



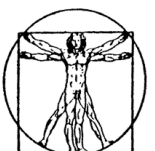
Stadt Heidenau

Begründung zum Bebauungsplan M 16/1 „Freizeitareal Elbwiesen“

Stand: 20. November 2025

dr. braun & barth freie architekten dresden

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



Auftraggeber:

Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Auftragnehmer:

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Präambel	5
2	Grundlagen	6
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes	6
2.1.1	Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
2.1.2	Planungserfordernis und Zielstellung der Planung	6
2.1.3	Verfahren	6
2.1.4	Plangrundlage	7
2.2	Höherrangige und überörtliche Planungen	7
2.2.1	Landes- und Regionalplanung	7
2.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
2.3	Bestandsbeschreibung	9
2.3.1	Städtebauliche Einordnung	9
2.3.2	Geologie / Baugrund	9
2.3.3	Naturraum	9
2.3.4	Grundwasser / Oberflächenwasser	9
2.3.5	Leistungsrechte	11
3	Städtebauliche Planung	12
3.1	Städtebauliches Konzept	12
3.2	Bauliche Nutzung	12
3.2.1	Art der Nutzung	12
3.3	Nutzung der Freiflächen	12
3.3.1	Spielplatz	12
3.3.2	Sportplatz (Volleyball)	12
3.3.3	Grünflächen	12
3.4	Erschließung	13
3.4.1	Fließender Verkehr	13
3.4.2	Ruhender Verkehr	13
3.4.3	Fußgänger- und Radverkehr	13
3.4.4	Leistungsrecht	13
3.4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	13
3.5	Ver- und Entsorgung	13
3.5.1	Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung	13
3.5.2	Energieversorgung	14
3.5.3	Gasversorgung/ Fernwärme / Wärmeversorgung	14
3.5.4	Abwasserbeseitigung	14
3.5.5	Telekommunikation	14

3.5.6	Müllentsorgung	14
3.6	Wasser / Grundwasser	14
3.7	Maßnahmen bei Hochwasser	15
3.8	Artenschutz	15
3.9	Umweltschutz.....	15
3.9.1	Schutzgebiete	15
3.9.2	Grünordnerische Maßnahmen.....	15
3.9.3	Immissionsschutz	15
3.9.4	Altlasten	16
3.10	Denkmalschutz	16
3.11	Brandschutz	16
3.12	Hinweise	16
3.13	Flächenbilanz	16
4	Rechtsgrundlagen	17
5	Quellenverzeichnis	17

1 Präambel

Die Stadt Heidenau plant die Entwicklung eines touristischen Standortes in der Nähe der Elbe am Elberadweg. Der Standort soll vor allem ein Ausflugsziel für die Einwohner von Heidenau als Naherholungsziel sein. Der Standort ist fußläufig von Heidenau aus in 15-20 Minuten zu erreichen, ausreichende Fußwege sind aus verschiedenen Richtungen vorhanden.

Zur Attraktivitätssteigerung soll ein öffentlicher Spielplatz gebaut werden und die Möglichkeit für Volleyballspiele geschaffen werden. Die bereits am Standort saisonal vorhandenen sanitären Einrichtungen und Einrichtungen der Versorgung sollen auch zukünftig in den Sommermonaten vorhanden sein. Die Kapazität der Sitzmöglichkeiten soll deutlich erhöht werden, um die steigende Nachfrage zu befriedigen.

Der Standort soll auch Stützpunkt für die Radtouristen aus dem Elberadweg sein. Der Elberadweg wurde gemäß den Erhebungen des ADFC seit vielen Jahren immer wieder zu einem der beliebtesten Radfernwege Deutschlands gewählt. Die Etappe zwischen Bad Schandau und Dresden gehört zu den schönsten und am stärksten frequentierten Abschnitten des Elberadweges. Es ist deshalb für die Stadt Heidenau wichtig, den Radtouristen einen Rastplatz mit hoher Qualität zur Verfügung zu stellen. Dazu gehören neben sanitären Einrichtungen und Möglichkeiten der Versorgung auch genügend Sitzmöglichkeiten zur Entspannung.

Weitere 35 m nördlich liegt die Anlegestelle für die Elbfähre (Personenfähre) nach Birkwitz. An dieser Stelle ist es möglich, vom linkselbischen auf den rechtselbischen Radweg zu wechseln.

Im geplanten Bereich befindet sich auch eine Schiffsanlegestelle für die Personenschifffahrt. Die Stadt Heidenau hat diese Schiffsanlegestelle bereits vor einigen Jahren errichten lassen, sowie am Uferbereich eine großzügige Wendschleife für Reisebusse bauen lassen. Geplant ist langfristig die Schaffung einer Verbindung zum Barockgarten Großsedlitz (Entfernung ca. 4,5 km), mit deren Hilfe Passagiere der Weißen Flotte mit Shuttle-Bussen zum Barockgarten gebracht werden können.

2 Grundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Außenbereich der Stadt Heidenau. Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 60 m fließt die Elbe. Hier befindet sich auch eine Schiffsanlegestelle für die Personenschiffahrt. Weitere 35 m nördlich liegt die Anlegestelle für die Elbfähre (Personenfähre) nach Birkwitz.



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

2.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

An die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches schließen sich

- im Norden die Elbstraße,
- im Osten der Elberadweg von Dresden nach Pirna,
- im Westen die Buswendeschleife,
- im Süden ein teilbefestigter Weg an.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.000 m² und umfasst Teilbereiche folgender Flurstücke der Gemarkung Mügeln: 128/2, 154/2, 154/3, 158/2 und 158/4.

2.1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die aktuell vorhandene Nutzung der bisher genehmigten Nutzung nicht mehr entspricht.

2.1.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22. Mai 2025 vom Stadtrat der Stadt Heidenau gefasst.

Die Stadt Heidenau verfügt seit dem Jahr 2024 über einen Flächennutzungsplan.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche mit den Nutzungsbestimmungen „Spielplatz“ und „Sportfläche“ eingetragen.

Der aufzustellende Bebauungsplan ist dringend erforderlich, um die etablierte Freizeitnutzung in diesem Bereich zu erhalten.

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

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

Die frühzeitige Auslegung ist in der Zeit vom 19.01.2026 bis zum 28.02.2026 geplant.
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben. Auch eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da es sich bei dem Bebauungsplan nicht um ein Städtebauprojekt für den bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB mit einer Größe von mehr als 20.000 m² handelt (UVPG Anlage 1 Nr. 18.7).

2.1.4 Plangrundlage

Als digitale Plangrundlage dient die Liegenschaftskarte vom März 2025, erhalten vom Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Abt. Vermessung (Lagebezug ETRS 89).

2.2 Höherrangige und überörtliche Planungen

2.2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen vom 14.8.2013 [1]

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

Gemäß Karte 6 des Landesentwicklungsplanes (Landschaftsgliederung) gehört die Stadt Heidenau einschließlich der Bereiche südlich der Elbe zur Stadtlandschaft Dresden.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte 6 des Landesentwicklungsplanes (Quelle: [B])

Gemäß Ziel Z 3.8.7 ist der Radfernweg D 10- Elberadweg zu erhalten, zu entwickeln beziehungsweise auszubauen.

Regionalplan

Die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge [2] ist am 08.06.2020 wirksam geworden. Nach Normenkontrollurteilen des Sächsischen Obergerichtes vom 11. Mai 2023 sowie vom 23. November 2023 sind die Kapitel 4 (Freiraumentwicklung), 5.1.1 (Windenergienutzung) und 5.2 (Wasserversorgung) unwirksam.

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

Karte 14 weist im Elbtal einen sichtexponierten Elbtalbereich aus, der auch das Plangebiet umfasst.

2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Heidenau ist am 18.10.2024 wirksam geworden. Das Plangebiet ist als Grünfläche dargestellt, welcher die Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Sportanlage“ zugeordnet sind.

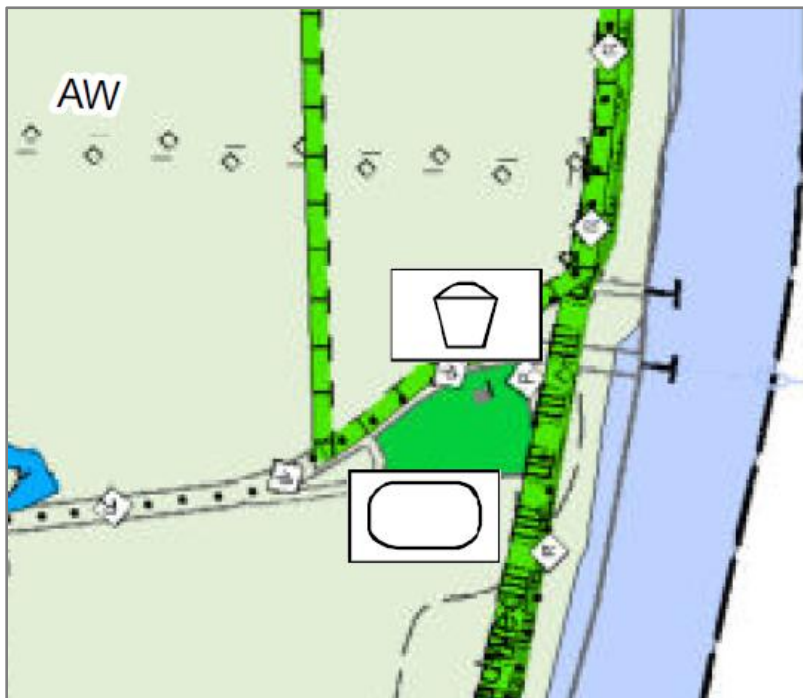


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, (Quelle: [C])

Die angrenzenden Flächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist eine Maßnahme für Natur und Landschaft dargestellt. Nachrichtlich ist die Umgrenzung des benachbarten FFH bzw. SPA-Gebietes dargestellt. Der Elberadweg und der überregionale Radweg begrenzen das Plangebiet im Norden und im Osten.

2.3 Bestandsbeschreibung

2.3.1 Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist unbebaut.

2.3.2 Geologie / Baugrund

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

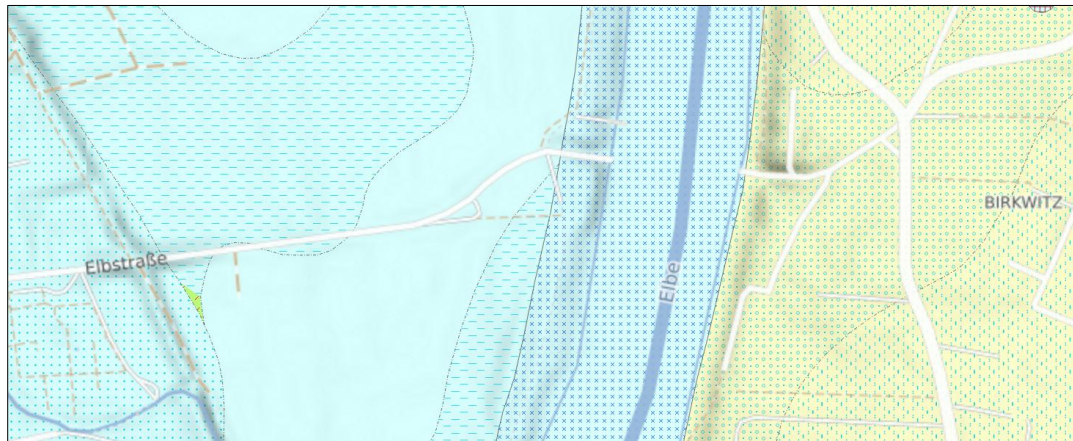


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Geologische Karte von Sachsen, (Quelle: [3])

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

2.3.3 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum der Südöstlichen Dresdner Elbtalweitung (Quelle: [B]). Das Gelände des Elbtales liegt auf einer Höhe von ca. 110 m, das Plangebiet auf ca. 113 m.

2.3.4 Grundwasser / Oberflächenwasser

Grundwasser

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

Oberflächenwasser

Ca. 60 m östlich des Plangebietes fließt die Elbe.

Südlich des Plangebiets fließt in einer Entfernung von ca. 200 m die Müglitz in die Elbe.

Das Plangebietes liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe.

Die Hochwassergefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zeigt bereits bei einem HQ₂₀ eine vollständige Überschwemmung des Plangebietes von mehr als einem Meter. (Quelle: [B]).

Durch die geplante Nutzung darf kein Retentionsraum beansprucht werden und der Hochwasserabfluss darf nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund dürfen keine ortsfesten Bauten errichtet werden. Die geplanten ortsveränderlichen Bauten müssen im Hochwasserfall

innen 24 Stunden vollständig vom Standort entfernt werden. Im Hochwasserfall werden Vorhersagen für einen Prognosezeitraum von ca. 2 Tagen erstellt. Die Stadt Heidenau ist Teilnehmer am Hochwassernachrichtendienst des Freistaates Sachsen. Das Plangebiet ist in den Alarmplan der Stadt einzubeziehen.

Die überflutungsgefährdete Fläche des Plangebietes wird von jeglicher ortsfester Bebauung freigehalten. Im Bereich des rechtskräftigen Überschwemmungsgebietes gelten die Verbote des § 78 Wasserhaushaltsgesetz. Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen, wenn die im Abs. 2 unter Nummer 1 bis 9 im Gesetz festgelegten Bedingungen erfüllt sind.

Im Einzelnen werden zu den Nummern 1 bis 9 des Abs. (2) des § 78 WHG folgende Erläuterungen gegeben:

Nummer 1: Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Standortwahl, weil der geplante Nutzungszweck nur an diesem Standort erreicht werden kann, da hier die Schiffsanlegestelle, die Personenfähre und der Elberadweg vorhanden sind. Die beabsichtigte Nutzung für die Naherholung kann so mit der überregionalen touristischen Nutzung kombiniert werden.

Nummer 2: Es wird kein neues Baugebiet ausgewiesen. Die geplante Nutzung (Bereich für die Naherholung, Unterstützung des überregionalen Tourismus) kann nur im Außenbereich realisiert werden.

Nummer 3: Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit durch mögliche Hochwasserereignisse ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet nicht dauerhaft bewohnt wird und im Hochwasserfall vollständig geräumt wird. Erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten. Es ist möglich, dass der Sand vom Volleyballfeld verschmutzt oder abgespült wird. Ebenso könnten die Spielgeräte des Spielplatzes durch Treibgut verschmutzt oder beschädigt werden. Diese Schäden können mit geringem Aufwand wieder behoben werden.

Nummer 4: Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst, da auf der Fläche im Hochwasserfall keine Hindernisse vorhanden sind.

Nummer 5: Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt, da auf der Fläche im Hochwasserfall keine Hindernisse vorhanden sind. Ein Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum liegt nicht vor. Deshalb ist kein umfang-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich für verlorengehenden Rückhalteraum notwendig.

Nummer 6: Im Bereich keine Anlagen des Hochwasserschutzes, eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes liegt deshalb nicht vor.

Nummer 7: Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten, da im Planbereich keine den Hochwasserabfluss bzw. die Hochwasserausbreitung beeinträchtigenden Baulichkeiten enthält.

Nummer 8: Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet. Im hochwassergefährdeten Bereich ist keine Bebauung geplant.

Nummer 9: Die geplanten Nutzungen werden in temporärer Bauweise errichtet. Im Hochwasserfall werden alle vorhandenen Anlagen geräumt, so dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Im Überschwemmungsfall sind nur das Volleyballfeld und der Spielplatz betroffen. Eine Überschwemmung kann auf diesen Flächen keinen erheblichen Schaden verursachen.

Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke in Bezug auf die Hochwassersituation sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten. Die benachbarten Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche im Hochwasserfall ebenfalls überflutet werden.

Gemäß Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (Referat Gewässerschutz) sind folgende Wasserstände für den Hochwasserschutz maßgebend (aktuelle Daten der Landestalsperrenverwaltung):

HW-20: 115,2 m NHN*

HW-50: 116,0 m NHN*

HW-100: 116,6 m NHN*

Das Plangelände liegt auf einer Höhe von ca. 113 m NHN.

Die aktuellen Hochwasserstände am Pegel Schöna können über das Landeshochwasserzentrum abgefragt werden (<https://www.umwelt.sachsen.de>).

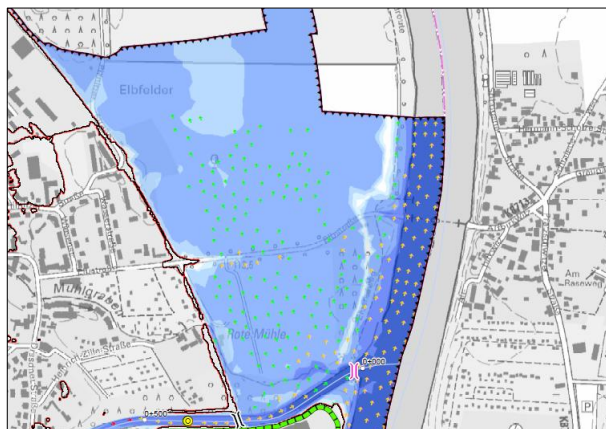
Im Falle eines Elbe-Hochwassers kann mit Pegelanstiegen von 1-2 m pro Tag gerechnet werden. Maßgebend für das Plangebiet ist der Anstieg am Pegel Schöna zu verfolgen.

Ebenfalls im Hochwassergebiet der Müglitz

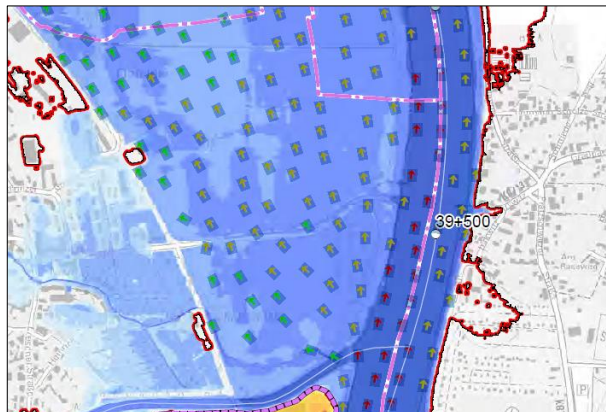
Siehe Hochwassergefahrenkarte Stadt Heidenau

Problem: Müglitz kann sehr schnell steigen, kurze Vorwarnzeit

Dieser schnelle Anstieg der Müglitz kann bei Vb Wetterlagen auftreten. Diese Wetterlage gehört zu den selteneren Großwetterlagen (2-3 mal im Jahr, meist im Frühjahr oder Herbst). Während des Betriebes der Einrichtungen ist deshalb auch die Großwetterlage zu beachten. Ist Starkregen einer Vb-Wetterlage mit Zugbahn über Deutschland zu beobachten, ist bei Vorhersagen größerer Niederschlagsmengen im Einzugsbereich der Müglitz (Tschechien, Erzgebirge) die Fläche zu beräumen.



Hochwasser Müglitz



Hochwasser Elbe (Quelle: Homepage Stadt Heidenau)

2.3.5 Leitungsrechte

Durch das Gebiet verläuft eine Abwasserhauptleitung. Es handelt sich um eine überregionale Leitung, durch welche z.B. die Abwässer der Stadt Pirna und der Stadt Heidenau zur Kläranlage nach Dresden gepumpt wird. Betrieben wird die Leitung durch Stadtentwässerung Dresden.

Weiterhin verläuft eine Brauchwasserleitung am östlichen Rand des Plangebietes.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Heidenau beabsichtigt, die im Plangebiet vorhandene Nutzung weiterzuentwickeln.

Folgende Nutzungen sollen im Planbereich angeordnet werden:

- Öffentlicher Spielplatz.
- Sportanlagen in Form von 3 Volleyballfeldern.
- Öffentliche Toiletten
- Versorgungseinrichtung
- Sitzgelegenheiten.

Die Stadt Heidenau plant die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes im Planbereich, um die Attraktivität des Standortes zu erhöhen.

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 bestehen vorwiegend in Liegestühlen und Biertischgarnituren, welche ebenfalls im Sand aufgebaut sind. Durch diese einheitliche Bodengestaltung wird die Zuordnung der Sitzplätze zu den Sportstätten manifestiert und eine gewisse Urlaubsstimmung erzeugt (Strand).

Für die Besucher des Planbereiches müssen sanitäre Einrichtungen bereitgestellt werden.

3.2 Bauliche Nutzung

3.2.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung einer eigenständigen Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 5 BauGB. Es ist eine kombinierte Nutzung der Fläche mit Sportanlagen, Spielflächen und Flächen für die sonstige Erholung geplant. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen wird ein Baufenster festgesetzt. In diesem Bereich sollen den Sport- und Spielanlagen zugeordnete gastronomische und sanitäre Einrichtungen angeordnet werden.

Die beabsichtigte Nutzung dient der Förderung des Tourismus.

3.3 Nutzung der Freiflächen

3.3.1 Spielplatz

Die Spielgeräte sind so auszuwählen, dass eine gelegentliche Überschwemmung keine Schäden an den Geräten verursacht.

Die Geräte dürfen kein Hindernis für den Hochwasserabfluss darstellen.

3.3.2 Sportplatz (Volleyball)

Die Sportflächen werden als Sandflächen hergestellt. Der Sand ist regelmäßig zu erneuern, bzw. zu reinigen.

3.3.3 Grünflächen

Die vorhandene Gehölzstruktur wird durch Festsetzungen gesichert.

3.4 Erschließung

3.4.1 Fließender Verkehr

Die Zufahrt von der Stadt Heidenau aus erfolgt über die neu gebaute Elbstraße, welche westlich des Plangebietes in einer großzügigen Wendeanlage endet.

3.4.2 Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Stellplätzen, der sich aus den geplanten Nutzungen ergibt, wird innerhalb des Plangebietes abgedeckt.

3.4.3 Fußgänger- und Radverkehr

Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem Fahrrad ist über den Elberadweg und die Elbstraße gegeben. Entlang der Elbstraße verläuft außerdem ein einseitiger Fußweg. Die Elbstraße ist nicht stark befahren, gefährliche Kreuzungen sind nicht vorhanden. Von der Fährstelle Birkwitz aus sind nur wenige Meter Fußweg bis zum Plangebiet zurückzulegen.

3.4.4 Leitungsrecht

Am östlichen Rand Planbereich verlaufen Leitungen. Eingetragene Leitungsrechte sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt und werden im Laufe des Verfahrens geprüft.

3.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Regionalbahnen und S-Bahnen nach Dresden, Altenberg, Meißen und Schöna sind am Bahnhof Heidenau bzw. am Bahnhof Heidenau Süd erreichbar, die sich in einer fußläufigen Entfernung von 15-20 Minuten Gehzeit zum Plangebiet befinden.

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

Von der anderen Elbseite ist das Plangebiet mit der öffentlichen Personenfähre aus Birkwitz zu erreichen.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung

Trinkwasserversorgung

Bezüglich der Trinkwasserbereitstellung liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna/Sebnitz. Das Trinkwasser wird in Wassertanks zur Verfügung gestellt.

Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung ist eine gemeindliche Aufgabe. Die Löschwasserversorgung wird allgemein durch Hydranten gesichert. Für das Plangebiet ist jedoch eine hinreichende Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Hydrantennetz ist nicht gegeben, da der letzte betriebsbereite Hydrant auf der Elbstraße in Höhe der Einfahrt zur Gartensparte in Richtung (ehemalige) Rote Mühle mit $Q_{\max} = 82 \text{ m}^3/\text{h}$ mehr als 300 m entfernt ist.

Gemäß Aussage des zuständigen Rechts- und Ordnungsamtes der Stadt Heidenau kann die Löschwasserbereitstellung im Plangebiet im Regelfall durch die Wasserentnahme aus der ca. 60 m entfernten Elbe gesichert ist. Aufgrund des schwankenden Wasserstandes kann es aber Extremereignisse (insbesondere Niedrigwasser) geben, in denen eine Löschwasserentnahme ggf. – insbesondere wegen den notwendigen Saughöhen - nicht mehr in dem erforderlichen Umfang gewährleistet sein könnte.

Für ein Bauvorhaben muss grundsätzlich eine unabhängige Löschwasserversorgung mindestens mit dem notwendigen Grundschutz von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden in einer Entfernung von maximal 300 m gewährleistet werden.

Dieses muss deshalb entweder durch Vorhaltung dieser Wassermenge im Plangebiet (z.B. unterirdischer Löschwassertank), durch Ertüchtigung des öffentlichen Wasserversorgungs- bzw. Hydrantennetzes oder durch technische Vorkehrungen zur jederzeitigen Entnahmemöglichkeit von Löschwasser aus dem offenen Gewässer (Elbe) sichergestellt werden.

3.5.2 Energieversorgung

Das Netz der Stromversorgung betreibt die ENSO NETZ GmbH. Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz angeschlossen.

3.5.3 Gasversorgung/ Fernwärme / Wärmeversorgung

Der Planbereich ist nicht an die Gasversorgung bzw. Fernwärmeversorgung angeschlossen.

Da der Planbereich nur während der Sommersaison genutzt wird, ist eine Versorgung mit Gas oder Fernwärme nicht geplant.

3.5.4 Abwasserbeseitigung

Regenwasserbeseitigung

Das im Planbereich niedergehende Regenwasser der teilversiegelten Bereiche wird in den unversiegelten Flächen des Planbereiches versickert.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mittels Sammelanlage. Das Abwasser wird mit Hilfe von Abwassertankwagen der Kläranlage zugeführt.

3.5.5 Telekommunikation

Das Plangebiet ist nicht an die Telekommunikationsleitungen angeschlossen.

3.5.6 Müllentsorgung

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

3.6 Wasser / Grundwasser

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG. Es gelten generell die Verbotstatbestände des § 78 WHG.

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

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn das Vorhaben bestimmte Vorgaben erfüllt.

Diese Vorgaben werden im Folgenden im Einzelnen bewertet:

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

3.7 Maßnahmen bei Hochwasser

Die Elektroinstallation ist so durchzuführen, dass das gesamte Gebiet komplett vom Stromkreis getrennt werden kann. Alle Aufbauten (Sanitärcontainer, Kiosk, Lagercontainer) müssen innerhalb 24 Stunden vollständig abtransportiert werden können. Ebenso alle Zaunelemente, Tische, Bänke und sonstiges Equipment.

Die Beräumung des Planbereiches hat in Abhängigkeit vom Pegelstand am Elbpegel Schöna (Elbehochwasser) bzw. in Abhängigkeit von der Großwetterlage (Müglitzhochwasser) zu erfolgen. Im Falle eines Elbehochwassers ist deshalb eine ständige Information über die Pegelstände notwendig.

3.8 Artenschutz

Im Plangebiet wurden im Frühjahr und Sommer 2025 faunistische Kartierungen durchgeführt. Untersucht wurde das direkte Plangebiet zuzüglich der umgebenden Flächen bis zu einer Entfernung von 100 m [4]. Untersucht wurden die Artengruppen Amphibien, Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse.

3.9 Umweltschutz

3.9.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete der Natur.

Direkt angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 034E „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“. In den nahezu gleichen Grenzen ist auch das SPA-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ festgesetzt.

Das FFH-Gebiet Nr. 043E „Müglitztal“ verläuft etwa 300 m südlich des Plangebietes.

Der Planbereich liegt im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Pirnaer Elbtal“, welches 2005 festgesetzt wurde. Die Ausgliederung des Planbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet ist notwendig.

3.9.2 Grünordnerische Maßnahmen

Gehölzerhalt im östlichen Bereich

Im Bereich der Böschung zum Elberadweg ist eine Allee aus Pappeln vorhanden, welche erhalten bleiben sollen. Die Festsetzung dient der Erhaltung von vorhandenen Grünstruktur.

3.9.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist ca. 200 m von der nächsten Wohnbebauung in Birkwitz (gegenüberliegende Elbseite) und ca. 500 m von der nächsten Wohnbebauung in Heidenau entfernt. Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens ist nicht notwendig, da sich die im Gebiet stattfindenden Aktivitäten auf den Tageszeitraum beschränken.

3.9.4 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.10 Denkmalschutz

Hochbauliche Denkmale

Im Plangebiet sind keine hochbaulichen Denkmale vorhanden.

Bodendenkmale

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

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

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

3.11 Brandschutz

Löschwasserbedarf

Die Lösung für die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser muss im Laufe des weiteren Planverfahrens festgelegt werden (siehe Kapitel 3.5.1.).

Zufahrten, Zugänglichkeit und Flächen für die Feuerwehr

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

3.12 Hinweise

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

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

Bohranzeigespflicht: Auf die Meldepflicht von Ergebnissen geologischer Untersuchungen gemäß Geologiedatengesetz wird hingewiesen.

Hochwasserschutz: Auf die Lage des Plangebietes im Bereich des HQ 20 wird hingewiesen.

Vermessung: Auf den notwendigen Schutz von Vermessungsmarken wird hingewiesen.

3.13 Flächenbilanz

	Fläche	Anteil am Plangebiet
Gesamtgebiet	7.028 m²	100 %
davon Fläche für Sport- und Spielanlagen	2.955 m²	42 %
davon Verkehrsfläche	1.430 m²	20 %
davon Grünfläche	2.643 m²	38 %
Summe	7.028 m²	100 %

4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189)

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323)

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 672)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen, vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

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

5 Quellenverzeichnis

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

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

[3] Geologische Karte von Sachsen, 1913, SLUB, Aufn.-Nr.: df_dk_0004673]

[4] Arterfassungen, Schulz UmweltPlanung Pirna, August 2025

Homepages:

[A] www.bing.com

[B] Luis.sachsen.de

[C] buergerbeteiligung.sachsen.de