

Beschlussvorlage Nr. 138/2025



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

Beteiligte Bereiche: I., II., 20., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	nicht öffentlich	04.12.2025	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	18.12.2025	Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan M 16/1 „Freizeitareal Elbwiesen,, – Vorentwurf Billigungs- und Offenlagebeschluss

Beschlusstext:

1. Der Stadtrat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans M 16/1 „Freizeitareal Elbwiesen“ in der Fassung vom 20. November 2025, bestehend aus der Planzeichnung mit den Textlichen Festsetzungen (Anlage 138/2025-1), der Begründung (Anlage 138/2025-2) und der Dokumentation zur Arterfassung (Anlage 138/2025-3).
2. Der Stadtrat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans M 16/1 „Freizeitareal Elbwiesen“ einschließlich dessen Begründung.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

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

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans zusammenhängen (z.B. für die Erarbeitung der Unterlagen zum 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 Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Heidenau 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 dem dazu gehörigen Fachkonzept des INSEK's wird dieses Ziel als Schlüsselmaßnahme vorgesehen. Des Weiteren ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Heidenau das Grundstück als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Sport- und Spielplatz dargestellt. Eine geeignete Nutzung des Standortes ist somit auch 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 Teile zweier unterschiedlich großer Flurstücke der Gemarkung Mügeln 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 gelegene Pirnaer Ortsteil Birkwitz, der per Fähre aus Heidenau erreichbar ist. Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Elbnähe unweit der Müglitzmündung und grenzt auch an den Elberadweg. Das Heidenauer Zentrum ist nur ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt. Die Nähe zum Elbufer, zur Müglitzmündung, zum Elberadweg und dem regelmäßig bedienten Fähranleger sind gebietsprägend.

Planinhalte:

Die Planung beabsichtigt, die jetzt bereits im Geltungsbereich vorhandene Nutzung weiterzuentwickeln. Im Planbereich werden zukünftige Nutzungen wie Sportanlagen in Form von drei Volleyballfeldern, öffentliche Toiletten, eine Versorgungseinrichtung und Sitzgelegenheiten vorgesehen. Die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes wird zur Steigerung der Attraktivität des Standortes geplant. Für die Besucher des Planbereiches müssen sanitäre Einrichtungen bereitgestellt werden.

Im Planbereich sind bereits die Volleyballfelder vorhanden. Die Felder sind aus Sand angelegt, im Randbereich befinden sich Sitzgelegenheiten für die Zuschauer der sportlichen Ereignisse. Die Sitzgelegenheiten stehen vorwiegend in Form von Liegestühlen und Biertischgarnituren zur Verfügung, welche ebenfalls im Sand positioniert sind. Durch diese einheitliche Bodengestaltung wird die Zuordnung der Sitzplätze zu den Sportstätten manifestiert und eine gewisse Urlaubsstimmung erzeugt (Strand).

Planungsverfahren:

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

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 22.05.2025 beschlossen, den Bebauungsplan M 16/1 „Freizeitareal Elbwiesen“ (Vorlagen-Nr. 036/2025) gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 8 BauGB aufzustellen.

Die Erstellung des Vorentwurfs des Bebauungsplans ist zügig vorangeschritten. Die Grundlagen der Planung wurden erstellt, Gutachten zur Beurteilung des Plangebietes wurden beauftragt.

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 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und regulärem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach der Bestätigung des Vorentwurfs durch den Stadtrat ist der Beschluss ortsüblich bekannt zu machen. Die Nachbarkommunen, Träger öffentlicher Belange (TöB) und sonstige TöB werden dazu aufgefordert, zu ihren, jeweilig zu vertretenden Belangen bezüglich der Planung, Stellung zu nehmen. Die Öffentlichkeit ist über den Stand der Planung zu unterrichten. Nach der Bekanntmachung, hat die Öffentlichkeit mindestens 30 Tage Zeit zur Einsichtnahme in die Unterlagen gemäß den Anlagen zur Abgabe einer Stellungnahme. Die mitgeteilten Belange der Nachbarkommunen und TöB sowie der Öffentlichkeit sind in der Entwurfserarbeitung zu berücksichtigen. Die Unterlagen sind danach erneut dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anlagen:

Anlage 138/2025-1: Rechtsplan
Anlage 138/2025-2: Begründung
Anlage 138/2025-3: Artkartierung

Bürgermeisterin

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.: 138/2025			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			