

STADT HEIDENAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HEIDENAU

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSANLASS	2
2	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	2
3	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	4
4	GRÜNDE FÜR DIE NICHTBERÜCKSICHTIGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	7

1 Planungsanlass

Nach Vorgabe des Baugesetzbuches muss jede Gemeinde bzw. Stadt für ihr Gebiet einen Flächennutzungsplan aufstellen.

Der Flächennutzungsplan ist Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich aus den für den Planungshorizont voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Heidenau ergibt. Besondere Bedeutung hat der Flächennutzungsplan damit für die Ausweisung von neuen Bauflächen im bisherigen Außenbereich, mit denen die Kommune ihre Absicht zum Ausdruck bringt, diese Bereiche in einem überschaubarem Zeitraum durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, die Durchführung von Baulandumlegungen und den Bau der technischen Erschließung zu neuen Baugebieten zu entwickeln. Damit soll eine Informations- und Steuerungswirkung für andere Maßnahmen der öffentlichen Verwaltung erreicht und gleichzeitig Baumaßnahmen, die der Realisierung von zukünftigen Planungen entgegenstehen oder diese erschweren, vermieden werden.

Für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes bis 2035 wurde von einem Bevölkerungszuwachs auf 16.880 Einwohnern ausgegangen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die TÖB aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Im Mittelpunkt des vorliegenden Umweltberichtes stand die Prüfung potenzieller, erheblicher Umweltauswirkungen der planerischen Neuausweisungen, die Benennung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie die Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der Alternativen.

Grundlage der Umweltprüfung bildete vor allem der parallel als ökologische Grundlage des Flächennutzungsplans erarbeitete Landschaftsplan der Stadt Heidenau mit seinen Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft sowie den daraus abgeleiteten Entwicklungszielen und Maßnahmen, außerdem die Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Sachsen und des Regionalplans Oberes Elbtal/Ostergebirge.

Der Erhalt der Kulturlandschaft Oberes Elbtal wurde als grundlegendes Ziel der Planung vorangestellt. Daraus resultierte insbesondere die Forderung nach einem behutsamen Wachstum, das die prägenden landschaftlichen Faktoren erhält und besondere klimatische Erfordernisse sowie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

Das im ersten Schritt der Flächennutzungsplanung erarbeitete Leitbild zur Siedlungsentwicklung sieht daher eine Entwicklung der Stadt Heidenau vorrangig durch Verdichtung im Bereich des Siedlungskerns und durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen etc. vor. Das heißt, dass vor allem die Entwicklungspotentiale innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes ausgenutzt werden sollen. Trotz der damit einhergehenden Verkehrslärmproblematik wird dem Schutz des Außenbereichs, insbesondere der Kalt- und Frischluftabflussbahnen, der Vorrang eingeräumt. Mit der Ausweisung der vorwiegend innerstädtischen Entwicklungsflächen wurde diesem Ziel Rechnung getragen.

Im Stadtkern und den städtisch geprägten Verdichtungsgebieten wurden 2 Standorte, das Quartier an der Müglitz und der MAFA-Park, mit insgesamt ca. 6,1 ha Entwicklungsfläche für Geschosswohnungsbau und ca. 1,5 ha Entwicklungsfläche für Einfamilien- und Doppelhausbebauung ausgewiesen, außer-

dem ist im MAFA-Park eine Entwicklungsfläche für sozialen bzw. schulischen Zwecken dienende Gemeinbedarfseinrichtungen mit einer Größe von ca. 0,5 ha eingeordnet. Eine Entwicklungsfläche für Einfamilien- und Doppelhausbebauung in Großsedlitz mit einer Größe von ca. 0,8 ha befinden sich in den Stadtrandgebiet, in denen gemäß Leitbild eine maßvolle Ergänzung der Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil vorgesehen ist. Sehr behutsam erfolgt die Erweiterung am Rand von Gommern mit einer Erweiterung der gemischten Bauflächen um ca. 0,3 ha. In den Gemarkungen Heidenau und Gommern sieht der Flächennutzungsplan außerdem die Revitalisierung und Ergänzung der bestehenden Gewerbeflächen im Umfang von ca. 7,6 ha für Gewerbe vor. Weiterhin sind im Flächennutzungsplan 3 Standorte für die Entwicklung von Sonderbauflächen mit insgesamt 1,3 ha vorgesehen: zum einen am Lugturm in Gommern und zum anderen am Wasserturm in Kleinsedlitz und am ehemaligen Kammergut in Großsedlitz.

Wesentliches umweltrelevantes Thema war der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Diesem Belang wurde Rechnung getragen, indem zunächst Baulücken und freie Baulandpotenziale in B-Plänen geprüft wurden. Im Rahmen der Bestanderfassung wurde das vorhandene Potenzial an Bauflächen für Wohnbebauung ermittelt. Da die Stadt Heidenau mit der Ausweisung von Standorten für Einfamilienhausbebauung vor allem für Familien attraktiver werden will, wurde davon ausgegangen, dass sich der Trend zur Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrößen im Planungsgebiet nicht weiter fortsetzen wird, wodurch sich kein zusätzlicher Auflockerungsbedarf ergab. Darüber hinaus wurde angenommen, dass Bauflächen für den Ersatzbedarf im Wesentlichen im Bestand zur Verfügung stehen. Einem Ergänzungs- und Veränderungsbedarf von insgesamt 9,8 ha zusätzlicher Wohnbaufläche im Einfamilienhausbereich im Planungshorizont bis 2035 stehen 7,0 ha bereits vorhandene Potentiale im planungsrechtlichen Innenbereich bzw. in Satzungsgebieten zur Verfügung. Für den Geschosswohnungsbau wäre rechnerisch kein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf 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. So dass im Planungshorizont des Flächennutzungsplans Neuausweisungen von Wohn- bzw. gemischten Bauflächen von insgesamt ca. 2,6 ha für Einfamilienhausbebauung sowie ca. 6,1 ha für Geschosswohnungsbau vorgenommen wurden. Im Zuge der Erarbeitung des FNP wurden Revitalisierungsflächen geprüft und auf eine Wiedernutzbarmachung untersucht.

Die geplanten Flächennutzungen sind gemäß den Ergebnissen der Umweltprüfung sowohl einzeln als auch in der Summation nicht geeignet, den derzeitigen Umweltzustand im Plangebiet erheblich oder nachhaltig zu verschlechtern. Die Ziele der Landschaftsplanung sind berücksichtigt. Darüber hinaus ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten.

Für die geplanten Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes sind unter Beachtung der in der nachgeordneten Planung (Bebauungsplan, Satzungsverfahren) festzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter sowie der Erhaltungsziele der Natura 2000 - Gebiete zu erwarten. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Flächennutzungsplan in umfangreicher Größenordnung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft sowie für eine Erstaufforstung (insgesamt ca. 106 ha) dargestellt.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Heidenau vom 22.06.2017 begonnen.

Frühzeitige Beteiligung

Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig durch Vorlage **Vorentwurfes** in der Fassung vom 13.02.2018 mit Schreiben vom 12.03.2018 an der Planung beteiligt.

Die Öffentlichkeit erhielt die Möglichkeit, sich am 20.03.2018 im Rahmen einer öffentlichen Vorstellung sowie während der Auslegung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans vom 12.03.2018 bis zum 09.04.2018 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen abzugeben.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden am 20.12.2018 durch den Stadtrat der Stadt Heidenau abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 05.06.2019 mitgeteilt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurden nachfolgende Bauflächen zurückgenommen:

- Verzicht auf geplante Wohnbaufläche Gemarkung Großsedlitz, Neubauernweg, GS W2
- Verzicht auf die geplante Wohnbaufläche Gemarkung Mügeln, Mühlenstraße, M W2 (Ausweisung als gemischte Baufläche im Bestand)
- Verzicht auf die geplante gewerbliche Baufläche Gemarkung Mügeln, Siegfried-Rädel-Straße, M G1 (Ausweisung als Fläche für Eisenbahn)
- Reduzierung der gewerblichen Baufläche Gemarkung Großsedlitz, IndustriePark Oberelbe (IPO), GS G1 auf prioritäre Entwicklungsflächen der Machbarkeitsstudie und Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß der Machbarkeitsstudie
- Verzicht auf die geplante Verkehrsfläche Gemarkung Großsedlitz, Feldweg, Umgehungsstraße

Im Gegenzug wurden folgende geplante Bauflächen ergänzt bzw. geändert:

- Erweiterung der geplanten Baufläche Gemarkung Gommern, Rudolf-Breitscheid-Straße, G W2
- Aufnahme der geplanten Sonderbaufläche Gemarkung Gommern, Lugturmareal, G SO1 Ausflug
- Aufnahme der geplanten Verkehrsfläche Gemarkung Gommern, Sporbitzer Straße, P+R-Platz/ G P1
- Änderung der Ausweisung der gewerblichen Baufläche Gemarkung Mügeln, Mühlenstraße, M G2 in eine gemischte Baufläche (MAFA-Park)

Außerdem wurden einzelne Flächen in der Bestandsdarstellung entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung korrigiert. Dies betraf auch eine Sonderbaufläche Handel (Multimöbel). In den Flächennutzungsplan wurde das Vorbehaltsgebiet für die überregionale Eisenbahninfrastruktur nachrichtlich übernommen. Weiterhin wurden die Flächen für Wald, die Erstaufforstungsflächen und die Maßnahmeflächen für Natur und Landschaft in Teilen zurückgenommen bzw. ergänzt.

Aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen erfolgte die Entwurfserstellung bis Anfang 2022. Dies hatte zur Folge, dass nicht nur Änderungen aufgrund der Abwägungsergebnisse aus dem Vorentwurf in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten waren sondern auch Änderungen aufgrund zwischenzeitlich geänderter übergeordneter fachlicher Vorgaben, zwischenzeitlich rechtskräftiger Satzungen und zwischenzeitlich in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne sowie neuer Erkenntnisse der Stadt Heidenau.

Die Änderungen aufgrund übergeordneter fachlicher Vorgaben betrafen die Anpassung an die Ziele des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge, welcher zwischenzeitlich in der 2. Gesamtfortschreibung 2020 vorlag, sowie die Fortschreibung der Bevölkerungsprognose gemäß der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose.

Die Änderungen aufgrund zwischenzeitlich rechtskräftiger Satzungen betrafen folgende Bauleitplanverfahren:

- B-Plan G 09/1 „Gewerbegebiet Hauptstraße“
- B-Plan G 22/1 „Wohngebiet Rudolf-Breitscheid-Straße“
- B-Plan G 23/1 „Wohngebiet Sporbitzer Straße“
- Aktuelle Fassung der Klarstellungslinie der Stadt Heidenau

Folgende Änderungen waren aufgrund unterdessen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen notwendig:

- B-Plan M 13/1 „MAFA-Park“
- B-Plan M 14/1 „Quartier an der Müglitz“
- B-Plan G 24/1 „Güterbahnhofstraße“
- B-Plan GS 04/1 „Schäferweg“

Aufgrund inzwischen veränderter Rahmenbedingungen verzichtete die Stadt Heidenau auf die geplante Wohnbaufläche rückwärtig der Rudolf- Breitscheid-Straße (G W2). Neben dem geplanten Sondergebiet Ausflug am Lutzturm in Gommern wurden zwischenzeitlich zwei weitere Sondergebiete für Kunst und Kultur im Stadtgebiet Heidenau vorgesehen: zum einen am Wasserturm in Kleinsedlitz und zum anderen am ehemaligen Kammergut in Großsedlitz. Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurde außerdem eine weitere geplante Grünfläche in der Gemarkung Mügeln ergänzt.

Da für den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 01 „IndustriePark Oberelbe“ gegenwärtig kein absehbarer Planungsfortgang abzusehen ist und im Stadtgebiet Heidenau nur eine Teilfläche des Gesamtvorhabens IPO liegt, erfolgte die Darstellung des vorgesehenen Plangebietes in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde als Weißfläche, d.h. von der Genehmigung auszunehmende Flächen nach § 6 Abs. 3 BauGB. Bei Aufstellung des IPO-Teilbebauungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt auch die Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Entwurfsbeteiligung

Der erstellte **Entwurf** des Flächennutzungsplans in der **Planfassung vom 28. Januar 2022** wurde mit Beschluss vom 31.03.2022 durch den Stadtrat der Stadt Heidenau gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 09.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022. Außerdem erhielt die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich am 10.05.2022 im Rahmen einer öffentlichen Vorstellung über den Entwurf des Flächennutzungsplans zu informieren.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 20.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden am 22.12.2022 durch den Stadtrat der Stadt Heidenau abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 20.01.2023 bzw. vom 01.02.2023 mitgeteilt.

Im Ergebnis der Entwurfsbeteiligung wurden weitere Bauflächen geändert:

- Änderung der Darstellung Sondergebiet in Sondergebiet mit hoher Durchgrünung mit der Zweckbestimmung "Ausflugsziel Lugturm"
- Änderung der Sondergebietsfläche „Großflächiger Einzelhandel“ Wreesmann in gemischte Baufläche
- Änderung der Wohnbaufläche im Zufahrtbereich Hafestraße in eine gemischte Baufläche

Zusätzlich wurden im Ergebnis der Entwurfsbeteiligung redaktionelle Ergänzungen vorgenommen z. B. hinsichtlich der Darstellung von Flächen für Wald.

Aufgrund der Abwägungsergebnisse wurden inhaltliche Änderungen des Planentwurfes vorgenommen, die eine nochmalige Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig machten.

Erneute Entwurfsbeteiligung

Die geänderte Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans der Stadt Heidenau in der 2. Fassung vom 21.11.2022 wurde mit Beschluss vom 22.12.2022 durch den Stadtrat der Stadt Heidenau gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die erneute Öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 06.02.2023 bis einschließlich 09.03.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 24.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Änderungen der Entwurfsfassung aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden am 25.05.2023 durch den Stadtrat der Stadt Heidenau abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 26.07.2023 mitgeteilt.

Die 2. Entwurfsfassung umfasste drei Änderungsbereiche:

- Änderungsbereich 1 – Änderung der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Ausflugsgastronomie“ in ein sonstiges Sondergebiet mit hoher Durchgrünung „Ausflugsziel Lugturm“
- Änderungsbereich 2 – Änderung der Darstellung des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel - Wreesmann“ zu einem Mischgebiet
- Änderungsbereich 3 – Änderung der Darstellung von einer Wohnbaufläche in ein Mischgebiet (Bereich Zufahrt zur Hafestraße)

Am Umfang der Bauflächenausweisungen wurde festgehalten. Aufgrund der Abwägungsergebnisse wurden lediglich redaktionelle Ergänzungen/Klarstellungen vorgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine erneute Änderung der Planfassung des Flächennutzungsplans mit nochmaliger Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB notwendig gemacht hätten.

Abschließende Beschlussfassung (Feststellungsbeschluss)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau in der Fassung vom 21.11.2022, redaktionell ergänzt am 20.04.2023, wurde am 25.05.2023 durch den Stadtrat der Stadt Heidenau beschlossen.

Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Durch den Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 06.10.2023 (Aktenzeichen: 14.6.28-621.3-160.000-01.0) wurde der FNP der Stadt Heidenau unter Auflagen und redaktionellen Änderung genehmigt. Nur die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Handel, welche den Bebauungsplänen G 02/1 „SB-Warenhaus“ und G 04/1 „Möbelhaus Roller“ entsprechen, wurden nach § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung des Bescheides ausgenommen. Daraufhin erfolgt die Darstellung dieser beiden Flächen als Weißfläche, d.h. von der Genehmigung auszunehmende Flächen nach § 6 Abs. 3 BauGB.

Die Darstellung des geplanten Sondergebietes für Kunst und Kultur am Wasserturm in Kleinsedlitz im Landschaftsschutzgebiet „Großsedlitzer Elbhänge und Hochflächen“ stellt gemäß Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge einen Widerspruch dar und wird somit ebenfalls als Weißfläche dargestellt.

Für diese drei Flächen soll die Darstellung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu einem späteren Zeitpunkt parallel zum B-Planverfahren nachgeholt werden.

Beitrittsbeschluss

Die durch die Genehmigungsaufgaben des Genehmigungsbescheides vom 06.10.2023 erfolgten Änderungen wurden am durch den Stadtrat der Stadt Heidenau beschlossen.

4 Gründe für die Nichtberücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden zur Auswahl der Siedlungserweiterungen die Belange von Natur und Landschaft schon frühzeitig in die Planung einbezogen. Die im Zusammenhang mit der aus Umweltsicht zu fordernden Bevorzugung von Innenentwicklung und Siedlungsarrondierungen gegenüber Neubauprojekten ohne Anbindung an bestehende Siedlungskörper waren für die Neuausweisungen maßgebend. Eine Alternativenprüfung einzelner Entwicklungsflächen insbesondere der großflächigen Bereiche hat somit bereits stattgefunden. Die letztendlich in den Flächennutzungsplan als Neuausweisungen übernommenen Flächen stellen zum Großteil Bereiche dar, die in der Gesamtbetrachtung aus Umwelt- und auch aus städtebaulicher Sicht geeignete Lagen aufweisen. Sofern ein Eingriffstatbestand besteht, wurde bereits in den einzelnen Steckbriefen auf alternative Planungsmöglichkeiten eingegangen.

Anderweitige, in der Entwurfsbeteiligung benannte Planungsmöglichkeiten bestehen in

- a) der Rücknahme geplanter Bauflächen
- b) der Aufnahme zusätzlicher Bauflächendarstellungen

Beide Alternativen wurden im Abwägungsverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft, jedoch nicht berücksichtigt. Stattdessen wurde am dargestellten Bauflächenumfang aus folgenden Gründen festgehalten:

- a) Rücknahme geplanter Bauflächen

Mügeln, Quartier an der Müglitz und MAFA-Park, Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

Die Wohnbauflächen ausweisungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus beziehen sich auf die geplanten Wohnbauflächen Quartier an der Müglitz und MAFA-Park. Beide Standorte sind innerstädtische Brachflächen, für welche die Stadt Heidenau eine sinnvolle Nachnutzung im Rahmen des Verfahrens diskutiert hat. Eine gewerbliche Nutzung schloss sich aufgrund der Konflikte zu den benachbarten Nutzungen aus. Die Entsiegelung und Nachnutzung als Grünfläche kam aufgrund der zentralen und gut angebundenen Lage nicht in Betracht. Die Stadt Heidenau möchte die beiden zentral liegenden innerstädtischen Brachflächen möglichst effektiv nutzen, weshalb diese als Wohnbauflächen mit einem großen Anteil an Geschosswohnungsbau vorgesehen sind. Eine Ausweisung mit Einfamilienhausstandorten würde im Gegensatz zum Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden stehen und somit den Zielen nach Nachhaltigkeit und Klimaschutz nicht nachkommen, so dass die Stadt Heidenau an dem Anteil Geschosswohnungsbau innerhalb der geplanten Wohnbauflächen festhält.

Mügeln, Quartier an der Müglitz, Wohnbaufläche und gemischte Baufläche

Die Stadt Heidenau hält an der Ausweisung der geplanten Wohn- bzw. gemischten Baufläche im Quartier an der Müglitz fest, da der Baustandort sich in die anthropogen genutzte Fläche einfügt und der Revitalisierung einer innerstädtischen Brache dient. Ein Ausgleich der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist grundsätzlich möglich und ebenso wie die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret festzulegen. Die gesamte Brachfläche ist potenziell durch Überschwemmungen der Müglitz betroffen. Durch geeignete Hochwasserschutzmaßnahmen ist im nachfolgenden Bauleitplanverfahren darauf zu reagieren. Die vorliegende Planung bewältigt den Spagat zwischen dem Erfordernis der vorrangigen Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen und dem vorsorgenden Hochwasserschutz und um den Bedarf der Stadt Heidenau decken zu können und dem Leitbild als kompakte Stadt gerecht zu werden, hält die Stadt Heidenau an den geplanten Bauflächen fest.

Heidenau, Pirnaer Straße, Gewerbliche Baufläche

Für die geplante Gewerbebaufläche an der Pirnaer Straße besteht erst bei Extremereignissen größer HQ100 bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzanlage (HSA) „Heidenau Süd“ Überschwemmungsgefahr. Die Fläche ist in Teilen im Bestand bebaut bzw. stellt sich als Brachfläche dar. Im nachfolgenden Bauleitplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren ist die Zulässigkeit der weiteren Bebauung unter Beachtung der Bestimmungen des § 75 SächsWG zu klären bzw. geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz der Fläche zu planen. Im Zuge der Entwicklung der geplanten gewerblichen Baufläche ist der Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung durch die Stadt Heidenau geplant.

Da die Fläche ursprünglich bebaut war und allseits von einer baulichen Nutzung umgeben ist, stellt sie keinen möglichen Retentionsraum für die Elbe dar. Die Stadt Heidenau hält somit an der geplanten innerstädtischen Baufläche fest auch unter dem Aspekt, dass dadurch die Inanspruchnahme von naturnahen Flächen vermieden wird.

Gemarkung Gommern, Lugturmareal, Sondergebiet Ausflugsziel Lugturm

Der Lugturm wurde im Jahre 1880 erbaut und entstand auf Initiative der „Section Niedersedlitz und Umgegend“ des Gebirgsvereins für die Sächsisch-Böhmische Schweiz. Vom ca. 210 Meter hohen Lugberg bietet sich ein herrlicher Blick bis in die Sächsische Schweiz, zu den Bergen des Erzgebirges und auf die Dresdner Elbtalhänge. Der Lugturm war ein beliebtes Ausflugsziel. Die Stadt Heidenau hält an dem geplanten Sondergebiet mit hoher Durchgrünung fest, um den historischen Standort mit dem Denkmal Lugturm zu erhalten und wieder nutzbar zu machen. Durch die Bezeichnung Sondergebiet mit hoher Durchgrünung soll der grüne Charakter des Lugturm-Areals mit dem vorhandenen reichen Baumbestand hervorgehoben werden. Der westliche Teil des Areals soll in diesem Zusammenhang als Park gestaltet werden.

Planungsziel der Stadt Heidenau ist es den historischen Standort Lugturm mit einer sinnvollen und wirtschaftlichen Nutzung zu erhalten und zu reaktivieren. Dies entspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Heidenau von 2005, in dem die Fläche um den Lugturm als Stadtfreizeitgebiet entwickelt werden soll. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Lugturm“ erfolgt die Konkretisierung und Abwägung aller Interessen und Schutzgüter.

Gemarkung Gommern, Sporbitzer Straße, Ruhender Verkehr P+R-Platz

Die Stadt Heidenau hält an der Ausweisung der geplanten Verkehrsfläche unmittelbar südlich des Haltepunktes Dresden-Zschachwitz fest. Die Herstellung einer P+R-Anlage wird im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung für Gommern empfohlen und eine Standortuntersuchung im Gespräch zwischen der Stadt Heidenau und der Landeshaupt Dresden vereinbart. Mit der Schaffung des P+R-Platzes an der Sporbitzer Straße will die Stadt Heidenau die Nutzung des ÖPNV stärken und so eine nachhaltige und klimaverträgliche Mobilität fördern.

b) Aufnahme zusätzlicher Bauflächendarstellungen

Ausweisung weiterer einzelner Flurstücke als Wohnbaufläche

Für den im FNP ermittelten Wohnbaulandbedarf für den Planungshorizont 2035 ist eine zusätzliche Baulandausweisung nicht erforderlich. Es besteht kein Bedarf für weitere Bauflächenausweisung im Außenbereich, da innerstädtische ausreichend Brachflächen zur Verfügung stehen und gemäß Leitbild der Stadt Heidenau diese vorrangig zu entwickeln sind.

Zur Deckung des ermittelten Flächenbedarfs wurde Siedlungserweiterungen an anderer Stelle der Vorzug gegeben, da die vorgeschlagenen Flächen u. a. gemäß Landschaftsplan dem Schutz von Natur und Landschaft bzw. der Erhaltung von Extensivgrünland und Gehölzbeständen (am Gewässer) dienen oder die Sicherung einer innerstädtischen Grünfläche als öffentliche Parkanlage langfristiges Ziel der Stadt Heidenau ist.