbergamt vom 14.07.2017

[45] Auskunft im Zuge der Datenabfrage des Sächsischen Oberbergamt vom 14.07.2017

[46] Auskunft im Zuge der Datenabfrage der Landestalsperrenverwaltung des Freistaat Sachsen vom 26.07.2017

[47] Auskunft im Zuge der Datenabfrage der Landestalsperrenverwaltung des Freistaat Sachsen vom 26.07.2017

Retentionsraum der Elbe erfolgt durch die geplante Gewerbefläche nicht, da sie innerhalb bebauter Flächen liegt.

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Da fast 20 % des Stadtgebietes durch festgesetzte Überschwemmungsgebiete eingenommen werden, sind insgesamt 3 geplante Baustandorte von Überschwemmung betroffen.

Durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Müglitz ist die geplante Wohnbaufläche im MAFA-Park in Teilen berührt. Die geplanten Bauflächen im Quartier an der Müglitz (Wohnbaufläche und gemischte Baufläche) sind dagegen komplett durch das Überschwemmungsgebiet der Müglitz betroffen. Ebenfalls flächig ist die schon erwähnte geplante Gewerbebaufläche an der Pirnaer Straße in der Gemarkung Heidenau durch das Überschwemmungsgebiet der Elbe betroffen.

Alle 3 Standorte sind im Bestand in Teilen bebaut und stellen sich als Brachflächen dar. Im nachfolgenden B-Planverfahren ist eine detaillierte Planung zum Hochwasserschutz für die benannten Flächen durchzuführen.

5.16.5 Straßenbauvorhaben

Nach Aussage des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr werden zurzeit keine Vorhaben an Bundes- und Staatsstraßen geplant[48].

5.16.6 Kulturdenkmale

Im gesamten Plangebiet existieren geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB werden nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Der lokale Schwerpunkt der Kulturdenkmale liegt in der Gemarkung Großsedlitz mit dem Kammergut Sedlitz, zu welchem der Barockgarten Großsedlitz zählt.

Bodendenkmale

Das Plangebiet ist Teil einer archäologisch vielseitigen Kulturlandschaft. Insbesondere sind die ursprünglichen Dorfkerne der heutigen Stadtteile Groß- und Kleinsedlitz, Gommern, Wölkau, Mügeln und Heidenau Standorte einer bis ins Mittelalter zurückreichenden Ansiedlung. Jegliche archäologische Fundstellen sind geschützte Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG. Die bisher bekannt gewordenen Fundstellen sind im Beiplan zum Flächennutzungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Die Auflistung ist in Anlage 1 zum Begründungstext aufgeführt.

Der Bestand an archäologischen Denkmalen kann tatsächlich wesentlich umfangreicher sein, da das Plangebiet Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft ist; von vorbereitenden Untersuchungen vor der Inanspruchnahme von Bau- und Abbauflächen ist auszugehen.

Baudenkmale

Die amtlichen Listen der Kulturdenkmale enthalten Sachgesamtheiten und Einzeldenkmale.

Die **Sachgesamtheiten** umfassen, wie oben erwähnt, das Kammergut Sedlitz mit dem Gasthof Großsedlitz, dem Alten Verwalterwohnhaus mit Korbbogenportal, dem Wirtschaftsgebäude (Ruine), der ehemaligen Schmiede, sowie mehreren Wohnhäuser der Gutssiedlung mit Hintergebäuden in der alten Ortslage Großsedlitz. Die benannten Gebäude sind Bestandteil der planmäßigen Bebauung im Zusammenhang mit der Parkanlage Barockgarten Großsedlitz und von baugeschichtlicher und ortsgeschichtlicher Bedeutung.

Der Barockgarten Großsedlitz ist eine der bedeutendsten barocken Parkanlagen Sachsens im französischen Stil und baugeschichtlich, ortsgeschichtlich und künstlerisch von Bedeutung. Zur Parkanlage gehören das neobarocke Friedrichsschlösschen aus dem 19. Jahrhundert, zwei Eingangstore und Einfriedungsmauer, Skulpturen, die wertvolle barocke Obere Orangerie und Untere Orangerie sowie das Alte Gärtnerhaus am Rand des Parks.

[48] Auskunft im Zuge der Datenabfrage des Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen vom 13.07.2017 sowie Zentrale vom 18.08.2017

Als Sachgesamtheiten sind darüber hinaus folgende Denkmäler erfasst:

- die Müglitztalbahn (Teilabschnitt Heidenau),
- die Eisenbahnersiedlung Mügeln bestehend aus zehn Doppelwohnhäusern (kleine gründerzeitliche Klinkerbauten),
- der Südfriedhof Heidenau an der Beethovenstraße,
- der Nordfriedhof Heidenau an der Nordstraße,
- die Wohnanlage Fritz-Gumpert-Platz (Mehrfamilienhäuser einer gartenstadtähnlichen genossenschaftlichen Wohnanlage im Reform- und Heimatstil der Zeit um 1910) sowie
- die Wohnanlage Wasserstraße Heidenau-Mügeln (Mehrfamilienhäuser im Putzbau im traditionalistischen Stil der 1920er Jahre, zum Teil Art-Déco-Ornamentik).

Als **Gartendenkmäler** sind im Stadtgebiet von Heidenau das sog. Villa Lützow (Pechhüttenstraße 10 in Kleinsedlitz) als Villa mit Villengarten und eine weitere Villa mit Villengärten (Pechhüttenstraße 2 in Kleinsedlitz) erfasst.

In der Planzeichnung sind die flächenhaften Kulturdenkmale nachrichtlich entsprechend dem übergebenen Stand vom 15.10.2019 durch das LRA dargestellt.

Die Kulturdenkmallisten der Stadt Heidenau enthalten weiterhin mehrere hundert Einzeldenkmale, deren Bestand auf der Grundlage des § 2 SächsDSchG zu sichern ist. Wegen der Vielzahl der Einzelobjekte sind diese im Beiplan zum Flächennutzungsplan dargestellt und in Anlage 2 zum Begründungstext aufgeführt.

Bei der Übernahme handelt es sich um den zu diesem Zeitpunkt aktuellen Stand. Die Denkmallisten werden stetig fortgeschrieben, somit kann zu Ergänzungen und Änderungen kommen, die bei den Denkmalbehörden abzufragen sind.

Folgende Punkte sind im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz zu beachten:

1. Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen haben diese pfleglich zu behandeln, so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist und vor Gefährdung zu schützen.
2. Bodenfunde unterliegen gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) der Meldepflicht.
3. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Archäologie oder zuständige untere Denkmalschutzbehörde) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle 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.
4. Anzeigepflichtig sind die Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.
5. Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich der zuständigen Fachbehörde mitzuteilen.
6. Die zuständige Fachbehörde oder ihre Beauftragten sind berechtigt, die Funde zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.
7. Für Erdarbeiten oder Bauarbeiten oder Gewässerbaumaßnahmen ist rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

6 Aus dem Flächennutzungsplan ausgenommene Flächen („Weißflächendarstellung“)

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Aus dem Flächennutzungsplan können aber Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; in der Begründung sind die Gründe hierfür darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des FNPs, Stand 13.02.2018, wurden erhebliche Bedenken gegen die Gewerbeflächenausweisung in der Gemarkung Großsedlitz (Teilfläche B des Industrieparks Oberelbe (IPO)) vorgebracht und auf den erforderlichen Umfang zusätzlicher Untersuchungen hingewiesen.

Aufgrund des großen umweltfachlichen Untersuchungsumfangs einerseits und der Situation, dass es sich bei der im FNP ausgewiesenen Gewerbefläche in der Stadt Heidenau nur um eine Teilfläche des Gesamtvorhabens IPO handelt, die hinsichtlich ihrer Auswirkungen nicht isoliert betrachtet werden kann, ruhte das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans seit Mitte 2018, um die Ergebnisse der verbindlichen Bauleitplanung zum IPO abzuwarten.

Im Zeitraum Juni – August 2020 erfolgt die frühzeitige Beteiligung zum Gesamt-B-Plan IPO durch den Zweckverband mit umfangreichen umweltfachlichen Unterlagen. Allerdings wurden die Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nur für den Gesamtstandort eingeholt. Detaillierte, die Teilfläche B betreffende Ergebnisse umweltfachlicher Untersuchungen liegen nicht vor, da diese auch nicht unabhängig von den anderen geplanten Gewerbeflächenausweisungen des IPO (Teilflächen A, C und D im Stadtgebiet Pirna bzw. Dohna) betrachtet werden können. Der Antrag zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde durch den Zweckverband im Rahmen des Bebauungsplans IPO gestellt.

Unabhängig vom IPO-Standort ist es für die Stadt Heidenau jedoch wichtig, dass das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans zeitnah weitergeführt wird, da die Stadt bisher keinen Flächennutzungsplan besitzt und auch an anderer Stelle Entwicklungsabsichten bestehen.

Die geplante Gewerbe-Teilfläche B des IPO wird im Flächennutzungsplan-Entwurf für die formelle Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB daher als „Weißfläche“ dargestellt (ausgenommen von der Überplanung im Rahmen des Flächennutzungsplans).

Nach Abschluss des B-Plan-Verfahrens zum IPO wird die Darstellung nachrichtlich entsprechend der rechtskräftigen Satzung in den FNP übernommen.

7 Flächenbilanz

Flächendarstellung	Bestandfläche in ha	Planungsfläche in ha
Wohnbaufläche	209,95	4,92
Gemischte Baufläche	68,95	7,56
Gewerbliche Baufläche	106,07	7,63
Sonderbauflächen	13,77	1,32
Flächen für Gemeinbedarf	12,54	0,52
Flächen für Sport- und Spielanlagen	6,16	
Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge	28,16	
Flächen für ruhenden Verkehr	2,70	1,88
Flächen für Bahnanlagen	32,36	
Flächen für Versorgungsanlagen	1,70	
Grünflächen	73,54	5,92
Wasserflächen	28,97	
Flächen für Landwirtschaft,	417,52	
Flächen für Wald	52,04	4,97
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		*106,65*
Plangebiet Flächennutzungsplan: Gesamtfläche ca. 1.090 ha	**ca. 1.054 ha**	**ca. 35 ha**

8 Quellen

Veröffentlichungen
BBSR-Studie, Befragung von über 400 Gemeinden deutschlandweit zum Thema Innenentwicklung: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/Innenentwicklungspotenziale_D.html?nn=395966

Raum + Ansatz, Ermittlung von Flächenreserven im Regionalverband Ostwürttemberg: http://www.ostwuerttemberg.org/fileadmin/user_upload/regionalverband/pdf/Abschlussbericht_Raum_OW_final_web.pdf

SMWA und SMUL des Freistaates Sachsen, 12.03.2013:
Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2012

Mannsfeld, K., Syrbe, R-U.: "Naturräume in Sachsen", Deutsche Akademie für Landeskunde, Leipzig, 2008

Sächsisches Staatsministerium des Innern: „Weiterentwicklung von Siedlungsgebieten", Arbeitshilfe zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB sowie Darstellung begünstigter Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 4 BauGB, 1999

Landes- und Regionalplanung
Landesentwicklungsplan Sachsen, 2013

Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020

Auskünfte / Fachgutachten
Statistisches Landesamt Kamenz: Gemeindestatistiken 2017

Statistisches Landesamt Kamenz: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose

IHK Dresden, Wirtschaftsatlas 2017

Stadtverwaltung Heidenau unter Mitarbeit von BauGrund: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), Dezember 2005

BBE Handelsberatung GmbH: Stadt Heidenau – Einzelhandelskonzept, Mai 2010

IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme: Stadt Heidenau Lärmaktionsplan 2018, 27.08.2018

die STEG: Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) für das Gebiet „Heidenau-Stadtkern", April 2013

INNIUS DÖ GmbH: Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Heidenau, 03.12.2013

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V.: Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden 2025, Juni 2015

Obermeyer Planen + Beraten GmbH: Machbarkeitsstudie Elbtal vom 10.03.2017

Kasparetz – Kuhlmann GmbH: Machbarkeitsstudie zur Entwicklung von interkommunalen Gewerbe- und Industrieflächen im Raum ‚Feistenberg', Mai 2017

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH: Fachteil „Brachen", Teilfortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) der Stadt Heidenau, Entwurfsstand: Januar 2018

Kasparetz – Kuhlmann GmbH: Städtebaulicher Rahmenplan ‚IndustriePark Oberelbe' im Auftrag der Städte Pirna / Dohna / Heidenau, 1. Fortschreibung 18.09.2018

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist