

Beschlussvorlage Nr. 036/2025



Dez/Amt: II / 60.
Bearbeiter: Berauer, Max-Christian
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., II., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	nicht öffentlich	08.05.2025	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	22.05.2025	Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan M 16/1 „Freizeitareal Elbwiesen,, – Aufstellungsbeschluss

Beschlusstext:

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan M 16/1 „Freizeitareal Elbwiesen“ gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 BauGB, mit folgendem Geltungsbereich gemäß Anlage 036/2025-1 aufzustellen:

Gemarkung Mügeln:

Flurstück Nr. 154/2 (Teilfläche), Flurstück Nr. 154/3, Flurstück Nr. 158/2 (Teilfläche),
Flurstück Nr. 128/2 (Teilfläche) und Flurstück Nr. 158/4 (Teilfläche)

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans zusammenhängen (z.B. für Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Umweltprüfung etc.), sollen durch den Grundstückspächter auf der Grundlage eines mit der Kommune zu schließenden städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB getragen werden.

Erläuterung:

Planungsanlass und -erfordernis:

Das zu beplanende Grundstück lag weitestgehend bis ins Jahr 2006 brach. In diesem Jahr wurde eine Baugenehmigung für einen saisonalen Imbiss mit Biergarten erteilt. In den folgenden Jahren wurde dieses Vorhaben umgesetzt und die Nutzungsaufnahme erfolgte. Im Jahr 2010 erfolgte ein Wechsel des Pächters, der den Betrieb bis ins Jahr 2017 bewirtschaftete. Seit 2019 wird das Grundstück durch den jetzigen Pächter genutzt. Im Laufe der Zeit hat sich das Aussehen des Betriebs und die Nutzung aufgrund der mobilen Gestaltungsmöglichkeiten stetig weiterentwickelt. Der Betreiber bietet verschiedene sportliche Nutzungen mit einem Fokus auf Beachvolleyball an. Weiterhin ist ein Imbiss zur Versorgung der Sportler und Radreisenden des angrenzenden Elberadweges in Betrieb. Die Nutzung findet aufgrund des Freiluft-Charakters saisonal statt.

Das beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) in der Fassung vom 30. April 2024 beschreibt bereits das Ziel der Qualifizierung und Entwicklung eines Sport- und Freizeitbereiches am Elbufer im Bereich des Fähranlegers nach Pirna-Birkwitz. Im sektoralen Leitbild Grün, Freizeit, Tourismus und dazu gehörigen Fachkonzept des INSEK's wird diese Gestaltung als Schlüsselmaßnahme vorgesehen. Des Weiteren ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) das Grundstück als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Sport- und Spielplatz dargestellt. Eine geeignete Nutzung des Standortes ist somit städtebaulich erwünscht.

Mit dem Betreiber steht für die Stadt ein Partner zur Verfügung, der an einer zielgerichteten Entwicklung der Flächen interessiert ist.

Nach Auffassung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge kann das Vorhaben nicht gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als "Sonstiges Vorhaben" genehmigt werden, da u.a. naturschutzfachliche Belange zu betrachten sind und die Ableitung von Baurechtsansprüchen Dritter und infolgedessen bodenrechtliche Spannungen nicht auszuschließen sind. Somit ist zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauGB notwendig.

Planungsziele:

Planerisches Ziel ist die Qualifizierung und Entwicklung eines Freizeitbereiches mit sportlichem und touristischem Schwerpunkt. Ein weiteres Ziel der Planung ist die Schaffung einer Naherholungsfläche am Elbufer und am Elberadweg für die Erholung der Allgemeinheit insbesondere für Sportler, Wanderer, Bootswanderer und Radfahrer.

Des Weiteren soll die entsprechend notwendige und ausreichende Erschließung gesichert werden. Den Anforderungen bzgl. der Artenschutzbelange auch im Hinblick auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie den angrenzenden Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiet ist in angemessener Form hinreichend Rechnung zu tragen. Auch sind die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich durch geeignete Festsetzungsmöglichkeiten zu wahren.

Abgrenzung Planungsgebiet:

Das zur Überplanung vorliegende Gebiet umfasst zwei unterschiedlich große Flurstücke der Gemarkung Mügeln teilweise und weist eine Größe von ca. 7.000 m² auf.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Heidenau an der Stadtgrenze zu Dresden und liegt am östlichen Ende der Elbstraße. Umgeben wird das Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünflächen. Im weiteren Umfeld befinden sich die Ortsteillage Mügeln und der am gegenüberliegenden Elbufer befindliche Pirnaer Ortsteil Birkwitz, der per Fähre aus Heidenau erreichbar ist. Der Geltungsbereich befindet sich direkt an der Elbe und dem Elbradweg. Das Heidenauer Zentrum ist nur ca. 1,5 km entfernt. Die Nähe zur Elbe und Müglitz, dem Elbufer, dem Elberadweg, dem Bootsanleger und der Fähre sind gebietsprägend.

Planungsverfahren:

Die Stadt Heidenau ist Grundstückseigentümer der zu beplanenden Fläche und konstatiert die Notwendigkeit zur planungsrechtlichen Gebietsentwicklung.

Außerdem wird aufgrund der Komplexität der vorhandenen städtebaulichen Situation empfohlen, durch die umfassende Partizipation der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) die planungsrelevanten Belange sorgfältig und umfänglich zu erfassen und gerecht miteinander und gegeneinander abzuwägen. Dies stellt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sicher.

Rechtliche Grundlage für das Verfahren bilden §§ 1, 2 ff. BauGB i.V.m. § 8 BauGB.

Das Planungsverfahren wird als Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und regulärem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anlagen:

Anlage 036/2025-1: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans M16/1

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!

Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 036/2025			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schriftführer (Unterschrift)			