



Regionaler Planungsverband
Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge
Meißner Straße 151a, 01445 Radebeul

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Verbandsgeschäftsstelle

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Radebeul, 06.04.2023
Bearbeiter: Herr Dennstedt
Telefon: 0351 40404-711
E-Mail: Tom.Dennstedt@rpv-oeoe.de
Aktenzeichen: 2816-43.00

Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm" der Stadt Heidenau, Landkreis Sächsische Schweiz/Osterzgebirge
Posteingang Regionaler Planungsverband: 08.03.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Vorentwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans¹ für die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge geprüft.

Das Planvorhaben mit einem Geltungsbereich von ca. 0,9 ha und dem Ziel der Revitalisierung des traditionellen Ausflugszieles am Lugturm liegt vollständig in dem regionalplanerisch festgelegten **Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz – Sichtexponierter Elbtalbereich**. Die im o. g. Bebauungsplan festgesetzte kleinteilige Bebauung, der hohe angestrebte Grünanteil und die Sanierung des denkmalgeschützten Lugturms zur Nutzbarmachung als Aussichtsturm stehen dem Ziel dieser regionalplanerischen Festlegung nicht entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planvorhaben im südlichen Bereich an ein regionalplanerisch festgelegtes Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz sowie im nördlichen und südlichen Bereich an ein Kaltluftentstehungsgebiet grenzt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Russig
Leiterin

¹ Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020

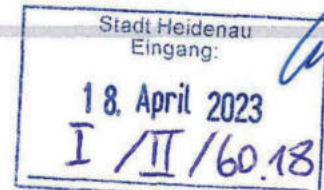


Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

nachrichtlich per E-Mail an:
- Landesdirektion Sachsen
- RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge

vorab per E-Mail an:
stadtplanung@heidenau.de



Datum: 14.04.2023
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreientwicklung
Ansprechpartner: Herr Mandl
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3234
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.4-160-14.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“

Verfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB, frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergebe ich Ihnen die Stellungnahme des Landratsamtes zu dem im Betreff genannten Vorhaben:

A Votum:

Zu dem Vorhaben bestehen aus Sicht der zu vertretenden Belange des Landratsamtes keine grundsätzlichen Bedenken.

Die geäußerten Forderungen und Hinweise der einzelnen Fachbereiche sind in die Planunterlagen des Bebauungsplans entsprechend einzuarbeiten. Die Begründung dazu entnehmen Sie bitte den jeweiligen Stellungnahmen.

B Ausgewertete Unterlagen:

Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bearbeitet durch das Planungsbüro Schubert, mit Posteingang am 07.03.2023 mit den Planteilen

- |1| Planzeichnung
- |2| Begründung

jeweils in der Planfassung vom 06.01.2023, sowie

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Öffnungszeiten:

Montag	08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr
	13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	Schließtag
Freitag	08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pirna.de



- [3] Anlage zur Begründung (Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung i. d. F. v. 11.11.2022)

C Stellungnahmen der Fachbereiche

Regionalentwicklung

In Bezug auf die Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.

Bauleitplanung

Mittels Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Zulässigkeit des angestrebten Vorhabens zur Errichtung einer gastronomischen Nutzung mit Erschließungsanlagen und einer Grünanlage (Park) bestimmt werden. Grundlage hierfür müssen ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag sein. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Weiter wird darauf hingewiesen, dass der Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließen ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Vollverfahren aufgestellt. Im vorgelegten Vorentwurf wird das Vorhaben ausschließlich über zeichnerische Festsetzungen geregelt. Hierbei werden Festsetzungen im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) getroffen und die beabsichtigte Nutzung in Verbindung mit der Planzeichenerklärung konkret zweckbestimmt.

Zu den Festsetzungen:

Das Maß der baulichen Nutzung wird anstelle der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) über eine konkrete maximal zulässige Gebäudegrundfläche der festgesetzten Gebäude mit der jeweilig zweckgebundenen Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geregelt. Dabei wird vom tatsächlichen Flächenbedarf des konkreten Vorhabens ausgegangen. Die überbaubare Grundstücksfläche, die mit dem „Neubau Gastronomie“ (150 m²) und der bereits am Standort bestehenden Ausschankhütte (10 m²) überbaut werden soll, ist als Baufeld (32 m x 13 m) anhand von Baugrenzen festgesetzt.

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung ist auch die Festsetzung einer Gebäudehöhe erforderlich. Diese kann über eine Geschossigkeit oder auch über eine konkrete maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt werden. In Bezug auf das konkret abgestimmte Vorhaben zwischen Vorhabenträger und Gemeinde (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird empfohlen, eine maximal zulässige Höhe der festgesetzten Gebäude bzw. die konkreten Gebäudehöhen entsprechend festzusetzen (bspw. Firsthöhe). Hierbei ist auf eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung in Verbindung mit einem unveränderlichen Höhenbezugspunkt zu achten, da Festsetzungen stets eindeutig und vollziehbar zu treffen sind.

Wie in der Begründung bereits aufgegriffen wird (siehe Pkt. 9 Auswirkungen Artenschutz, Auswirkungen Mensch), werden zur verbindlichen Regelung der Belange des Natur-, Landschafts-, Boden- und des Immissionsschutzes weitere Festsetzungen erforderlich, um die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu vermeiden bzw. angesichts der bestehenden gesetzlichen Grundlagen planerisch auszuloten. Hierzu sollen wie in der Begründung angekündigt, entsprechende Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans getroffen werden.



„Um keine Gefährdung, erhebliche Benachteiligung oder Belästigung durch Geräusche in der schutzbedürftigen Umgebung zu verursachen, sind im später zu erarbeitenden VB-Plan-Entwurf Festsetzungen vorgesehen zur Einschränkung von:

- *Öffnungszeiten (dadurch werden auch indirekt schutzbedürftige Nutzungen entlang der Zufahrtsstrecken insbes. Lugturmstraße geschützt)*
- *Außenbeschallung*
- *Anzahl genehmigungspflichtiger Veranstaltungen pro Jahr“*

Gemäß Begründung unter Pkt. 7.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soll neben der wasserdurchlässigen Befestigung von Biergarten und Pkw-Stellplätzen, die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets festgesetzt werden. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan dazu fehlt jedoch. Formuliert Festsetzungen in der Begründung entfalten keine Rechtswirksamkeit.

Um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sowie schutzbedürftiger Nutzungen durch zu erwartenden Lärm der geplanten Nutzung nachweislich auszuschließen, soll gemäß den Ausführungen in der Begründung (Pkt. 9 Unterpkt. Auswirkung Mensch) ein Lärmschutzgutachten erarbeitet und zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt werden. Auch der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung solle im Zuge des Entwurfs erstellt werden.

Prüfbemerkungen zur Begründung:

Zu Pkt. 5 Schmutzwasser:

Die Aussage zum Anschluss an das bestehende Abwassernetz bzgl. der Abstimmung mit der Stadt Dohna im letzten Satz ist zu überprüfen (Betreiber für Abwassernetz ist die Stadt Heidenau).

Zu Pkt. 7.1 Geltungsbereich

Die getroffenen Aussagen unter diesem Punkt sind zu überprüfen. Wiederholungen und Widersprüche sind aufzuheben.

Der Planzeichnung wird entnommen, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständig das Flurstück 388/a und einen Teil des Flurstücks 445 (Höhenweg) je der Gemarkung Gommern umfasst.

Bauaufsicht und Bauordnungsrecht

Die untere Bauaufsichtsbehörde nimmt zum vorgelegten Vorentwurf wie folgt Stellung:

Hinsichtlich der Ausführungen zur planungsrechtlichen Situation in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Richtigstellung erforderlich. Baurechtlich genehmigt ist bisher lediglich die Ausschankhütte mit Verkauf „nach außen“. Für den Biergarten liegt keine Baugenehmigung vor.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ein Vorhaben erst genehmigungsfähig ist, wenn die Erschließung gesichert ist, entsprechend auch die Anbindung an den Schmutzwasserkanal erfolgt ist.

In der Vergangenheit fanden auf dem Areal am Lugturm regelmäßig Veranstaltungen statt. Im Planteilwurf sind dahingehend eindeutige Festsetzungen, bspw. zur Anzahl der Veranstaltungen pro Jahr, zu treffen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf den ggf. erhöhten Stellplatzbedarf (über den im Normalbetrieb hinaus) sowie die erhöhten Anforderungen an die gesicherte Erschließung hingewiesen.



Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde erhebt zu dem vorgelegten Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände.

Bezugnehmend auf die vorgestellte Planung sind jedoch, auch unter Würdigung einer bereits ergangenen Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 20.02.2023 zu vorgezogener Anfrage der Stadtverwaltung Heidenau (zum Vorentwurf V+E-Plan „Am Lugturm“), folgende Aussagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des v. g. V+E-Plans zu berücksichtigen sowie entsprechende Angaben in den Planunterlagen zu ergänzen.

Das konzipierte Bauvorhaben betrifft mit dem Lugturm auch ein in der Denkmalliste der Stadt Heidenau eingetragenes Kulturdenkmal. Unter den Pkt. 2 Planungsgrundlagen, hier Pkt. 2.1 Plangebiet und Pkt. 3 Beschreibung des Vorhabens erfolgt eine ausführliche Betrachtung des Denkmalbestandes selbst, als auch der in dessen Umfeld geplanten baulichen Maßnahmen und Nutzungsänderungen von Grundstücksflächen.

Für die bereits in Umsetzung befindliche Sanierung des Aussichtsturmes (Lugturm) wird auf die dafür bereits vorliegende denkmalschutzrechtliche Genehmigung verwiesen, deren Rechtsgrundlage – Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) – fehlt jedoch als Angabe und ist somit zu ergänzen. Grundsätzlich ist schriftlich aufzunehmen, dass Maßnahmen am denkmalgeschützten Lugturm der vorherigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 SächsDSchG bedürfen.

Die geplante neue Bebauung und die Nutzungsänderungen von Grundstücksflächen in der Umgebung dieses Denkmals berühren ebenfalls denkmalschutzrechtliche Belange im Geltungsbereich des Vorhabens, welche durch die Denkmalbehörden im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG zu beurteilen sind.

Unter Pkt. 9 Voraussichtliche Auswirkungen, hier Auswirkungen Kultur- und Sachgüter ist folgendes zu ergänzen bzw. mit zu betrachten:

Neben den positiven Effekten durch die Sanierung und Wiedernutzbarmachung des Kulturdenkmals „Lugturm“ ergeben sich durch das Hinzutreten von baulichen Anlagen und Nebenanlagen in der Umgebung des Kulturdenkmals, die für dessen Bestand bzw. Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, (nicht zu vernachlässigende) Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals. Die baulichen Anlagen müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat und dürfen es gleichsam nicht erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welche dieses Denkmal von ortsgeschichtlicher und tourismusgeschichtlicher Bedeutung verkörpert.

Für die Beurteilungsfähigkeit bzw. Erreichung der geringstmöglichen Beeinträchtigung bedarf es neben den erfolgten Darstellungen auch konkreter Festsetzungen in der Planung. Insofern sollte dazu folgendes ergänzt bzw. separat aufbereitet werden:

- Eintragung der Lage der historischen Altbebauung am Standort (Mauerreste usw.) und einstigen Biergartenlage (u. U. als Beiplan), Angaben zur etwaigen Fortnutzung/Einbindung von unterirdischem Baubestand (anteilig Kellerfreilegung bereits begonnen)
- Beschreibung zur Neubebauung, inwieweit diese eventuell die Altkubatur wieder aufgreifen kann/wird
- gestalterische Festsetzungen, u. a. Angaben zur Dachlandschaft, Dachneigung Dachdeckungsmaterialien, Materialangaben zur Baukörpergestaltung (ggf. Ausschluss von Materialien mit besonders beeinträchtigenden Reflektions- und Farbwirkungen)



- Angaben zu ggf. geplanter Anwendung von regenerativen Energiegewinnungsanlagen, wie z. B. PV- oder Solarthermieanlagen auf/an Gebäuden oder auf Flächen sowie i. V. m. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (eventuell auch Landstation für E-Bikes geplant?)
- Angaben zu Beleuchtungskonzept für das Sondergebiet „Ausflugsgastronomie Lugturmareal“

Für eine attraktive, nachhaltige und inklusive Freiflächen- und Wegenetzgestaltung (mit Verbindung zum „Waldpark“) des Ausflugsziels Lugturm für alle Generationen möchten wir die Hinzuziehung/Beratung mit einem Fachplanungsbüro für Landschaftsarchitektur anregen. U. a. sollten dabei die vorhandenen Freiflächenbefestigungen (u. a. Teilversiegelungen mit Rindenmulch) von Hauptaufenthaltsbereichen (auch im Denkmalumfeld) genauer betrachtet werden auf ihre Eignung und Dauerhaftigkeit.

Hinweis für den weiteren Planungsprozess:

Die Schnellerfassung der archäologischen Kulturdenkmale einschließlich der Kartierung der bislang bekannten Kulturdenkmale beinhaltet keine entsprechenden Eintragungen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) empfehlen wir dennoch, sich zur Abstimmung des aktuellen Sachstandes direkt an das Landratsamt für Archäologie (LfA), Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden zu wenden.

Vorsorglich verweisen wir bereits auf die gemäß § 20 SächsDSchG bestehende Meldepflicht von Bodenfunden für ausführenden Firmen und Personen.

Für Rückfragen und weitere Abstimmungen steht die untere Denkmalschutzbehörde gerne zur Verfügung (E-Mail: Viola.Niederschuh@landratsamt-pirna.de, Tel.: 03501 515 3220)

Naturschutz

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Lugturm“ enthält noch keinen Umweltbericht. Dieser ist für den Entwurf angekündigt: „Die Aufstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes in der später folgenden Entwurfsphase.“ (Begründung, Pkt. 9 Voraussichtliche Auswirkungen, Seite 9).

Die artenschutzrechtlichen Belange sollen in dem zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VB-Plan) zu erarbeitenden Umweltbericht untersucht und dargestellt werden. Die sich daraus ergebenden konfliktvermeidenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im VB-Plan als Maßnahmen festgesetzt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann dadurch vermieden werden.

In dem zu erstellenden Artenschutzbericht sollte insbesondere über Vorkommen der Artengruppen Lurche, Reptilien, Vögel und Fledermäuse berichtet werden. Dies ergibt sich z. B. aus Nachweisen zum Vorkommen der Ringelnatter. Hierzu sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Der Untersuchungsrahmen orientiert sich an den anerkannten Grundsätzen. Ein Entwurf des Untersuchungsrahmens sollte direkt mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden (Tel.: 03501 515 3435; E-Mail: Christian.Wosch@landratsamt-pirna.de). Die untere Naturschutzbehörde bittet um einen entsprechenden Vorschlag der Arterfasser.

In den Artenschutzmaßnahmen sind neben erforderlichen Ersatzquartieren auch Aufwertungen des Quartierpotentials herauszuarbeiten. So sollte z. B. die Eignung des ehemaligen Luftschutzbunkers als Fledermausquartier geprüft werden.

Aus den Artvorkommen sind Maßnahmen zur Begrenzung des Störpotentials des Ausflugbetriebes und der Gastronomie herzuleiten. Dies betrifft insbesondere das Störungspotential von Veranstaltungen und den Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen gemäß § 41a BNatSchG.

Forsthoheit

Ein Bestandteil der vorgelegten Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans, ist ein Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung nach § 9 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) mit Stand vom 11.11.2022. Nach Durchsicht des Antrages teilt die untere Forstbehörde mit, dass die Antragsunterlagen vollständig vorgelegt wurden.

Eine Entscheidung über die Umwandlungserklärung durch die untere Forstbehörde erfolgt zweckmäßig nach der Abwägung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Offenlage zum Bebauungsplan (nach Entwurfsbeteiligung).

Immissionsschutz

Angesichts des Arbeitsstandes der vorgelegten Planunterlagen ist eine immissionsschutzrechtliche Prüfung noch nicht möglich. Notwendige Angaben sind dieser Stellungnahme unter dem Absatz „Empfehlungen / notwendige Forderungen“ zu entnehmen.

Begründung:

Die Ausflugsgastronomie auf dem Lugturmareal stellt eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) dar.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Licht sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Ob das geplante Vorhaben den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entspricht, kann aufgrund noch fehlender Angaben nicht beurteilt werden.

Empfehlungen / notwendige Forderungen:

- a) Erstellung einer detaillierten Schallimmissionsprognose, in der folgende Aspekte zu berücksichtigen sind:
- Verkehrs- und Parksituation (Gäste und Lieferverkehr)
 - Öffnungszeiten
 - Außengastronomie und -beschallung
 - Anzahl der Veranstaltungen pro Jahr
 - Anzahl der Gäste

Die daraus resultierenden immissionsschutzrechtlichen Erkenntnisse und ggf. Lärmschutzmaßnahmen sollen als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen B-Plan aufgenommen werden.

- b) Erarbeitung eines schlüssigen Verkehrskonzeptes als Teil des Verkehrs- und Erschließungsplans bzw. des vorhabenbezogenen B-Plans.
- c) Ebenfalls sollten im vorhabenbezogenen B-Plan-Entwurf Lösungsmöglichkeiten zur Problematik Lichtimmission aufgezeigt werden.



Die vorgenannten Punkte sind im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Gewässerschutz

Es bestehen aus Sicht des Gewässerschutzes keine Einwände zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans. Der Standort befindet sich in keinen wasserrechtlichen Schutzgebieten.

Bei der weiteren Planung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nachfolgende Prüfbemerkungen zur Begründung beachten:

Zu Pkt. 7.7 (Grünordnerische Festsetzungen):

Unter diesem Punkt steht, dass die wasserdurchlässige Befestigung von Biergarten und Pkw-Stellplätzen sowie die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt wird. Diese Festsetzung wird aus wasserrechtlicher Sicht befürwortet. Zur Planungs- und Rechtssicherheit sollte aber umgehend ein Bodengutachten mit einer Aussage zur Sickerfähigkeit des Bodens erstellt werden. Siehe dazu auch die getätigte Aussage in der Begründung unter Pkt. 5 Niederschlagswasser im letzten Satz: „*Voraussetzung für die Niederschlagswasserversickerung ist der standortkonkrete Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds.*“

Zu Pkt. 9 (voraussichtliche Auswirkungen):

Unter diesem Punkt werden bei den „Auswirkungen Wasser“ Rückhalt und Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebietes aufgeführt. Die geplanten Maßnahmen zum Rückhalt sind konkret anzugeben.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind die Grundsätze entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB anzuwenden. Aus der Sicht der unteren Wasserbehörde ist dieser Umfang für den vorliegenden Einzelfall ausreichend.

Abfall, Boden und Altlasten

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Einwände zu der vorgelegten Planung. Nachfolgende Hinweise sollten berücksichtigt werden.

Hinweise zu Altlasten/Bodenschutz:

Die von dem Vorhaben betroffenen Flurstücke 388/a und 445 der Gemarkung Gommern sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen erfasst. Es ist zu beachten, dass sich auf den betroffenen Flurstücken bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden können.

Sollten während der Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen festgestellt (z. B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) oder selbst verursacht werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise mit der o. g. zuständigen Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, so dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischen zu lagern und vor Vernichtung, Vergeudung und



Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischen zu lagern. Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.

Für den Umweltbericht sollte für das Schutzgut Boden das Bodenbewertungssystem Sachsens angewendet werden. Dies wird sehr empfohlen.

Link: <https://www.boden.sachsen.de/bodenbewertungsinstrument-17900.html>

Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Überprägung des Areals wird auch eine reduzierte Variante mit Beschreibung der geologischen/hydrogeologischen Verhältnisse, der Wertigkeit der einzelnen natürlichen Bodenfunktionen (hierzu siehe Datenportal iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) interinteraktive Karten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)) und mit Darstellung der vorhandenen Überprägung als ausreichend angesehen.

Die Mantelverordnung (MantelV) mit neuer Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist ab August 2023 gültig. Die Planunterlagen sind zu der gegebenen Zeit dahingehend auf Aktualität zu überprüfen (Anpassung der Paragraphen und Bezüge).

Hinweise zu Abfall:

Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen.

Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosgkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Anreicherung von Schadstoffen im Wertstoffkreislauf kommen.

Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten.

Bei der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

Ländliche Entwicklung und Bodenordnung

Die aus Sicht der Ländlichen Entwicklung und Bodenordnung zu vertretenden Belange des Landratsamtes werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht berührt.

Landwirtschaft und Agrarstruktur

Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm“ der Stadt Heidenau bestehen aus der Sicht agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Belange keine Einwände oder Bedenken.



Bevölkerungsschutz

Feuerwehrwesen / Brandschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass die benötigte Löschwassermenge im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans gemeinsam mit dem Trinkwasserzweckverband und der örtlichen Brandschutzbehörde abschließend zu klären und festzulegen ist. Hierzu gibt es noch keine Angaben in der Begründung.

Rettungswesen:

- a) In der Begründung zum Vorentwurf wird auf Seite 11 angebracht, dass zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Verkehrsflusses durch das geplante Vorhaben ein Verkehrskonzept erarbeitet wird, worin u. a. untersucht werden soll, wie Zufahrt und Parken im Falle des Stattfindens genehmigungspflichtiger Veranstaltungen geregelt werden können. Hierbei wird auch um Beachtung der Mindestanforderungen an Zufahrtswege im Notfall für die Fahrzeuge des Rettungsdienstes gebeten.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Zufahrtswege für den Gefahrenfall für die Fahrzeuge des Rettungsdienstes passierbar sein müssen und ständig frei zu halten sind. Dafür ist eine Mindestbreite von 3 m erforderlich.

- b) Weiter wird darauf hingewiesen, dass sobald sich im Zuge der Durchführung des geplanten Vorhabens sowie damit verbundenen Erschließungsarbeiten notwendige Einschränkungen oder Sperrungen (Teil- sowie Vollsperrungen) von öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sollten, dies dem Träger des Rettungsdienstes rechtzeitig, mindestens jedoch zwei Wochen vor Inkrafttreten, mitzuteilen ist. Diese sind über rettungsdienst@landratsamt-pirna.de anzuzeigen.

Sperrungen sowie mögliche Umleitungen sind dem Amt für Bevölkerungsschutz, Referat Rettungswesen in einem übersichtlichen Kartenmaterial zuzusenden, aus welchem hervorgeht, wo genau sich die Baumaßnahme/Sperrung sowie die Umleitung befinden wird und über welchen Zeitraum sich die Maßnahme (mit Vollsperrung) erstrecken wird.

Ebenso ist die „Integrierte Regionallaststelle Dresden“ schriftlich darüber zu informieren.

Rettungswege sind auch im Laufe der Baumaßnahme dauerhaft freihalten.

Straßenbau

Durch das Vorhaben werden die zu vertretenden Belange des Straßenbauamtes des Landkreises nicht berührt.

Verkehrsrecht

Durch das Vorhaben werden die zu vertretenden Belange von der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises nicht berührt.

Wirtschaftsförderung

Seitens der Stabsstelle Wirtschaftsförderung bestehen zu dem Vorhaben keine Einwände.



Menschen mit Behinderung

Aus Sicht der Inklusion wird gefordert, dass sowohl bei der Projektplanung als auch bei der Realisierung des Projektes die Vorgaben zur Barrierefreiheit berücksichtigt werden:

- Behindertenparkplatz
- Behinderten-WC
- Zugänglichkeit der Einrichtungen (Gastronomie) für bewegungseingeschränkte Menschen
- Barrierefreie Wege

Allgemein gibt es zur Thematik Barrierefreiheit keine Ausführungen in den vorgelegten Planunterlagen zum Vorentwurf.

Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen, Zuwegungen, Platzbereiche und Gebäude so zu gestalten, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von allen Menschen genutzt werden können.

Siedlungshygiene

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 - BGBl. I S. 459 - in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern.

Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.

Vermessungswesen und Katasterinformation

Der Nachweis, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem katastermäßigen Bestand entspricht, ist durch das Vermessungsamt zu bestätigen. Die Verfahrensleiste ist entsprechend anzulegen bzw. zu ergänzen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt sind. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter

Rosin, Sylvia

Berauer, Max

17.04.23 / 2/ K. II.: 14.04.23
60.00: 14.04.23

Von: Brandl, Doreen - LfULG <Doreen.Brandl@smekul.sachsen.de>
Gesendet: Mittwoch, 12. April 2023 14:53
An: .Rosin, Sylvia
Betreff: SN des LfULG: vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ - Vorentwurf in der Fassung vom 06.01.2023
Anlagen: SN LfULG BP 25_1 Am Lugturm.pdf

Sehr geehrter Herr Berauer,

anbei die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie als Träger öffentlicher Belange zu dem o.g. Vorhaben per E-Mail. Es erfolgt keine Postzustellung in Papierform.

Mit freundlichen Grüßen

Doreen Brandl

Sachbearbeiterin Grundsatzangelegenheiten

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Referat | 21| Grundsatzangelegenheiten, Öffentlichkeitsarbeit
August-Böckstiegel-Straße 1 | 01326 Dresden Pillnitz
Postanschrift: Pillnitzer Platz 3 | 01326 Dresden Pillnitz
Tel.: +49 351 2612 2111 | Fax: +49 351 2612 2099
Doreen.Brandl@smekul.sachsen.de | www.lfulg.sachsen.de

15 Jahre Täglich für ein gutes Leben.

MACH WAS WICHTIGES
Arbeiten im öffentlichen Dienst verdient

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Postfach 540137 | 01311 Dresden

per E-Mail
stadtplanung@heidenau.de

Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

**vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am
Lugturn“ - Vorentwurf in der Fassung vom 06.01.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter Punkt 2.1 und 3.1 aufgeführten Unterlagen vorgenommen.

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität siehe Gliederungspunkt 2.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Doreen Brandl

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2111
Telefax +49 351 2612-2099

Doreen.Brandl@
smekul.sachsen.de

Ihr Zeichen
60.18

Ihre Nachricht vom
09.03.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/70/11

Dresden,
12. April 2023

15 Jahre *Täglich für
ein gutes Leben.*

Besucheranschrift:
Sächsisches Landesamt für Umwelt,
Landwirtschaft und Geologie
August-Böckstiegel-Straße 3
01326 Dresden

www.lfulg.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P
Haltestelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Haus
August-Böckstiegel-Straße 1.



Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der dritten Verordnung zur Änderung der Strahlenschutzverordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

2.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

2.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

3 Geologie

3.1 Unterlagen

- [1] Anschreiben der Stadt Heidenau, Bauamt Herr Berauer zu o. g. Vorhaben vom 7.3.2023 mit digitalen Unterlagen [2], Ihr Zeichen: 60.18
- [2] Gemeinde Heidenau: Vorentwurf Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht; aufgestellt durch Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG aus Radeberg, 06.01.2023
- [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Datenbanken und geologische Karten der Abteilung Geologie mit digitaler geologischer Karte GK25 Blatt Pirna, Nr. 5049 Maßstab 1 : 25.000

3.2 Prüfergebnis

Zum o. g. Planvorhaben bestehen auf dem derzeitigen Kenntnisstand aus geologischer Sicht keine Bedenken. In der weiteren Planung empfehlen wir, nachfolgende Hinweise zu berücksichtigen.

3.3 Hinweise

3.3.1 Geologische und hydrogeologische Standortverhältnisse

Aus regionalgeologisch-tektonischer Sicht wird der Planungsbereich nach [3] in die Elbezone eingeordnet. Das natürliche geologische Profil wird zuoberst durch eine Mutterbodenschicht abgeschlossen. Im Bereich baulicher Anlagen oder von Flächenbefestigungen können lokal zuoberst anthropogene Auffüllungen vorkommen, die die natürliche geologische Schichtenfolge überlagern oder ersetzen. Unter Mutterboden bzw. Auffüllungen folgen Kiessande aus der Elstereiszeit. Der unter den Quartärsedimenten vorkommende Festgesteinsuntergrund wird am Standort durch Gesteine der Räcknitz-Schichten aus der Zeit der Kreide gebildet. Diese treten als wenig verfestigter Mergelstein auf. An seiner Oberfläche liegt der Mergel verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor.

Aus hydrogeologischer Sicht stellen die eiszeitlichen Kiessande einen oberflächennahen Porengrundwasserleiter dar. Das unverwitterte Mergelgestein bildet einen Kluftgrundwasserleiter dar. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie Kluft- und Störungszonen.

3.3.2 Versickerung von Regenwasser

Die Ausführungen in [2] zu einer eventuellen Versickerung von Niederschlagswässern sind aus hydrogeologischer Sicht plausibel. Die geplanten ortskonkreten Versuche und Berechnungen hierzu sind entsprechend DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. aus Hennef vom April 2005 durchzuführen.

3.3.3 Baugrunderkundung

Für alle Neubauten empfehlen wir der Bauherrschaft zu einer sicheren Planung und zur Reduzierung des Baugrundrisikos standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Diese können mit den Versickerungsuntersuchungen kombiniert werden.

3.3.4 Regelung Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Hinsichtlich der notwendigen Bohranzeige und Bohrergebnismitteilung weisen wir darauf hin, dass geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen dem LfULG nach GeoIDG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen sind (§ 8 GeoIDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal des LfULG „ELBA.SAX“ empfohlen. Zur Übergabe geologischer Informationen an das LfULG bitten wir das GeoIDG zu beachten.

3.3.5 Übergabe von Ergebnisberichten

Wurden oder werden im Auftrag der Stadt Heidenau oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., bitten wir die planungsverantwortliche Stelle unter Verweis auf § 15 des SächsKrWBodSchG um Zusendung der Ergebnisse.

3.3.6 Geologische Daten

Die geologischen Informationen zum Planungsraum sind aus den geologischen Kartenmaterialien [3] ersichtlich.

Auf den interaktiven Karten des LfULG zu geologischen Themen lassen sich die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse unter der Internetadresse <http://www.geologie.sachsen.de> einsehen.

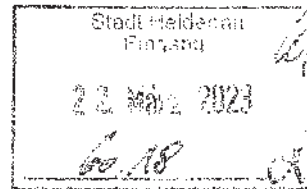
Mit freundlichen Grüßen

gez. Doreen Brandl
Sachbearbeiterin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Sächsisches Oberbergamt
Postfach 13 64 | 09583 Freiberg

Stadt Heidenau Bauamt
Dresdener Str. 47
01809 Heidenau



Ihr/e Ansprechpartner/-in
Carola Dörr

Durchwahl
Telefon: +49 3731 372-3110
Telefax: +49 3731 372-1009

carola.doerr@oba.sachsen.de *

Ihr Zeichen
60.18

Ihre Nachricht vom
07.03.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
31-4146/5362/95-2023/8084

Freiberg,
20. März 2023

Vorentwurf Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm"
Gemarkung Gommern, Gemeinde Heidenau,
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (lt. Lageplan)

Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange
2023/0394

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 7. März 2023 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Umfeld des Bauvorhabens sind uns die Restlöcher alter Tagebaue (Sandgruben, Lehmgruben/Ziegeleien) bekannt.

Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Hinweis:

Diese Stellungnahme wurde nach aktueller Prüfung der Sachlage und den uns gegenwärtig vorliegenden Informationen erarbeitet. Sie gibt den derzeitigen Kenntnisstand des Sächsischen Oberbergamtes wieder und gilt für das angezeigte Vorhaben/Grundstück.

Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Carola Dörr
Bürosachbearbeiterin

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.

Hausanschrift:
Sächsisches Oberbergamt
Kirchgasse 11
09599 Freiberg

Lieferanschrift:
Brennhausgasse 8
09599 Freiberg

www.oba.sachsen.de

Bereitschaftsdienst
außerhalb der Dienstzeiten:
+49 151 16133177

Besuchszeiten:
nach Vereinbarung

Parkmöglichkeiten für
Besucher
können gebührenpflichtig auf dem
Untermarkt und im Parkhaus an der
Beethovenstraße genutzt werden.

*Informationen zum Zugang für
verschlussteile / signierte E-Mails /
elektronische Dokumente sowie De-Mail
unter <http://www.oba.sachsen.de/256.htm>.

.Berauer,Max-Christian

Von: Großmann, Marco <Marco.Grossmann@autobahn.de>
Gesendet: Montag, 17. April 2023 11:03
An: .Berauer,Max-Christian
Cc: Breitkopf, Peter; Anbau; Naab, Michael
Betreff: AW: BBP G 25/1 "Am Lugturm" | Gz. FBA S1/03-05-02-03#00009#0248
Anlagen: E13.jpg

2. K. II: 82 18042023
60.00: 12.4.2023

8

Sehr geehrte Frau Berauer,

in Ergänzung unserer E-Mail vom 13. April 2023 weist die Autobahn GmbH des Bundes zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan darauf hin, dass die bundeseigene landschaftspflegerischen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme E13 (sh. Anlage) – obgleich nicht vom Geltungsbereich umfasst – bereits seit längerer Zeit als Parkplatz von Besuchern des Lugturms missbräuchlich genutzt wird. Um weitere Schäden an der Maßnahme abzuwenden, regen wir die Aufstellung eines entsprechenden Verkehrs- und Parkkonzepts an.

Mit freundlichen Grüßen

Marco Großmann

Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Ost
Magdeburger Straße 51 - 06112 Halle (Saale)

Besucheranschrift:
Großenhainer Straße 7 - 01127 Dresden

Marco Großmann
Straßenverwaltung
T +49351 21298-798
marco.grossmann@autobahn.de
www.autobahn.de | ost@autobahn.de

Geschäftsführung Stephan Krenz (Vorsitzender) -
Gunther Adler - Anne Rethmann
Aufsichtsratsvorsitz Oliver Luksic
Sitz Berlin - AG Charlottenburg - HRB 200131 B

Von: Großmann, Marco
Gesendet: Donnerstag, 13. April 2023 19:07
An: max-christian.berauer@heidenau.de
Cc: Breitkopf, Peter <Peter.Breitkopf@autobahn.de>; Anbau <Anbau@fba.bund.de>
Betreff: BBP G 25/1 "Am Lugturm" | Gz. FBA S1/03-05-02-03#00009#0248

Sehr geehrter Herr Berauer,

zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan erhalten Sie von der Autobahn GmbH des Bundes nachfolgende Stellungnahme m.d.B. um Beachtung und Kenntnisnahme:

Belange der Bundesstraßenverwaltung sind durch den o.g. Bebauungsplan nicht betroffen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Lärmschutz für zukünftige Neubauten durch und zu Lasten des jeweiligen Bauherrn zu erfolgen hat. Etwaige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes hinsichtlich Lärmschutzes sind gemäß § 42 Abs. 1 Satz 2 BImSchG ausgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

Marco Großmann

Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Ost
Magdeburger Straße 51 - 06112 Halle (Saale)

Besucheranschrift:
Großenhainer Straße 7 - 01127 Dresden

Marco Großmann
Straßenverwaltung
T +49351 21298-798
marco.grossmann@autobahn.de
www.autobahn.de | ost@autobahn.de

Geschäftsführung Stephan Krenz (Vorsitzender) -
Gunther Adler - Anne Rethmann
Aufsichtsratsvorsitz Oliver Luksic
Sitz Berlin - AG Charlottenburg - HRB 200131 B

+++ Verkehrsmeldungen und alles rund um die Autobahn finden Sie in unserer App: [Autobahn.de/app](https://www.autobahn.de/app) +++

Die Autobahn GmbH des Bundes
Rechtsform GmbH
Sitz Heidestraße 15 · 10557 Berlin · AG Charlottenburg · HRB 200131 B
Geschäftsführung Stephan Krenz, Gunther Adler, Anne Rethmann
Aufsichtsratsvorsitzender Oliver Luksic

Vertraulichkeitshinweis

Diese Nachricht und jeder etwaig uebermittelte Anhang beinhalten vertrauliche Informationen und sind nur fuer die Personen oder Unternehmen bestimmt, an welche sie tatsaechlich gerichtet sind. Sollten Sie nicht der bestimmungsgemaesse Empfaenger sein, weisen wir Sie darauf hin, dass die Verbreitung, das (auch teilweise) Kopieren sowie der Gebrauch der empfangenen E-Mail und der darin enthaltenen Informationen verboten sind und gegebenenfalls Schadensersatzpflichten ausloesen koennen. Sollten Sie diese Nachricht aufgrund eines Uebermittlungsfehlers erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender unverzueglich hiervon in Kenntnis zu setzen.

Sicherheitswarnung: Bitte beachten Sie, dass das Internet kein sicheres Kommunikationsmedium ist. Obwohl wir im Rahmen unseres Qualitätsmanagements und der gebotenen Sorgfalt Schritte eingeleitet haben, um einen Computervirenbefall weitestgehend zu verhindern, koennen wir wegen der Natur des Internet das Risiko eines Computervirenbefalls dieser E-Mail nicht ausschliessen.

Confidentiality note

This notice and any attachments which are transmitted contain confidential information and are intended only for the persons or companies to whom they are actually addressed. If you are not the intended recipient, please note that the distribution, copying (even partial) and use of the received e-mail and the information contained in the e-mail are prohibited and may result in a possible liability for damages. Should you have received this message due to a transmission error, we ask you to inform the sender immediately.

Safety warning: Please note that the Internet is not a safe means of communication or form of media. Although we are continuously increasing our due care of preventing virus attacks as a part of our Quality Management, we are not able to fully prevent virus attacks as a result of the nature of the Internet.

Hinweis zur Datenverarbeitung / Link to data protection policy: <https://www.autobahn.de/datenschutz>



umstraße

Höhenweg

Lugturn

Grenzstraße

Lockwitzer Straße

Lockwitzer Straße

E 13

14a

14

1

7

15

1

3

Z. K. 11
60.00

18.4.23

.Leuschel, Heike

Von: BUND Sachsen e.V. <info@bund-sachsen.de>
Gesendet: Mittwoch, 5. April 2023 16:27
An: .Rosin, Sylvia
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Am Lugturm"
Anlagen: 230405_BUND-STN_Lugturm.pdf

Berater

53

Sehr geehrte Damen und Herren,

angehängt finden Sie die Stellungnahme des BUND Landesverband Sachsen e. V. zum Bebauungsplan G25/1 „Am Lugturm“ – Vorentwurf in der Fassung vom 06.01.2023 der Stadt Heidenau.

Mit freundlichen Grüßen

Sonja Müller

Sonja Müller
Buchhaltung
Bürozeit: Montag - Donnerstag

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
Landesverband Sachsen e.V.
Hauptstadtbüro Dresden
Bürgerstraße 14
01127 Dresden
Tel. +49 (0) 351 / 84 75 44 62
sonja.mueller@bund-sachsen.de
www.bund-sachsen.de



BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Landesverband Sachsen e.V.
Straße der Nationen 122
09111 Chemnitz
Fon 0371 / 301 477
Fax 0371 / 301 478

info@bund-sachsen.de
www.bund-sachsen.de

Bearbeiter: R. Rauch

BUND LV Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

Mail: stadtplanung@heidenau.de

Chemnitz, 5. April 2023

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan G25/1 „Am Lugturm“ -
Vorentwurf in der Fassung vom 06.01.2023 der Stadt Heidenau**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Während der letzten Jahre wurde der Lugturm von dem ihn umschließenden Baumbestand teilweise befreit, so dass er wieder sichtbar ist. Sein Wert als Aussichtsturm wird jedoch durch die ihn weiterhin umgebenden Bäume beträchtlich gemindert, es sei denn er bekommt einen Aufbau, welcher die Bäume dauerhaft überragt. Daran ändert auch die „Wiederherstellung einer Parkanlage“ nichts. Das waldartige Restgelände sollte aus Naturschutz- und Klimaschutzgründen unbedingt erhalten werden. Der gesamte Bereich um den Höhenweg und die Lockwitzer Str. wird gern von Fußgängern und Radlern durchwandert und wegen der dort herrschenden Ruhe und Naturnähe geschätzt. Eine Gaststätte und PKW-Parkplätze aber würden Verkehr anziehen und die dort gegebene Ruhe beeinträchtigen. Wir verstehen deshalb den Protest der Anwohner in dieser Gegend.

Das in Ihrem Schreiben genannte erste Ziel der Planung „Revitalisierung des traditionellen Ausflugsziels insbesondere für Wanderer und Radfahrer“ kollidiert mit den Anstrichen 3, 4, 5 der von Ihnen genannten Ziele. Der Lugturm war auch in alter Zeit nach seiner Entstehung nur ein einladendes Ziel für Fußwanderer. Das zu revitalisieren unterstützen wir. Wir lehnen jedoch ab, daraus etwas zu schaffen, was die Lebensqualität der Anwohner in dem Bereich und den ruhesuchenden Wanderern und Radlern entgegensteht.

Hausanschrift:
BUND Sachsen e.V.
Str. der Nationen 122
09111 Chemnitz

Bankverbindung:
GLS Bank
IBAN DE57 4306 0967 1162
7482 01
BIC GENODEM1GLS

Spendenkonto:
GLS Bank
IBAN DE84 4306 0967 1162
7482 00
BIC GENODEM1GLS

Vereinsregister:
Chemnitz VR 783
Steuernummer:
215/140/00740

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 32 Sächsisches Naturschutzgesetz.
Spenden sind steuerabzugsfähig.

D. h. konkret:

Einer bescheidenen Gaststätte, eventuell mit bescheidenem Kinderspielplatz würden wir zustimmen, aber öffentlichem Parkplatz und auch Freizeiteinrichtungen, die beitragen einen Rummelplatz entstehen zu lassen, lehnen wir ab. Der Bereich um den Lugturm soll sich weiterhin der Naturnähe und Ruhe erfreuen.

Mit verBUNDenen Grüßen

i. A. Sonja Müller

Stephanie Maier
Landesgeschäftsführerin



■■■■■ ■■■■■

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

Stadt Heidenau

-Bauamt-

Dresdner Straße 47

01809 Heidenau

Betr.: Bebauungsplan G25/1 „Am Lutgturm“ Bedenken und Einsprüche

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorgenannter Be-Plan ist natürlich ein Eingriff in Natur und Landschaft. Die Frischluftschneise, auf die man sich bisher immer in Bezug auf meine Bauvorhaben berufen hat, scheint hier nicht mehr von Relevanz zu sein. Ich möchte in diesem Zusammenhang auch auf die ständigen Lagerfeuer verweisen, welche sich beeinträchtigend auf die Nachbargrundstücke, nicht nur auf die direkten Nachbarn, auswirken. Dies ist unserer Meinung nach nicht zulässig. Auch nicht als sogenannte Brauchtumsfeuer!

Was uns im Speziellen betrifft, ist dafür Sorge zu tragen, dass die nördlich darunter liegenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke, in unserem Fall Flurstück 394/3, nicht durch parkende Autos oder andere Gerätschaften konterminiert werden (auslaufende Kraft- u. Schmierstoffe). Unser Flurstück war nach Gutachten von 2017 nicht belastet. Diese Gefahr sehen wir vor allem von dem von uns aus südlich gelegenen Flurstück 387/d ausgehen. Da hier ja, wie in der Vergangenheit zu sehen war, Fahrzeuge auf freier Wiese parken. Auch wenn dieses Flurstück vielleicht nicht zum Be-Plan gehört, ist hier ein direkter Zusammenhang erkennbar.

Des Weiteren ist dafür Sorge zu tragen, dass die Zufahrt und Zuwegung über den Höhenweg zu unseren landwirtschaftlich genutzten Flurstücken weiterhin vollumfänglich gewährleistet bleibt. Das betrifft sowohl das Befahren mit landwirtschaftlichem, auch schwerem, Gerät, wie auch das Betreiben von Tieren. Diese müssen sich auf unseren Flächen selbstverständlich auch weiterhin ungestört aufhalten können. Dies war bei den in der Vergangenheit stattgefundenen Eventveranstaltungen nicht der Fall.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass gegen eine Wiederbelebung des Lutgturmes als Ausflugsziel, auch mit Gaststätte wie es früher war, nichts einzuwenden ist. Eventveranstaltungen, wie zuletzt üblich, sind dagegen abzulehnen.

Wir ersuchen unsere Bedenken zu beachten!

Hdn., 28.3.23

Mit freundlichem Gruß

■■■■■ ■■■■■■■■■■

Absender

Name

Straße

PLZ, Wohnort

Hinweis: Nur bei Angabe von Name und Anschrift können Sie eine Antwort erhalten

Stadt Heidenau

Dresdner Str. 47

01809 Heidenau

B2



Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ i. d. F. v.
06.01.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beteiligungszeitraum: 20.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023

Hiermit möchte ich folgende Anregung/ Einwendung/ Hinweise
zum Vorentwurf vB-Plan G 25/1 „Am Lugturm“ abgeben:

Ich bin Jahrgang 1939 - auf der
Lugturmstr. aufgewachsen. Unsere schöne
Kindheit steht eng mit dem Lugturm in
Verbindung. Familienfeiern - Kindergeburts-
tage - Ostereiersuchen, Hochzeiten und viele
Tanzveranstaltungen habe ich auf dem
Lugturm erlebt. Trüffeln mit 7. Jugendliebe
auch dort. Es war immer schön und so
freue ich mich, daß am Lugturm wieder
ein festes Gebäude mit Toiletten errichtet
wird. Besonders „unser“ Turm bald wieder
begehrbar wird.
Das Problem für unsere Straße ist leider
so - es gibt keinen Fußweg und die Straße ist
sehr eng und kurvenreich, es müßten mehr
Parkplätze entstehen im Heid. u. Gommerner Bereich
Ansonsten ist Lärm o. and. Beeinträcht. durch
Besucher kein Thema und wir sollten doch froh sein,
daß sich unsere Stadt für den Lugturmausbau
einsetzt

Geme können Sie auch die Rückseite verwenden oder zusätzliche Blätter beifügen.

Heidenau, 14.4.23

Ort, Datum

b.w.

Ich möchte noch eine persönliche Meinung hinzufügen.

Es ist nicht in Ordnung, daß sich im Streit um die Lugturmbebauung und Nutzung die ~~Rechtsanwälte~~ Rechtsanwälte einiger Anwohner (die es sich leisten können!) um die Rechte streiten. So war es bei der Versammlung in der Pestalozzischule.

Wir sollten uns einfach nur freuen - uns mit Nachbarn - Kindern - Hunden auf dem schönen Lugturmgelände zu treffen und zu feiern.

Heidenau, 13.04.2023



Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Öffentliche Bekanntmachung Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm" - VORENTWURF i. d. F. v. 06.01.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Hiermit möchte ich folgende Einwendung und Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplanes G 25/1 „Am Lugturm“ einbringen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerspreche ich dem Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 "Am Lugturm" - VORENTWURF i. d. F. v. 06.01.2023

Zur Begründung:

Mit einer Bebauung des jetzigen Grundstückes werden auch zukünftig Radfahrer und Wanderer eher in der Minderheit sein. Durch die zielgerichtete Werbung für Veranstaltungen wird weiterhin mit vielen Besuchern, auch von weither, mit PKW und Motorrädern zu rechnen sein.

Die anliegenden schmalen Straßen werden überlastet, Grünstreifen werden zerfahren und zugeparkt. Illegale Parkplätze auf anliegenden Grünflächen führen zu verdichtete Oberflächen die kein Grünwuchs mehr zulassen. Bei nassem Wetter wird dann der Schlamm auf der Straße abgerollt und verschmutzt die Fahrbahnen, welcher dann wiederum für entsprechende Staubentwicklung sorgt.

Durchfahrts- und Parkverbote, Geschwindigkeitsbegrenzungen werden ignoriert, so dass unsere Anliegerstraße, sowie die anliegenden Straßen massiv durch Fremdverkehr genutzt werden. Entsprechende Fotos von unhaltbaren Zuständen liegen Ihnen bereits vor. Es ergibt sich dabei eine erhöhte Unfallgefahr für Kinder, Spaziergänger und Radfahrer.

Park- und Verkehrskonzept liegen noch nicht vor!

Die gesetzlich vorgeschriebenen 20 Parkplätze sind nicht ausreichend für 200 Sitzplätze im Außenbereich (Biergarten) und zusätzliche 40 Plätze im Innenbereich.

Wie viele Besucher werden z.B. bei einer Schulabschlussfeier mit 28 Schülern, deren Eltern und Angehörigen mit dem Fahrzeug kommen? Das gleiche gilt für größere Familienfeiern.

Wie viele Besucher kommen zu einer Silvesterveranstaltung ab 18 Uhr als Wanderer oder Radfahrer?

Kontrollen von Behörden werden nicht durchgeführt und die Anwohner mit den angesprochenen Problemen und dem Schutz ihrer Grundstücke allein gelassen.



[REDACTED]

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Str. 47

01809 Heidenau



17.04.2023

Widerspruch zum Bebauungsplan G25/1 „Am Lugturm“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind ein Landwirtschaftlicher Betrieb und bewirtschaften folgende Flächen:

[REDACTED]

Das unkontrollierte Parken auf/neben/an dem Höhenweg (Fl.-Nr. 445) hat bereits in der Vergangenheit zu keiner problemlosen Befahrung/Beweidung und Versorgung o.g. Flurstücke geführt. Es ist grundsätzlich festzuhalten, dass ein Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen (Traktor mit Anhängegerät, Erntemaschinen) zwingend erforderlich ist. Die vorgesehenen Ausweichinseln dienen zum Befahren, bei Gegenverkehr und können nicht zugeparkt werden.

Die Wiesen werden gemäht und beweidet von Tieren (Rinder – Muttertierhaltung). Bisher haben die Besucher des Lugturmes keine Rücksicht darauf genommen - sind unkontrolliert durch den Grasbestand gelaufen, haben Müll entsorgt und die Flächen als Spielplatz genutzt.

Bedenken bestehen auch beim Winterdienst – es darf kein Streusalz und Laugen, durch das anfallende Oberflächenwasser vom Höhenweg, auf die landwirtschaftlichen Flächen geleitet werden.

Die chemischen Rückstände, die in den Boden gelangen und dann von den Tieren aufgenommen werden, wirken sich negativ auf das Wohlbefinden der Rinder aus und führen zu Krankheiten.

Wir bitten Sie unsere Bedenken und Hinweise zu berücksichtigen, damit auch in Zukunft die „Frischlufschneißer“ im Einklang mit der Natur und der Landschaft erhalten bleibt.

Vielen Dank!

Mit den besten Grüßen

[REDACTED]

KANZLEI HAHNEWALD · Striesener Straße 47 · 01307 Dresden

Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

vorab per beA

Dresden, 19.04.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1
„Am Lugturm“ Vorentwurf
in der Fassung vom 6. Januar 2023**

▪ **ANDREAS HAHNEWALD**

**Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Verwaltungsrecht**

- Striesener Straße 47
01307 Dresden (am Fetscherplatz)
- Telefon: 0351 - 265 66 69
- E-Mail: Kanzlei@RA-Hahnewald.de
- www.RA-Hahnewald.de
- in Kooperation mit
STEUERBERATER LARS HÖNICKE
- in Kooperation mit
RECHTSANWALT JÖRG KUMMERLÖW
Fachanwalt für Verkehrsrecht und
Fachanwalt für Vergaberecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vorlage auf mich lautender Vollmacht zeige ich die Vertretung der Eheleute
[REDACTED] an. Im Namen und
im Auftrag meiner Mandanten gebe ich zum o.g. Bebauungsplanentwurf folgende
Einwendungen ab:

1.

Am 22.12.2022 hat der Stadtrat der Stadt Heidenau beschlossen, den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Am 23.02.2023 wurde zudem beschlossen, den Vorentwurf, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung sowie der Anlage zur Begründung, zu billigen und zur Auslage zu bestimmen. Es handelt sich mithin um eine Offenlegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Von einer weiteren Auslegung zu einem späteren Planungsstand ist daher derzeit auszugehen, soweit das Vorhaben fortgeführt werden soll. Gegen die Fortführung der Planung werden bereits heute nachstehende Einwendungen erhoben.

Wie Ihnen bekannt ist, sind meine Mandanten Eigentümer des o.g. Grundstückes in Heidenau. Aufgrund der von der Planung ausgehenden Auswirkungen sind sie vom o.g. Bebauungsplan in der ausgelegten Fassung erheblich betroffen.

Vorhabenträgerin ist die Niedersiedlitzer Freiluft- und Veranstaltungs GmbH, welche laut Eintrag im Handelsregister als ausschließlichen Geschäftszweck die Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen jeder Art und Betrieb von gastronomischen Einrichtungen hat.

Planende Gemeinde ist die Stadt Heidenau.

2.

Zur planerischen Zielsetzung und dem städtebaulichen Erfordernis wird in der ausgelegten Begründung ausgeführt, ein traditionelles Ausflugsziel insbesondere für Wanderer und Radfahrer solle revitalisiert werden. Im Vordergrund stünden die Sanierung des Lughturms zur erneuten Benutzung durch die Allgemeinheit sowie die Schaffung ansprechender gastronomischer und der Erholung dienender Angebote.

Der Vorhabenträger sei nicht Eigentümer des im Außenbereich gelegenen Grundstücks auf welchem das Vorhaben geplant wird. Dargelegt wird, dass es einen Erbbaupachtvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer gäbe. Dieser habe eine Dauer von 30 Jahren, wobei offen bleibt, wann die 30 Jahre angefangen haben und wann diese folgerichtig enden werden. Anschließend gäbe es ein Vorkaufsrecht, wobei auch hier nicht näher konkretisiert wird, ob dieses grundbuchrechtlich gesichert ist oder lediglich schuldrechtlich vereinbart wurde.

Sofern der Erbbaupachtvertrag der Stadt Heidenau vorliegt, wurde dieser jedenfalls nicht ausgelegt. Gleichfalls nicht ausgelegt wurde der Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Heidenau bzw. dessen Entwurf.

Da dies seitens der Einwendungsführer anhand der Unterlagen nicht prüfbar ist, wird vorbehaltlich der Einsichtnahme in die Entwürfe für die vertraglichen Verpflichtungen davon ausgegangen, dass die Stadt Heidenau ihrerseits vor dem etwaigen Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin verbindlich regeln wird, welche Sicherheiten die Vorhabenträgerin zu bieten hat, um die im beantragten Plan festgesetzten Möglichkeiten termingerecht und auch im Übrigen rechtskonform zu nutzen. Dabei wird auch festzusetzen sein, inwieweit die allein im Rahmen eines Erbbaupachtvertrages schuldrechtlich dargelegte Verfügungsbefugnis der Vorhabenträgerin ausreicht, um dauerhaft die eingegangenen Verpflichtungen zu erfüllen.

3.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan besteht nicht. Der von der Stadt Heidenau in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht in der Fassung vom 28.01.2022 derzeit ein Sonstiges Sondergebiet „Ausflugsgastronomie“ vor.

Weiterhin verweist der Planentwurf auf Seite 3 auf eine nicht datierte historische Ansicht des Lughturms und eines Gebäudes. Aufgrund der Qualität der Aufnahme wird geschätzt, dass die Aufnahme etwa zu Ende des 19. oder Beginn des 20. Jahrhunderts gefertigt wurde. Nachvollziehbar ist die Begründung im Planentwurf, dass bis auf die Reste des Turmes sämtliche ehemals vorhandenen Baukörper spätestens seit 1986 nicht mehr nutzbar waren und 1994 die letzten vorhandenen Baureste abgerissen wurden. Die letzte gastronomische Nutzung endete demnach vor etwa 75 Jahren, die letzte sonstige Nutzung vor fast 40 Jahren. Unklar bleibt, auf welchen Zeitraum sich die Tradition und die Revitalisierung beziehen sollen. Denn ein Ausflugsziel insbesondere für Wanderer und Radfahrer war die Turmruine und der erhöhte Standort über dem Elbtal wohl durchgehend.

Erst durch die Vorhabenträgerin wurden wieder Baukörper errichtet und zur gastronomischen Zwecken genutzt, wenngleich ohne Genehmigung. Zum Zwecke der Gebäudeerrichtung und Nutzung der Fläche wurde der vormals am Standort vorhandene Wald in wesentlichen Teilen gerodet. Ob die auf Seite 3 unten des Planentwurfs vorhandene Holzhütte (Ausschankhütte, Lager und Kasse, 4 m x 2,5) (nachträglich) baurechtlich genehmigt ist, ist im Streit. Während die Vorhabenträgerin und die Stadt Heidenau davon ausgehen, dass insoweit Baurecht bestehe, verweise ich für meine Mandanten auf das insoweit anhängige Widerspruchsverfahren und die dortige Begründung.

Jedenfalls ist keiner der weiteren auf Seite 5 des Entwurfs beschriebenen Baukörper, der Abgrabungen, Einfriedungen oder Nutzungen genehmigt. Das gegenständliche Planvorhaben dient mithin der Legalisierung einer rechtswidrigen Nutzung. Grundsätzlich liegt zwar auch die Legalisierung eines baurechtswidrigen Zustandes im Bereich der Planungshoheit einer Kommune. Indes setzt dies voraus, dass Fragen des Verfahrensrechts und des materiellen Rechts beachtet werden. Im Rahmen der Abwägung sind die erheblichen Interessen heranzuziehen und gegeneinander abzuwägen.

4.

Soweit die Planung vorgelegt wurde, besteht kein Planungserfordernis im Sinne von § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB. Erforderlich ist danach ein Bebauungsplan nur dann, wenn diesem eine planerische Konzeption der Gemeinde zugrunde liegt. Die beabsichtigten Festsetzungen müssen in ihrer eigentlichen Zielsetzung gewollt und erforderlich sein. Sie dürfen etwa nicht nur das vorgeschobene Mittel sein, um private Interessen zu befriedigen (gefestigte Rechtsprechung, Bundesverwaltungsgericht NVwZ 1999, 1338).

Ob eine Planung im Sinne von § 1 BauGB erforderlich ist, hängt nicht von dem Gewicht der für oder gegen sie sprechenden privaten Interessen ab. Als zur Rechtfertigung geeignete Gründe kommen allein öffentliche Belange in Betracht. Ist die Planung nicht an bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet, so scheitert sie bereits auf dieser Stufe. Dies ist vorliegend der Fall.

Die erklärte planerische Zielsetzung erscheint offenkundig vorgeschoben, da die planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private fiskalische Interessen zu befriedigen. Dies sind keine Planungsziele im Sinne von § 1 BauGB. Ein planerisches Erfordernis besteht nicht.

Für die Sanierung des Turms existiert nach Angabe im Planentwurf bereits eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

Für die Ausschankhütte besteht aus Sicht der Stadt Heidenau bereits eine Baugenehmigung, ebenso gäbe es eine Genehmigung der Mitbenutzung der Waldfläche für den Biergarten. Damit sind alle Voraussetzungen für das Planungsziel „Revitalisierung des traditionellen Ausflugsziel“ erfüllt. Mit dem Ausflugsziel Lugturm, einer Ausschankhütte und einem für diese Hütte genehmigten Biergarten können Wanderer und Radfahrer gut versorgt werden.

Einer weiteren Planung oder Legalisierung oder Errichtung weiterer Baukörper bedarf es mithin auch aus Sicht der Stadt Heidenau offenbar nicht. Denn bedeutet es auch nach dem Planentwurf ganz offenbar nicht, dass eine Revitalisierung im Sinne der Planbegründung die Wiederherstellung der Postkartenidylle sein soll, ist doch eine Ausflugsmöglichkeit bereits hinreichend geschaffen. Der Planrechtfertigung besteht mithin nicht.

Erkennbar ist das Gelände massiv eingezäunt, die (nicht bestandskräftig genehmigte) Ausschankhütte ist wohl nur dann in Betrieb, wenn auf dem Gelände Events stattfinden. Wanderer oder Radfahrer werden mithin auf ihrer Tour regelmäßig gerade keine Ausschankmöglichkeit vorfinden. Die mit der Planung beabsichtigten Ziele werden mithin durch die Ziele des Vorhabenträgers in Anbetracht der gegebenen

baulichen Verhältnisse torpediert. Insoweit sind die Ausführungen in der Planung (Seite 8), der Standort sei für Radfahrer und Wanderer gut erreichbar, geradezu grotesk. Ganz offensichtlich ist das Areal im Wesentlichen für die Erreichung mit motorisierten Fahrzeugen in Nutzung.

Die über das Planungsziel hinausgehende Planung trägt vielmehr den Anschein, dass die Vorhabenträgerin etwas ganz anderes beabsichtigt und ihr die Stadt Heidenau hierfür die Legalisierung verschaffen soll. Wie der Stadt Heidenau bekannt ist, veranstaltet die Vorhabenträgerin gut beworbene Events im Außenbereich. Seitens meiner Mandanten und weiterer Anlieger wird daher vielmehr davon ausgegangen, dass die Vorhabenträgerin über das im Vorentwurf dargelegte Planungsziel weit hinausgehen will. Keineswegs plant sie wohl nur ein Ausflugsziel für Wanderer, Radfahrer und Interessierte am Denkmalschutz. Diesseits wird davon ausgegangen, dass mit jedem weiteren vorgelegten Planentwurf das Maß der Bebauung größer und die Nutzung intensiver werden sollen. Letztlich wird es wohl darauf abzielen, dass die Vorhabenträgerin dort dauerhaft einen Gewerbebetrieb zur Gastronomie und zum Veranstaltungsbetrieb betreiben und möglicherweise für den Geschäftsführer und dessen Familie sogar einen Wohnstandort schaffen will.

5.

Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf verletzen meine Mandanten überdies in erheblichem Umfang in ihren geschützten Rechtspositionen.

Naheliegende und aufgrund der bestehenden Nutzung bekannte schädliche Auswirkungen zulasten meiner Mandanten ergeben sich insbesondere aufgrund der hohen Verkehrsbelastung (Anfahrt, Abfahrt, Parken, Zustellen von Fahr- und Rettungswegen), Lärm durch Gäste in der Innengastronomie und der Außengastronomie einschließlich Anreise und Abreise sowie Musik, Lichtemission, Qualm, Geruch sowie den besonderen Schutzgütern Mensch, Gesundheit Boden und Wasser.

6.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch gerade nicht hinreichend erschlossen. Die vorhandenen Verkehrsbeziehungen innerhalb der Stadt Heidenau sowie der angrenzenden Kommunen sind nicht ansatzweise leistungsfähig genug, um täglich in mehreren Durchgängen die avisierten mindestens 240 Gäste in Ausschank, Biergarten und Gastronomiegebäude sowie zudem die Interessierten bei der Besichtigung des Turmes, jeweils in mehreren Durchgängen pro Tag, an- und abfahren zu lassen.

Gerade das Grundstück meiner Mandantschaft ist durch diese hohe zu erwartende Verkehrsbelastung im fließenden und ruhenden Verkehr in besonderer Weise betroffen.

Ein Konzept zur Verkehrserschließung einschließlich einer Verkehrsprognose oder auch nur eine Aufnahme im Bestand hinsichtlich der vorhandenen Verkehrsströme sind dem Planentwurf nicht zu entnehmen. Soweit auf Seite 11 des Entwurfs auf in Bearbeitung befindliches Verkehrskonzept verwiesen wird, liegt auch dieses nicht vor. Eine Stellungnahme kann mithin nicht erfolgen und bleibt vorbehalten.

7.

Die Vorhabenträgerin mag ihre Gründe haben, weshalb sie sich zur Zahl der erforderlichen Stellplätze nur rudimentär äußert. Maßgebliche Rechtsvorschrift ist insoweit § 49 SächsBO - Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder:

- (1) *Soweit nicht in örtlichen Bauvorschriften nach § 89 Absatz 1 Nummer 4 geregelt, sind für Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, Stellplätze und Garagen, Fahrradabstellplätze sowie Gebäude für Fahrradabstellplätze in dem erforderlichen Umfang auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (notwendige Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder). Die Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze und Garagen, Fahrradabstellplätze sowie Gebäude für Fahrradabstellplätze einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen ist zu bestimmen unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sowie der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs.*

Für zeitgleich 240 Sitzplätze sieht die Planung gerade 20 Kfz-Stellplätze und 20 Fahrradstellplätze vor. Bei der theoretischen Annahme, dass jedes Kfz mit durchschnittlich vier Personen besetzt sei, wären für 140 Personen keine Stellplätze geplant. In der Folge käme es wiederum dazu, dass Gäste auf dem Vorhabengrundstück wild parken müssten, insbesondere auch im Bereich des Grundstückes meiner Mandantschaft. Die Stadt Heidenau wird hier auf ein belastbares Stellplatzkonzept hinwirken müssen.

Die östlich des Plangrundstücks gleichfalls im Außenbereich liegende Wiese kommt dabei als Stellplatz auch nicht als Interim in Betracht.

8.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung handelt es sich bei der massiven Einfriedung nicht um eine untergeordnete Nebenanlage. Diese vereitelt gerade den Nutzungszweck als Ausflugsmöglichkeit, insbesondere im Hinblick auf die Besichtigung des denkmalgeschützten Turmes.

9.

Rein vorsorglich wird auf weitere Aspekte hingewiesen, weshalb die Planung derzeit rechtswidrig erfolgt. Abwägungserhebliche Belange, insbesondere meiner Mandanten, wurden nicht bzw. nicht ausreichend herangezogen. Ergänzend nehme ich insoweit auf die Ausführungen in den anliegenden Schriftsätzen vom 21.06.2022 und 08.03.2023 Bezug, in welcher ich Einwendungen zum Entwurf des Flächennutzungsplans für meine Mandantschaft vorgetragen habe. Auf die dortigen Einwendungen verweise ich vollinhaltlich.

10.

Aufgrund der Nähe zu den auf Seite 9 des Entwurfs genannten besonderen Schutzgebieten wird seitens der Einwendungsführer davon ausgegangen, dass eine um mit Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Eine solche wird offenbar weder seitens der Vorhabenträgerin noch der Stadt Heidenau für erforderlich gehalten. Indes liegen auch die im Entwurf in Bezug genommenen Erhebungen (z.B. Lärmschutzgutachten) nicht vor. Eine Stellungnahme kann mithin hierzu nicht erfolgen und bleibt vorbehalten.

11.

Seitens der Einwendungsführer wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben ein Beleuchtungskonzept enthalten muss. Zufahrt, Parkplatz, weitere Verkehrsflächen, Innen- und Außengastronomiebereiche, Lager, Eingangsbereich, Werbeflächen etc. werden intensiv beleuchtet werden. Hinzu werden aufgrund der geplanten Nutzung bei Events und Veranstaltungen intensive Lichtemissionen entstehen. Gleichwohl findet sich hierzu in den Planunterlagen nichts.

Von den o.g. Beleuchtungen ist eine massive Störung der Nachbargrundstücke zu erwarten, so auch für das Grundstück meiner Mandanten. Leuchtstärke, Leuchtwinkel, Dauer der Beleuchtung sind von erheblicher Relevanz, sowohl für die geschützten Umweltbelange als auch für die derzeitige Nutzung der anliegenden Grundstücke, insbesondere das Grundstück der Einwendungsführer. Mangels Darlegung wird davon ausgegangen, dass dies dem Vorhabenträger bewusst ist, er aus diesem Grund jegliche Darlegung versucht zu vermeiden.

Da die Lichtemission erhebliche Auswirkungen auf die umliegende Flora und Fauna haben oder haben können, verwundert es, dass der kurz gefasste Umweltbericht im Planentwurf hierzu keine Stellung nimmt oder auch seitens der Stadt Heidenau nach dem Beleuchtungskonzept gefragt wurde. Indes wird davon ausgegangen, dass dies in der weiteren Planung nachgeholt werden wird.

12.

Dies gilt in entsprechender Weise für Geruchsbelästigung durch ständige Lagerfeuer und Kochstellen (Grillfeuer) sowie Lärmbelästigung.

13. Zusammenfassung

- Die Planung ist nicht erforderlich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.
- Ein Verkehrskonzept besteht nicht.
- Stellplätze werden nicht im gebotenen Umfang geplant.
- Den Planungen stehen die Belange der Einwender entgegen, vor zusätzlichem Lärm und Luftschadstoffen verschont zu werden.
- Lichtemissionen wurden nicht ermittelt.
- Der Verstoß gegen das Entwicklungsgebot aus der übergeordneten Raumplanung ist rechtswidrig.
- Die Planung ist in ihren Grundzügen abzulehnen und das Verfahren abzuberechnen.

Nach alledem ist die Planung abzulehnen und das Verfahren abzuberechnen. Für den Einwendungsführer stelle ich folgenden **Antrag**:

Die Planung wird nicht weiterverfolgt.

Mit freundlichen Grüßen



A. Hahnewald
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Zusätzlich signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht.

Anlagen

- Vollmacht
- Schriftsatz vom 21.06.2022
- Schriftsatz vom 08.03.2023



HAHNEWALD Rechtsanwältskanzlei
RA Andreas Hahnewald
Striesener Straße 47
D - 01307 Dresden

Zustellungen werden nur
an den Bevollmächtigten
erbeten!

wird in Sachen
wegen

**Einwendungen gegen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
der Stadt Heidenau G 25/1 „Am Lugturm“ (Vorentwurf in der
Fassung vom 06.01.2023)**

Vollmacht

sowohl zur außergerichtlichen Vertretung als auch bei Klageauftrag als Prozessvollmacht gemäß §§ 81 ff. ZPO, §§ 302, 374 StPO, § 67 VwGO und § 73 SGG erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf die Befugnisse

1. der Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte, insbesondere Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen;
2. der Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden und notwendigen Auslagen;
3. zur Übertragung der Vollmacht auf andere und zur Erteilung von Untervollmachten;
4. der Beseitigung des Rechtsstreits durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis;
5. zur Entgegennahme von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche, Erhebung und Rücknahme von Widerklagen;
6. der Akteneinsicht einschließlich Einsichtnahme in Personalakten;
7. der Vertretung vor den Verwaltungsgerichten in allen Instanzen sowie in deren Vorverfahren und in den Verwaltungsverfahren einschließlich Beratung und Vertretung in Planfeststellungsverfahren;
8. der Vertretung vor den Sozialgerichten in allen Instanzen sowie in deren Vorverfahren und in den Verwaltungsverfahren;
9. der Vertretung vor Arbeitsgerichten in allen Instanzen;
10. der Vertretung im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Gegners und in Freigabeprozessen sowie als Nebenintervenient;
11. der umfassenden Tätigkeit in allen Nebenverfahren, z.B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und Hinterlegungsverfahren;
12. der Verteidigung und Vertretung in Bußgeldsachen und Strafsachen in allen Instanzen, auch für den Fall der Abwesenheit sowie auch als Nebenkläger; Vertretung gemäß § 411² StPO mit ausdrücklicher Ermächtigung gemäß § 233¹ StPO und in sämtlichen Strafvollzugsangelegenheiten, Strafanträge zu stellen und zurückzunehmen sowie die Zustimmung gemäß §§ 153 und 153a StPO zu erteilen und Entschädigungsanträge nach dem StrEG zu stellen.

Heidenau, den 4.6.23

(Unterschrift)



HAHNEWALD

Rechtsanwaltskanzlei

KANZLEI HAHNEWALD · Striesener Straße 47 · 01307 Dresden

Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

vorab per E-Mail: stadtplanung@heidenau.de

Dresden, 08.03.2023

▪ **ANDREAS HAHNEWALD**

**Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Verwaltungsrecht**

- Striesener Straße 47
01307 Dresden (am Fetscherplatz)
- Telefon: 0351 - 265 66 69
- E-Mail: Kanzlei@RA-Hahnewald.de
- www.RA-Hahnewald.de
- in Kooperation mit
STEUERBERATER LARS HÖNICKE
- in Kooperation mit
RECHTSANWALT JÖRG KUMMERLÖW
Fachanwalt für Verkehrsrecht und
Fachanwalt für Vergaberecht

Entwurf Flächennutzungsplan in der Fassung vom 28.01.2022, 2. Fassung vom 21.11.2022 Gemarkung Gommern am Lugturm Sonstiges Sondergebiet „Ausflugsgastronomie“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, vertrete ich aufgrund Ihnen vorliegender Vollmacht die Eheleute [REDACTED] Mit öffentlicher Bekanntmachung hat die Stadt Heidenau zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Fassung vom 28.01.2022 eine zweite Fassung am 21.11.2022 erstellt. Dabei wurden ausweislich der Bekanntmachung unter anderem folgende Defizite festgestellt:

1. *Gemarkung Gommern, am Lugturm, Sonstiges Sondergebiet „Ausflugsgastronomie“*

Die Stadt Heidenau hat damit teilweise die Einwendungen im Schriftsatz vom 16.06.2022 aufgegriffen, wenn auch nur begrifflich, nicht inhaltlich.

Der Lugturm (nur der Turm) selber mag ein beliebtes Ausflugsziel gewesen sein und im Zuge der derzeit stattfindenden Restaurierung auch wieder werden. Hiergegen richten sich nicht die Einwendungen. Ein Ausflugsziel in diesem Sinne ist indes etwas anderes als eine Ausflugsgastronomie. Dies hat die Stadt Heidenau zutreffend erkannt.

Aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan (Entwurf) wird künftig daher keine großflächige Gastronomie entwickelt werden dürfen. Eine großflächige Ausflugsgastronomie stellt einen Gewerbebetrieb dar. Dies ist aus den bereits ausgeführten Gründen nicht darstellbar.

Über den Lugturm hinaus gibt es entgegen der redaktionellen Darstellung im Entwurf seit langem keinen „historischen Standort“ Lugturm mehr. Ausweislich der bekannten Chronologie ist die frühere Gastronomie bereits vor über 80 Jahren beendet worden. Restliche genutzte Baukörper wurden vor fast 30 Jahren vollständig abgerissen.

Der planerischen Vorgabe der Erhaltung des Einzeldenkmals Lugturm steht seitens der Anlieger nichts entgegen. Einen darüber hinausgehenden erhaltenswerten (und rechtmäßigen) Standort gibt es im gegenständlichen Areal nicht. Eine wirtschaftliche Nutzung des Lugturms selber mag durch Eintrittsgelder, Sponsoring oder kommunale Unterstützung darstellbar sein. Einer großflächigen gewerblichen Gastronomie bedarf es hierzu nicht. Nicht erkennbar ist zudem, welcher kausale Zusammenhang zwischen einer gewerblichen Großgastronomie und einer wirtschaftlichen Nutzung eines Einzeldenkmals seitens der Stadtplanung gesehen wird.

Soweit im Umweltbericht dargestellt wird, am Lugturm bestehe bereits zum jetzigen Zeitpunkt bereits gastronomische Nutzung (Imbiss), so ignoriert der Planer die tatsächliche und rechtliche Situation. Eine illegale Nutzung kann nicht als Planrechtfertigung dienen. Ausweislich der der Stadt Heidenau bekannten Verfügung des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ist dem Betreiber der Großgastronomie seit dem 02.01.2023 die gastronomische Nutzung untersagt. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob der Betreiber dieses Verbot möglicherweise ignoriert, Rechtsmittel eingelegt hat oder in geringem Umfang für Ausflugsgäste Imbiss ausschenken darf.

Die vorhandene gastronomische Einrichtung und Nutzung ist bei der Planung derzeit komplett auszublenden.

Eine spätere Rechtsgrundlage für einen Bebauungsplan bzw. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Lugturm“ im Sinne des vom Betreiber / Vorhabenträger gewünschten Ergebnisses ist aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans nicht ableitbar. Die bisherigen Einwendungen bleiben aufrechterhalten.

Mit freundlichen Grüßen

A. Hahnewald
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



KANZLEI HAHNEWALD · Striesener Straße 47 · 01307 Dresden

PER EINWURFEINSCHREIBEN

Stadt Heidenau

Bauamt

von-Stephan-Straße 4

01809 Heidenau

vorab per E-Mail: stadtplanung@heidenau.de

▪ **ANDREAS HAHNEWALD**

Rechtsanwalt und

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

- Striesener Straße 47
01307 Dresden (am Fetscherplatz)
- Telefon: 0351 - 265 66 69
- E-Mail: Kanzlei@RA-Hahnewald.de
- www.RA-Hahnewald.de
- in Kooperation mit
STEUERBERATUNGSKANZLEI HÖNICKER

Dresden, 21.06.2022

Einwendungen gegen Flächennutzungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 28.01.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vorlage auf mich lautender Vollmacht zeige ich die Vertretung der Eheleute [REDACTED], an. Gegen den im Entwurf vorgelegten Flächennutzungsplan erhebe ich nachfolgende Einwendungen.

1.

Meine Mandanten sind Eigentümer des Grundstückes [REDACTED] Heidenau. Von der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Heidenau ist das ca. [REDACTED] m nordöstlich vom Sondergebiet „Ausflug“ am Lugturm gelegene Grundstück meiner Mandantschaft in erheblichem Maße betroffen. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarem Wirkungsbereich des im Entwurf als Sondergebiet ausgewiesenen Areals am Lugturm. Naheliegende und aufgrund der bestehenden Nutzung bekannte schädliche Auswirkungen zulasten meiner Mandantschaft ergeben sich insbesondere aufgrund der hohen Verkehrsbelastung (Anfahrt, Abfahrt, Parken, Zustellen von Fahr- und Rettungswegen), Lärm, Qualm, Geruch sowie den besonderen Schutzgütern Mensch, Gesundheit Boden und Wasser.

2.

Die Planung der Stadt Heidenau sieht für das Areal am Lugturm ein „Sondergebiet Ausflugsgastronomie“ vor. Ausweislich der Begründung, Unterlage 03, dort Abschnitt 5.3.3 (Seite 46), wird auf einem Gebiet von knapp 1 ha (0,81 ha) folgendes Sondergebiet ausgewiesen:

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.

3.

Derzeit handelt es sich bei der Fläche um Grünfläche, welche teilweise (noch) bewaldet ist. Bauplanungsrechtlich befindet sich das Gebiet vollständig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Nachträglich genehmigt wurde dort am 11.12.2018 eine Verkaufshütte mit 1,50 m umlaufendem Dachüberstand als Ausschankhütte, Lager und Kasse. Die Brutto-Grundfläche beträgt ausweislich der Baugenehmigung 4 m x 2,5 m (10,00 m² bzw. 0,001 ha). Gegen diese Genehmigung wurde Widerspruch eingelegt, über welchen noch nicht entschieden wurde.

Weiterhin befindet sich im Gebiet die Ruine des früheren Lugturms, welche bereits seit längerer Zeit wiederaufgebaut werden soll. Wie der Stadt Heidenau bekannt ist, befinden sich auf dem Grundstück derzeit folgende genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen und Nutzungen:

- genehmigt:
 - Verkaufshütte (ohne Nutzungsregelung), Widerspruchsverfahren anhängig
- nicht genehmigt:
 - großflächige Eventgastronomie, Gewerbebetrieb der Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH, Dresden
 - befestigte Gastronomieflächen für ca. 200 Gäste sowie
 - Party-/Festpavillon auf festem Fundament für bis zu ca. 50 Personen einschließlich Servicebereich,
 - Container,

- massive Einfriedung mit Eisengitterzaun,
- zwei mobile Sanitärhäuschen DIXI (keine darüber hinausgehende Abwasserentsorgung oder –sammlung erkennbar),
- befestigte Feueranlage für große offene Lagerfeuer mit umliegenden Sitzgelegenheiten sowie
- massive und großflächige Holzstapel
- diverse technische Anlagen zur Stromversorgung (Licht, Beschallung und anderes),
- zeitweise weitere Zelte, Fahrtgeschäfte, Bühne mit entsprechender Bühnentechnik,
- durch Abholzung geschaffener Stellplatz für ca. 20 Kraftfahrzeuge.

Erkennbar ist das Gelände massiv eingezäunt, die nicht bestandskräftig genehmigte Ausschankhütte ist überwiegend nur dann im Betrieb, wenn auf dem Gelände Events stattfinden. Der Wanderer oder Radfahrer (*Ausflugsziel vor allem für Wanderer und Radfahrer*, s.o.) wird mithin auf seiner Tour regelmäßig keine Ausschankmöglichkeit vorfinden.

Ganz offenkundig soll durch den im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan unter Außerachtlassung der Vorgaben des BauGB sowie umweltgesetzlicher Vorgaben die Rechtsgrundlage für einen Bebauungsplan des Betreibers geschaffen werden.

4.

Diese Fläche als Sondergebiet auszuweisen widerspricht den Grundsätzen des rechtmäßigen Handelns der Verwaltung. Zudem wurden abwägungserhebliche Belange offenkundig nicht herangezogen. Im Ergebnis wird der Flächennutzungsplan nicht mit diesem Sondergebiet erlassen werden können.

Eine auf Grundlage eines solchen Flächennutzungsplans weiterverfolgte Bauleitplanung und gegebenenfalls anschließende (nachträgliche) Genehmigung vorhandener Baukörper und einer gewerblichen Nutzung als Eventcenter im Außenbereich wäre rechtswidrig. Eine rechtswidrige Planung kann die Stadt Heidenau nicht ernsthaft verfolgen.

Denn ein Veranstaltungsgelände im Außenbereich des vorliegenden Ausmaßes wird auch trotz gegebenenfalls erfolgreicher Aufnahme in den Flächennutzungsplan rechtswidrig sein. Insbesondere bietet die BauNVO gerade keine Rechtsgrundlage hierfür; auch ein aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnder Bebauungsplan wird nicht rechtmäßig erlassen werden können.

Vorliegend handelt es sich bei der vorhandenen *Ausflugsgastronomie* um einen Gewerbebetrieb. Denn die tatsächlichen Gegebenheiten, die jahrelange Praxis sowie

die Ausrichtung des Betreibers belegen gerade, dass es sich nicht um ein Ausflugsrestaurant für Wanderer und Radfahrer handelt sondern vielmehr um eine sogenannte Eventlocation, welche gezielt für Feiern mit großer Teilnehmerzahl für Betriebspartys, Familienfeiern, Sommerfeste, Schuleinführung, Weihnachtsfeiern, Sonnenwendpartys, Himmelfahrtfeier usw.) angeboten wird (vgl. <https://lugturm1880.de> - „Feiern am Lugturm“). Folgerichtig müsste die Ausweisung als Gewerbegebiet (vergleichbar mit § 8 BauNVO) erfolgen, was indes ebenfalls unzulässig wäre.

Mit der mit dem FNP-Entwurf geplanten Legalisierung der vorhandenen Zustände geht weiterhin ein erhebliches Verkehrsaufkommen einher. Maßgeblich sind dabei gerade nicht die wenigen Wanderer oder Radfahrer sondern der motorisierte Kraftverkehr (PKW, Motorräder, Wohnmobile, Liefer- und Schausteller-LKW) in erheblichem Umfang.

Danach wird unter keinen denkbaren Umständen ein Sondergebiet im Sinne von § 10 BauNVO oder § 11 BauNVO (aufgrund der orangen Schraffur und der gleichzeitigen Kennzeichnung mit „AUSFLUG“ bleibt nach der Legende der Unterlage 02, Planzeichnung, offen, welches Sondergebiet gemeint ist) entstehen können. Dies wäre ausweislich des Gesetzeswortlautes nur dann der Fall, wenn das künftige Sondergebiet der Erholung *dienen* würde.

Die dargestellte Sondernutzung wird indes aufgrund der oben beschriebenen Bebauung des Areals und der gegenwärtigen und künftig beabsichtigten Nutzung vorrangig der gewerblichen Nutzung dienen. Die Nutzung als Ausflugsraststätte ist ersichtlich nicht beabsichtigt.

Der mit der Entwurfsplanung verfolgte Zweck, *das Areal um den Lugturm als Ausflugsziel vor allem für Wanderer und Radfahrer entwickeln*, kann mithin vorliegend nicht erreicht werden. Aufgrund der öffnenden Formulierung (*vor allem*) muss die Planung dahingehend verstanden werden, dass die Umsetzung tatsächlich über den behaupteten Planungszweck hinausgehen soll. Diese entsprechende gewerbliche Planung ist unzulässig, widerspricht den gesetzlichen Vorgaben und der übergeordneten Planung.

5.

Die Größe des Areals wird mit 0,81 ha angegeben. Damit geht die geplante Fläche weit über die notwendigen Flächen für den Betrieb der genehmigten Verkaufshütte mit 1,50 m umlaufendem Dachüberstand als Ausschankhütte hinaus. Die Brutto-Grundfläche dieser Ausschankhütte beträgt ausweislich der Baugenehmigung gerade mal 0,001 ha. Dargestellt wird hier vielmehr die vorhandene Fläche, auf welcher die gewerbliche Eventgastronomie mit den oben dargestellten Baulichkeiten betrieben werden soll.

Die von der Planung vorgesehenen Flächen erfassen zugleich ein Bereich, welcher jedenfalls derzeit noch erheblich bewaldet ist. Vor der Ausweitung der Eventgastonomie waren fast alle Flächen des Lugturmareals bewaldet.

Das vorgegebene Planungsziel für ein *Areal um den Lugturm als Ausflugsziel vor allem für Wanderer und Radfahrer* ließe sich auf einer Fläche von etwas mehr als 0,001 ha realisieren. Offenkundig ist das erklärte Planungsziel nicht das tatsächliche Planungsziel.

6.

Ausweislich der Unterlage 02, Planzeichnung, erfolgt für das Sondergebiet die Kennzeichnung als Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 5 Abs. 4 BauGB). Anlagen zur Ableitung und Reinigung von Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) im Sinne von § 63 Abs. 1 Satz 1 SächsWG sind augenscheinlich auch tatsächlich nicht vorhanden.

Planungsmaßstab des Flächennutzungsplans ist hinsichtlich des Abwassers neben dem Sächsischen Wassergesetz unter anderem die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Heidenau (Abwassersatzung – AbwS) vom 29. September 2005 in der aktuellen Fassung. Vorliegend wäre danach von einer dezentralen Entsorgung auszugehen, § 1 Abs. 2 und § 2 Abs. 4 der Satzung:

§ 1 Öffentliche Einrichtung

(1) Die Stadt Heidenau betreibt die Beseitigung des in ihrem Gebiet anfallenden Abwassers als eine einheitliche öffentliche Einrichtung (aufgabenbezogene Einheitseinrichtung).

(2) Als angefallen gilt Abwasser, das

- über eine Grundstücksentwässerungsanlage in die öffentliche Abwasseranlage gelangt oder*
- in abflusslosen Gruben oder Kleinkläranlagen gesammelt wird.*

§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) Abwasser ist das durch ... gewerblichen, ... oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser), das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) sowie das sonstige in öffentliche Abwasseranlagen mit Schmutzwasser oder Niederschlagswasser fließende Wasser. Als Schmutzwasser gelten auch die aus Anlagen zum Behandeln, Lagern und Ablagern von Abfällen austretenden und gesammelten Flüssigkeiten.

...

(4) Grundstücke, für die weder eine leitungsgebundene Anschlussmöglichkeit noch ein tatsächlicher leitungsgebundener Anschluss über öffentliche Kanäle an ein öffentliches Klärwerk besteht und deren Abwasser in einer privaten Kleinkläranlage behandelt oder in einer privaten abflusslosen Grube gesammelt und jeweils abgefahren wird, gelten als dezentral entsorgt im Sinne von § 17 Abs. 1 Satz 2 und 3 SächsKAG. ...

Da davon auszugehen ist, dass auch in einem von der Stadt Heidenau oder dem Vorhabenträger zu entwickelnden Bebauungsplan ein tragfähiges und rechtmäßiges Konzept zur dezentralen Abwasserentsorgung nicht enthalten sein wird, nimmt die Stadt Heidenau mit dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplans einen Verstoß gegen ihre eigenen Normen in Kauf.

Denn die im ausgewiesenen Sondergebiet vorhandenen Grundstücke haben bislang nicht die Möglichkeit (und trotz mehrjähriger Nutzung auch nicht die Auflage seitens der Stadt) der Inanspruchnahme der Abwasseranlagen der Stadt Heidenau. Der Flächennutzungsplan negiert mithin die Pflicht zur Aufgabenerfüllung im Rahmen der Abwasserentsorgung. Auch insoweit ist er rechtswidrig und kann nicht beschlossen werden.

Für das ausgewiesene Sondergebiet käme allenfalls eine dezentrale Abwasserentsorgung in Betracht. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten sowie der umliegenden Schutzgebiete kommt eine Kleinkläranlage im Sinne der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zu den Anforderungen an Kleinkläranlagen und abflusslose Gruben, über deren Selbstüberwachung und Wartung sowie deren Überwachung (Kleinkläranlagenverordnung) vom 19. Juni 2007 nicht in Betracht. Hierfür fehlt es bereits an einem Gewässer, in welches eingeleitet werden könnte.

Schutzgebiete in diesem Sinne sind insbesondere

- das südlich gelegene FFH-Gebiet Meuschaer Höhe,
- die nördlich vom Lugberg ablaufende Kaltluftbahn (Regionalplanerische Festlegungen, Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, Karte 5 Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf, Festlegungskarte),
- das dortige Kaltluftentstehungsgebiet (Regionalplanerische Festlegungen, Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, Karte 5 Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf, Festlegungskarte),

- die im Flächennutzungsplan (Entwurf) nördlich des Lugturms ausgewiesenen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 3. Nr. 1 BauGB) sowie
- die im Flächennutzungsplan (Entwurf) nördlich des Lugturms ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im Betracht käme mithin allenfalls eine abflusslose Grube im Sinne der Abwasser-satzung. Da der Flächennutzungsplan gesetzlichen Vorgaben, also auch den was-serrechtlichen und sonstigen umweltrechtlichen Vorgaben, nicht widersprechen darf, ist der in der Begründung zur Planung vorgesehene Zweck, *das Areal um den Lug-turm als Ausflugsziel vor allem für Wanderer und Radfahrer entwickeln*, zu unkonkret und zu weit gefasst. Denn aufgrund des bereits genannten weiten planerischen Vor-behaltes (*vor allem*), und der gelebten Realität als großflächiger Gewerbebetrieb im Außenbereich geht die Planung der Stadt Heidenau sehenden Auges davon aus, dass gegen geltendes Recht verstoßen werden müsste.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (unter anderem felsiger Grund auf der Spitze des Lugbergs, durch Veranstaltungsgelände bereits verfestigter und überbauter Un-tergrund, Bewaldung mit entsprechender Ausprägung von Wurzelmasse) ist davon auszugehen, dass baulich eine abflusslose Grube in der erforderlichen Größe nicht errichtet werden kann.

Zudem müsste aufgrund der Abwasserentsorgungspflicht der Stadt Heidenau und der daraus resultierenden Pflicht zur Überwachung sichergestellt sein, dass die vor-geannten Schutzgebiete sowie die Anwohner nicht durch fehlerhafte Abwasserent-sorgung beeinträchtigt werden. Entsprechende abwägungserhebliche Tatsachen wurden ausweislich der Planung bislang nicht herangezogen.

Gegenwärtig findet die Entsorgung von Abwasser (Schmutzwasser) einschließlich Fäkalien vollkommen untergeordnet statt. Selbst bei großen Events mit mehreren 100 anwesenden Personen stehen max. 2 Dixi-Toiletten zur Verfügung. Wie das Abwasser entsorgt wird, welches unter anderem bei der Reinigung von Geschirr, In-ventar sowie anderweitig anfällt, ist nicht erkennbar. Die Toilettengänge der Mitarbei-ter und Gäste finden größtenteils in den umliegenden Arealen im Freien statt.

7.

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen, vorliegend wird die Bindung durch überörtliche Planungen außer Acht gelassen. Entlang der Lockwitzer Straße sieht der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 einen Schutzstreifen für Arten- und Biotopschutz (*übergreifender Biotopverbund*) vor. Die Planung als Sondergebiet „Ausflug“, faktisch aber als Gewerbegebiet, steht dieser Vorgabe der übergeordneten Planung erheblich entgegen.

Denn hierzu heißt es im Regionalplan unter Abschnitt 4.1.1 Ökologisches Verbundsystem/Arten- und Biotopschutz/ Fließgewässer:

In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz festzulegen und ein großräumig übergreifender Biotopverbund zu sichern und als solcher zu kennzeichnen.

Das ökologische Verbundsystem im Sinne dieses Planes ist ein großräumig übergreifender Biotopverbund. Er stellt ein durch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz sowie Vorranggebiete Waldschutz raumordnerisch gesichertes, funktional zusammenhängendes Netz von ökologisch bedeutsamen Freiräumen dar, wobei die Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz sowie die sich mit diesen überlagernden Vorranggebiete Waldschutz die Kernbereiche und die Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz sowie die außerhalb von Vorranggebieten Arten- und Biotopschutz liegenden Vorranggebiete Waldschutz die Verbindungsbereiche des ökologischen Verbundsystems darstellen. Die Verbindungsbereiche erfüllen u. a. bedeutende Funktionen für den Lebensraumverbund großräumig lebender Wildtiere mit natürlichem Wanderungsverhalten.

Die Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Kernbereiche des ökologischen Verbundsystems fungieren.

Die vorgelegte Planung im Entwurf des Flächennutzungsplans ignoriert diese Vorgabe.

Im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020 sind zudem im Gebiet sowie unmittelbar nördlich angrenzend ein Kaltluftentstehungsgebiet und eine Kaltluftbahn ausgewiesen.

Ausweislich der Festlegung in Abschnitt 2.3.1 Gewerbliche Wirtschaft des Regionalplans (Seite 55) gelten Kaltluftentstehungsgebiete und eine Kaltluftbahnen als Restriktionsbereiche und stehen im Regelfall einer Flächenfestlegung für Gewerbe ent-

gegen, wobei allenfalls in der Einzelabwägung nach entsprechender Prüfung eine Abweichung im Sinne einer Planungsentscheidung zugunsten der Gewerbeflächenfestlegung möglich ist.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans schließt die fortgeführte gewerbliche Nutzung (vom Nutzer beabsichtigt) gerade nicht aus. Der Plan ist daher auch an diesem Maßstab der übergeordneten Planung rechtswidrig.

Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung, insbesondere durch große Menschenansammlungen, kleine und große Lagerfeuer auch mit noch nicht ausgetrocknetem Holz, dem Ablöschen der Lagereuer, Zerstörung des vorhandenen Waldes als Frischluft- und Kaltluftquelle, wird ein latenter Verstoß gegen die regionalen Planungsziele durch die Stadt Heidenau in Kauf genommen. Dieser Verstoß darf sich nicht in einem Flächennutzungsplan manifestieren.

8.

Der Umweltbericht (Unterlage 05) weist schwerwiegende Fehler auf, kann daher nicht als Grundlage der Planung herangezogen werden.

Zur Methodik der Umweltprüfung werden unter anderem verschiedene Wirkfaktoren beschrieben, welche in anlagebedingte, baubedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren differenziert werden. Entsprechende Faktoren werden partiell in die Abwägung im Abschnitt 2.1.1.8 Gommern, Sonderbaufläche Ausflugs-gastronomie Lugturmareal, G SO1 eingestellt.

Hinsichtlich der bereits jetzt vorhandenen gastronomischen Nutzung (im Umweltbericht unzutreffend als *Imbiss* bezeichnet) wird auf den Wirkfaktor *WF 4 – bauzeitliche Emissionen* verwiesen. Diese wird wie folgt definiert:

WF 4 – bauzeitliche Emissionen

Temporär kann es während der Zeit des Baubetriebes zu Staubentwicklung oder durch den Baustellenverkehr zu Lärmbelastungen kommen. Dadurch sind Störungen im Siedlungsbereich möglich, die Erholungseignung der Landschaft kann vorübergehend herabgesetzt sein und es kann zu Störungen geschützter Tierarten kommen. Lichtemissionen sind bei Tagesbaustellen nicht zu erwarten. Durch ggf. notwendige Wasserhaltung während des Baubetriebes kann es zu Verunreinigungen des Wassers kommen.

Danach werden sich für das Schutzgut Mensch und Gesundheit voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben. Diese Herangehensweise ist falsch, da bauzeitliche Emissionen kaum zu erwarten sind. Das Gelände ist bereits weitgehend bebaut.

Im Übrigen entstehen derzeit und künftig im Areal in erheblichem Umfang Lichtemissionen.

Nicht in die Abwägung eingestellt wurden indes betriebsbedingte Emissionen und Bewegungsunruhe, WF 6:

WF 6 – betriebsbedingte Emissionen und Bewegungsunruhe

Betriebsbedingt kann es zu Lärm, Licht und stofflichen Emissionen durch geplante Baugebiete, vor allem durch Gewerbegebiete kommen, die zu Verschlechterung der Luft- und Wasserqualität und zu Störungen von Menschen und Tieren führen können. Gleichzeitig wird an dieser Stelle geprüft, inwieweit geplante schutzbedürftige Nutzungen, vor allem Wohngebiete durch äußere Störeinflüsse (Verkehrs- oder Gewerbelärm, Emissionen) betroffen sein können.

Gerade in Anbetracht der Tatsache, dass der planenden Stadt Heidenau die vorhandene gastronomische Nutzung bekannt ist, ist die Nichtberücksichtigung betriebsbedingte Emissionen (WF 6) ein erheblicher Fehler, welche auf das Abwägungsergebnis durchschlägt. Von diesem Fehler unmittelbar betroffen ist auch meine Mandantschaft.

Vorbehaltlich einer insoweit durchzuführenden Ergänzung der Planung wird diesseits davon ausgegangen, dass die betriebsbedingten Emissionen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die entsprechenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern haben werden.

Soweit der Umweltbericht hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zum Ergebnis kommt, dass durch die Planung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten seien, ist das Abwägungsergebnis fehlerhaft.

Falsch und widersprüchlich werden in die Abwägung die Tatsachen zum festgelegten Kaltluftentstehungsgebiet und der Kaltluftbahn eingestellt. Zum einen heißt es auf Seite 48, im Norden werde ein kleiner Teil von einem Kaltluftentstehungsgebiet angeschnitten. Bei der Prüfung und Abwägung zum Schutzgut Klima/Luft heißt es demgegenüber: *Die Fläche selbst besitzt keine besonderen bioklimatischen oder lufthygienischen Funktionen. Sie ist im Norden Bestandteil eines großflächigen Kaltluftentstehungsgebietes.*

Allein diese Feststellung ist in sich widersprüchlich. Überdies heißt es aber dann als Abwägungsergebnis: *Kaltluft- oder Frischluftabflussbahnen sind ebenfalls nicht be-*

troffen. Dies ist eine Feststellung, der offenkundig keine rechtskonforme Abwägung zugrunde gelegen hat.

Aufgrund der Hauptwindrichtung West/Nordwest findet beim sehr häufigen Abbrennen von noch nassen Zweigen und Ästen, bei großen Lagerfeuern und beim Ablöschen dieser Feuer nicht nur ein starker Eintrag von Rauch in die anliegenden Wohnbereiche statt. Es wird auch die Funktion der Kaltluftbahn erheblich gestört. Diese versorgt Großteile der Stadt Heidenau mit Kalt-/Frischlufte, bedarf daher eines besonderen und permanenten Schutzes.

Im Ergebnis der Umweltprüfung soll die *Vermeidung bzw. der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter grundsätzlich möglich sein*. Was dies im Detail bedeutet und welche Schutzmaßnahmen zu treffen sind, lässt der Umweltbericht offen.

Insoweit ist der Verweis (*„vermeidbar durch Maßnahmen auf B-Plan-Ebene“*) unzulässig. Die Abwägung hat unter Heranziehung aller abwägungserheblichen Tatsachen und der Durchführung der Abwägung direkt in der Bauleitplanung - hier im Flächennutzungsplan - zu erfolgen, § 1 BauGB.

Als Schutzgebiet wird im Umweltbericht das sich ca. 310 m südlich gelegene FFH-Gebiet Nr. 180 *Meuschaer Höhe* mitgeteilt. Der besondere Charakter dieses Schutzgebietes sowie die Auswirkungen der beabsichtigten Planung und künftigen Nutzung auf dem besonderen Schutzstatus werden nicht geprüft. Festgestellt wird lediglich, dass ein Heranrücken an das FFH-Gebiet nicht erfolge. Außen vor gelassen werden indes die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen der vorgelegten Planung auf dieses besondere Schutzgebiet.

9.

Vorliegend wird mit dem im Entwurf vorgelegten Flächennutzungsplan gegen drittbezogene Amtspflichten verstoßen, da konkrete schutzwürdige Interessen meine Mandantschaft als Planbetroffenen durch Verletzung des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 6, 7 BauGB) beeinträchtigt werden. Als angrenzenden Bewohnern des Plangebietes drohen (vgl. BGH NJW 90, 245, BGHZ 142, 259) meinen Mandanten konkrete Gesundheitsgefahren, die die Planung zu vermeiden, nicht aber zu fördern hat. Die hieraus möglicherweise resultierende Amtspflichtverletzung wird durch die vorgelegte Planung begründet.

10.

Ich rege an,

- **das im Entwurf ausgewiesene Sondergebiet Lugturmareal, G SO1 Ausflug (0,81 ha), ersatzlos aus dem Plan zu streichen,**
- **hilfsweise**
durch erneute Planung und Abwägung auch der Interessen und Schutzgüter meiner Mandantschaft die Planung eine rechtskonformen Bauleitplanung für ein lediglich auf den Ausflugsverkehr von Wanderern und Radfahrern reduzierte Ausflugsmöglichkeit mit Imbiss sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



A. Hahnewald
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Absender: [REDACTED]

Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau



Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1
„Am Lugturm“ Vorentwurf
in der Fassung vom 6. Januar 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

über den oben genannten Vorentwurf habe ich mich informiert und festgestellt, dass ich in vielerlei Hinsicht in meinen subjektiven Rechten persönlich betroffen bin.

Hiermit möchte ich folgende Einwendung und Hinweise zum Entwurf abgeben:

1. Straßenverkehr

Die Lugturmstraße ist eine schmale Straße mit scharfen S-Kurven und starkem Anstieg. Seit der Eröffnung des Veranstaltungsbetriebes am Lugturm ist das Verkehrsaufkommen extrem angestiegen, da der Großteil der Besucher per PKW oder Motorrad anreist. Fußgänger und Wanderer bilden eine Minderheit. Diese Situation ist jahrelang unerträglich gewesen. Mit der Nutzungsuntersagung der baulichen Anlagen und des Party- und Eventbetriebes seit Januar 2023 ist wieder Ruhe eingekehrt. Dieser jetzige Zustand muss so bleiben!

Insbesondere an Wochenenden, zu Veranstaltungen und dem regelmäßigen Partybetrieb am Lugturm entstehen für mich als Nachbar unzumutbare Beeinträchtigungen durch die unzähligen Fahrzeugbewegungen, insbesondere durch Lärm, Abgase und Wendemanöver in meiner Einfahrt. Die schmale und steile Lugturmstraße ist der Hauptzubringer und für die Massen an Fahrzeugen nicht geeignet. Die Verweildauer der Gäste am Lugturmareal ist sehr kurz, was zu einer sehr hohen An- und Abfahrfrequenz führt.

Die Straße verfügt weder über die notwendige Breite damit sich Fahrzeuge problemlos begegnen können noch über einen Fußweg. Durch die Vielzahl von Besuchern wurde die Lugturmstraße ebenfalls als Ausweichstraße zur B172 entdeckt.

Die Geschwindigkeitsbeschränkungen werden ebenfalls nicht eingehalten. Die Besucher passen ihre Fahrweise zudem nicht an die örtlichen Gegebenheiten an. Die gefährliche Fahrbahnführung, die geringe Straßenbreite als auch die Vegetation führen durch das hohe zusätzliche Verkehrsaufkommen zu immer mehr Unfällen und Behinderungen an den Schlüsselstellen. Dieser jetzt schon untragbare Zustand würde sich durch die Legalisierung der Nutzung verschlimmern und ist daher abzulehnen.

Diese Verkehrsbelastung führt für mich nicht nur zu einer enormen Lärm- und Abgasbelastung, sondern ist insbesondere für meine Kinder eine sehr große Gefahrenquelle geworden. Es ist oft nicht möglich die Straße zu Fuß zu benutzen. Die vorliegende Planung enthält keine Aussagen zur Lösung der Verkehrsprobleme.

2. Lärm

Durch das hohe Verkehrsaufkommen entsteht unweigerlich Lärm. Dieser verstärkt sich noch durch den steilen Anstieg der Straße und den damit verbundenen Schaltvorgängen und Drehzahlerhöhungen. Zum Straßenlärm kommt durch den Betrieb als Partylocation Belästigung durch Musik, Lärm durch die Menschenmassen, Gegröle und Emissionen von

Fahrgeschäften hinzu. Mit der Hauptwindrichtung aus West bin ich als Nachbar davon betroffen.

Dieser Lärm wird besonders zu den geschützten Ruhezeiten (Mittag/Nacht) unerträglich und macht das eigene Grundstück zur Erholung unbrauchbar. Der Fahrzeuglärm ist so massiv, dass man sich nicht mehr unterhalten kann. Musik und Feiergeräusche aus dem Lugturmareal sind ebenfalls störend und entsprechen in keiner Weise den Grundsätzen der Lärmvermeidung.

3. Parkplätze

Die Planung verfügt nicht annähernd über die Parkplätze die notwendig wären, um den anreisenden Fahrzeugen Stellfläche bieten zu können. Die Lugturmstraße und die Lockwitzer Straße wurden regelmäßig wild zugeparkt. Selbst das Parken in Verbotszonen und Zufahrten gehört seit Jahren zur Tagesordnung. Auf den Straßen verkeilen sich Fahrzeuge oder blockieren durch rechtswidriges Parken eine ungehinderte Durchfahrt für mich und andere Anwohner.

In der Planung sind 20 Parkplätze für PKW's vorgesehen bei geplanten 240 Sitzplätzen. In der Praxis werden diese niemals ausreichend sein. Der Großteil der Besucher reist per PKW an, was sich eindrucksvoll in den letzten Jahren bewiesen hat. In den bisherigen Zeiten der illegalen Nutzung stand ein Vielfaches davon an illegalen Parkplätzen zur Verfügung durch z. Bsp. die östlich gelegene Wiese. Nicht einmal mit dieser großen Fläche konnten ausreichend Stellflächen sichergestellt werden.

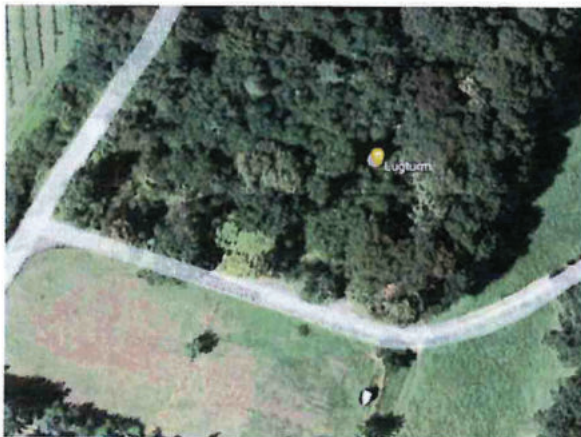
Auch wenn theoretisch planungsrechtlich die Stellplätze ausreichend sein könnten, werden diese in der Praxis niemals ausreichen und zu unzumutbaren Einschränkungen führen. Die Sitzplätze müssen daher drastisch reduziert werden, um Probleme im Vorfeld zu vermeiden. Die obligatorischen Rettungswege werden auf Grund der mangelnden Parkflächen ebenfalls blockiert und stellen eine konkrete Gefährdung dar. Ich habe an den Wochenenden und zu den Veranstaltungen regelmäßig Probleme, mein Grundstück erreichen zu können. Bei Vorliegen eines medizinischen Notfalls ist zu befürchten, dass mein Grundstück durch den Rettungsdienst nicht erreicht werden kann und damit eine ärztliche Hilfe nicht gewährleistet werden könnte. Das gilt auch für einen möglichen Rettungseinsatz bei einem der zahlreichen Veranstaltungen mit Volksfestcharakter auf dem Lugturmareal die zukünftig wieder zu erwarten sind.

4. Umwelt

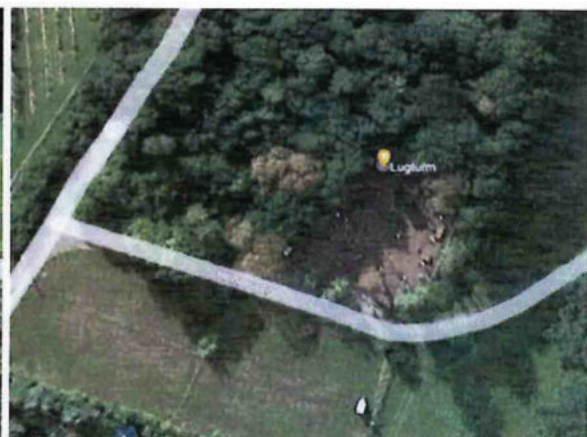
Das Lugturmareal war vor einigen Jahren noch vollständig mit stattlichen Laubbäumen bewaldet, insbesondere standen dort große und gesunde Buchen und Eichen, die mehr als 100 Jahre alt waren. Sie boten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen ungestörten Lebensraum und prägten die nähere Umgebung.

Die mittlerweile großflächig vollzogene Abholzung dieses Ökosystems führte dazu, dass die schattenliebende Kraut- und Strauchschicht in dem bewaldeten Areal abgestorben ist und es bereits zu einer flächigen Erosion des Bodens geführt hat. Seltene Tiere wie Fledermaus, Ringelnatter und der Waldkauz wurden aus ihrem geschützten Lebensraum verdrängt, ein Teil diese Arten wurde bereits vollständig vertrieben. Der ursprüngliche Zustand ist irreversibel.

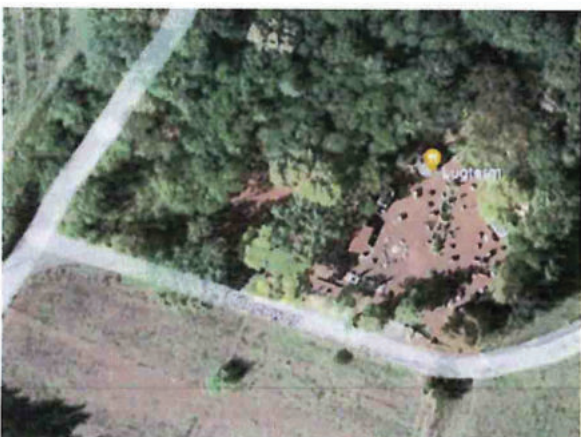
Es besteht die Gefahr, dass durch weitere Abholzung dieses schutzwürdigen alten Baumbestandes noch weiterer Schaden entsteht. Diesem Eingriff in die Natur, insbesondere hier im bewaldeten Außenbereich und dem schutzwürdigen Lufteinzugsgebiet ist Einhalt zu bieten. Bitte beachten Sie die Luftbilddaufnahmen dazu.



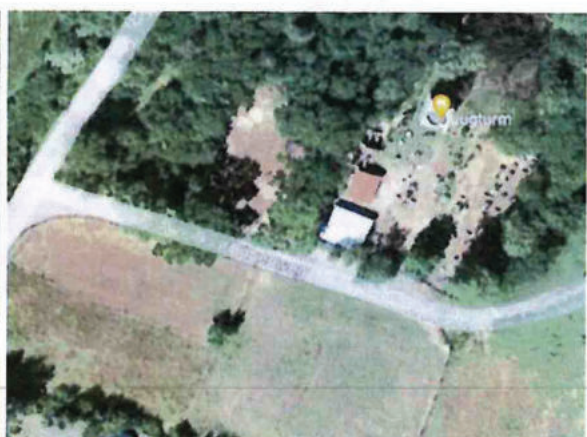
Luftbild Lugturmareal 08/2016 (Quelle: Google Maps)



Luftbild Lugturmareal 08/2017 (Quelle: Google Maps)



Luftbild Lugturmareal 09/2018 (Quelle: Google Maps)



Luftbild Lugturmareal 06/2021 (Quelle: Google Maps)

Ich habe mich bewusst für die naturnahe und ruhige Wohngegend am Lugturm entschieden. Eine Legalisierung und Erweiterung der störenden Eingriffe in die Umwelt durch den Bebauungsplan würden mir und der Umwelt schaden. Zudem muss ich regelmäßig an bzw. auf meinem Grundstück Müll in Form von Flaschen und Plastikgeschirr entfernen, welcher den Partyveranstaltungen am Lugturm eindeutig zuzuordnen ist.

5. Veranstaltungen

Auf Grund der Nutzungsuntersagung von baulichen Anlagen und Flächen erfolgt derzeit der Betrieb des Lugturmareals mittels der Ausschankhütte. Die letzten 4 Monate zeigen deutlich, dass genau dieses Konzept funktioniert. Wanderer und Fahrradfahrer finden ein Imbissangebot am Lugturm vor. Weder ein Gebäude, großflächige Sitzgelegenheiten, Eingriffe in die Natur usw. sind notwendig, um dem Grundgedanken des „Ausflugsziels“ mit Imbiss gerecht zu werden. Seitdem der Party- und Eventbetrieb am Lugturm untersagt ist und eben nur noch Wanderer und am Bauwerk Interessierte kommen (kein Veranstaltungsbetrieb), hat sich die Situation entspannt.

Die immensen medialen Aufrufe des Betreibers zu seinen Veranstaltungen richten sich insbesondere an Gäste aus nicht fußläufigen Einzugsgebieten. Die Stadt Heidenau muss dafür sorgen, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden dürfen, mediale Massenaufrufe zu unterbinden sind und ausschließlich Wanderer und Fahrradfahrer adressiert werden. Diese Regeln sollten vertraglich mit dem Betreiber vereinbart und veröffentlicht werden, um das Vertrauen zu den Anwohnern wiederherzustellen.

Die aktuelle alleinige Nutzung der Ausschankhütte wird dem Ziel eines „Ausflugsziel für Wanderer und Radfahrer“ gerecht. Eine weitere Bebauung ist unnötig. Ganz im Gegenteil sind die illegalen Bauten rückzubauen. Dieses Ausflugsziel wird erst dann gesellschaftlich wertvoll, wenn es auch frei zugänglich ist. Durch den derzeitigen Zaun ist genau dieser Umstand nicht gegeben.

Heidenau, 18.04.2023



Stadt Heidenau
Eintrag
20. April 2023
J/II - 60.18

.Dietze, Gaby

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 19. April 2023 22:55
An: .Opitz, Jürgen
Cc: postmaster; {Wolf,Juliane}
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan G25/1 "Am Lugturm" |
Beteiligungsportal Stadt Heidenau

B9

<https://buerbeteiligung.sachsen.de/portal/heidenau/beteiligung/themen/1034054>

Sehr geehrter Herr Opitz,

zum oben genannten Bebauungsplan möchte ich als [REDACTED] der Grundstücke 489 und 490/1 der Gemarkung Gommern meine Bedenken vorbringen. Beide Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

1. Dazu ist es nötig, dass die Zufahrt der Grundstücke zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung mit dem notwendigen landwirtschaftlichen Gerät ganzjährig zu jeder Zeit möglich bleibt. Hier wird eine Durchgangsbreite von etwa 4 m mit einer Durchfahrthöhe von ebenfalls 4 m benötigt. In der Vergangenheit, bei der Durchführung bestimmter Events auf dem Lugturm Gelände, war dies durch geparkte Pkws auf der Lockwitzer Straße und dem Höhenweg nicht möglich. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind in diesem Areal bislang nicht gegeben. Die Annahme, dass vor allem Wanderer, Radfahrer oder Spaziergänger von dem Angebot der Gastronomie und Veranstaltungen Gebrauch machen, halte ich für eine Fehleinschätzung.
2. Das Oberflächenwasser des Areals darf nicht auf angrenzende und unterhalb der Bebauungsplanung befindliche Grundstücke abgeführt werden. Dies wird bereits widerrechtlich auf dem Höhenweg praktiziert.
3. Durch den zunehmenden Publikumsverkehr ist mit einer stärkeren Verschmutzung der Nachbargrundstücke durch Müll zu befürchten. Dies ist an vielen Straßenrändern der Stadt Heidenau zu beobachten, so zum Beispiel auf der Großlugaer Straße, Lugturmstraße und anderen.

Für die Beachtung meiner vorgetragenen Bedenken und deren Konzeptbeziehung danke ich im Voraus.
Für weitere Fragen oder Lösungsansätze stehe ich Ihnen offen zur Seite.

Freundliche Grüße

[REDACTED]