

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Lutgurm“

**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
in der Fassung vom 13. Oktober 2022



**Planungsträger:** Stadt Heidenau  
Dresdner Straße 47  
01809 Heidenau  
Tel.: 03529 571 0  
[www.heidenau.de](http://www.heidenau.de)



**Vorhabenträger:** Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH  
Dorfstraße 12  
01257 Dresden

**Bearbeitung:** Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528 41960  
[www.pb-schubert.de](http://www.pb-schubert.de)



**Projektnummer:** F19128

**Stand:** 13.10.2022

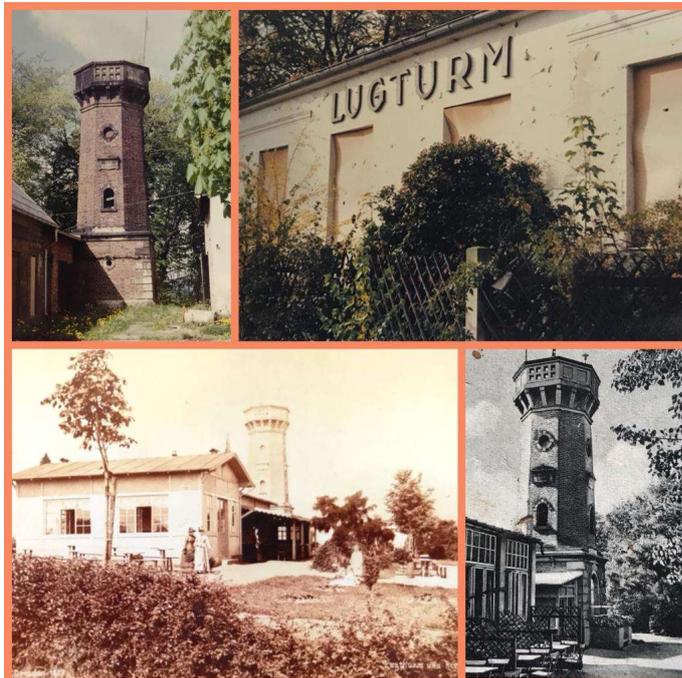
## 1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Lugturm wurde im Jahre 1880 erbaut und entstand auf Initiative der „Section Niedersedlitz und Umgegend“ des Gebirgsvereins für die Sächsisch-Böhmische Schweiz. Der Turm selbst steht in Gommern, heute ein Ortsteil von Heidenau. Vom ca. 210 Meter hohen Lugberg bietet sich ein herrlicher Blick bis in die Sächsische Schweiz, zu den Bergen des Erzgebirges und auf die Dresdner Elbtalhänge.

Der Lugturm war vor dem Zweiten Weltkrieg ein beliebtes Ausflugsziel. 1938 musste er jedoch wegen Baufälligkeit geschlossen werden. Das Gasthaus „Lugturm“ wurde bis in die Nachkriegszeit als Ausflugs- und Tanzlokal betrieben.

Später übernahm eine Textilfirma das Objekt und richtete hier ein Kinderferienlager mit Betriebsferienheim ein. Nach zwei Bränden (1986) musste dieses jedoch geschlossen werden und fiel 1994 dem Abriss zum Opfer.

Seit 2017 pachtet die Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH das Areal, betreibt als Familienbetrieb eine Ausflugsgastronomie. Gleichzeitig saniert sie den denkmalgeschützten Lugturm.



Mit Schreiben vom 27.04.2022 hat der Vorhabenträger, die Niedersedlitzer Freiluft- und Veranstaltungs-GmbH einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Areal am Lugturm (Flst. 388a, Gemarkung Gommern) an die Stadt Heidenau gestellt.

Ziel ist es, das seit 2017 als Ausflugsgastronomie bewirtschaftete Areal am Lugturm weiterhin zu betreiben und als Ausflugsziel vor allem für Wanderer und Radfahrer weiterzuentwickeln. Beabsichtigt ist, den denkmalgeschützten Lugturm zu sanieren und wieder als Aussichtsplattform begehbar zu machen. Außerdem sollen vorhandene bauliche Anlagen ausgebaut und die Erschließung gesichert werden. Auch die Nutzung des Areals für Freiluftveranstaltungen soll möglich sein.

Das Plangebiet an der Lockwitzer Straße im Nordosten von Heidenau an der Stadtgrenze zu Dresden liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Da das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabenträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Heidenau einen Durchführungsvertrag abschließen, worin das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallenden Kosten (naturschutzfachliche und forstliche Ausgleichsmaßnahmen). Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer des Flst. 388/a, sondern hat einen Erbbaupachtvertrag mit dem Eigentümer geschlossen (Dauer 30 Jahre, anschließendes Vorkaufsrecht).

## **2 Vorhaben & Erschließung**

*Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan.*



**Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

**Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (8.430 m²)**

**VORHABEN & ERSCHLIESSUNG**

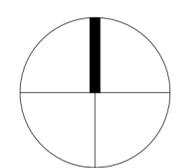
- Sondergebiet Ausflugsgastronomie Lugturmareal (2.690 m²)  
- Keine Außenbeschallung über „Normalmaß“ (Einhaltung Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Sanierung denkmalgeschützter Lugturm als Aussichtsturm
- Neubau Gastronomie (Anordnungsvorschlag): max. 40 Sitzplätze (150 m² Gebäudegrundfläche)
- Erhalt / Standortverschiebung Ausschankhütte (Anordnungsvorschlag) (10 m² Gebäudegrundfläche)
- Biergarten (teilversiegelt mit Rindenmulch): max 200 Sitzplätze
- Neubau Toilettenanlage (Anordnungsvorschlag) (15 m² Gebäudegrundfläche)
- Ab: Fläche für Abfallbehälter
- St: Fläche für Stellplätze (teilversiegelt): 20 PKW-Stellplätze, 40 Fahrrad-Stellplätze
- Einfahrtbereich
- Einfriedung
- Private Grünfläche (5.740 m²)  
Waldpark

**VER- UND ENTSORGUNG (Darstellung schematisch)**

- Elektroleitung Bestand
- Trinkwasserleitung Bestand
- Löschwasserhydrant Bestand
- Schmutzwasserkanal Bestand / Planung
- Regenwasserversickerungsanlage Planung (unterirdisch)

**HINWEISE**

- Flurstücksgrenze
- 388/a: Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Gebäudebestand
- 15,0: Vermaßung der Festsetzungen in m



Projekt:  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Lugturm"**

Planbezeichnung:  
**Vorhaben- und Erschließungsplan**

Planungsträger:  
Stadt Heidenau  
Dresdner Straße 47  
01809 Heidenau

Vorhabenträger:  geprüft:   
Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH  
Dorfstraße 12  
01257 Dresden Datum:  Unterschrift, Stempel

Planung:  
Planungsbüro Schubert  
GmbH & Co. KG  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528 41960  
info@pb-schubert.de

  
geprüft:   
Datum:  Unterschrift, Stempel

LPH:

gez.: AW / CHB	Blattgröße: B/H = 594 / 420 mm (0,25 m²)	Plandatum: 13.10.2022	DIN: A2
Projektnr.: F19128	Maßstab: 1:500	FB / LPH / Plannr.: F 1 L01	Index: -

Dateipfad: M:\Heidenau\F19128\_VBPlan\_Lugturm\07\_Zeichnungen\2\_Vorentwurf\F19128\_VBPlan\_221028

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2022  
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

### 3 Voraussichtliche Auswirkungen

<b>Bestandsaufnahme, Bewertung und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>			
<b>Schutzgut/ Schutzgebiet</b>	<b>Bestand</b>	<b>Potentielle Auswirkungen</b>	<b>Im VB-Plan festsetzbare Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation von Beeinträchtigungen</b>
<b>Natura 2000</b>	ca. 310 m südlich FFH-Gebiet Nr. 180 „Meuschaer Höhe“	Keine, aufgrund: - großer Entfernung zwischen Vorhabenstandort und FFH-Gebiet - keine Ableitung Schmutz- und Regenwasser aus Plangebiet ins FFH-Gebiet - Überplanungen vor allem bereits bebauter Flächen - Bebauung in Richtung FFH-Gebiet bereits vorhanden > kein Heranrücken ans FFH-Gebiet	Anbindung Plangebiet an zentrale Schmutzwasserentsorgung  Versickerung Regenwasser im Plangebiet
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Lutgurm als Aussichtsturm mit ortsgeschichtlicher und tourismusgeschichtlicher Bedeutung als Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG geschützt	Denkmalgerechte Sanierung und Wiedernutzbarmachung des Denkmals	--
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	Lutgurm als Ausflugsziel  Erholungsfunktion der Fläche	Inanspruchnahme einer bereits in Nutzung befindlichen Fläche und Erweiterung des Angebotes für Erholungssuchende, daher nicht erheblich	--
<b>Mensch</b>	Lutgurm als Ausflugsziel am Rand der Ortslage von Gommern  Bedeutung als Naherholungsraum für das Erleben von Natur und Landschaft	Beanspruchung eines Teils des siedlungsnahen Freiraums für Bebauung für Ausflugsgastronomie, nicht erheblich  Lärmemissionen durch Verkehrsaufkommen und Veranstaltungen (Musik)	Immissionsschutzmaßnahmen:  Einschränkung Öffnungszeiten  Einschränkung Anzahl genehmigungspflichtiger Veranstaltungen pro Jahr  Einschränkung der Außenbeschallung

Schutzgut/ Schutzgebiet	Bestand	Potentielle Auswirkungen	Im VB-Plan festsetzbare Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation von Beeinträchtigungen
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Artenschutz</b>	<p>Laubmischwald mit hohem Biotopwert</p> <p>Brutstätten von Vögeln (Gebüschbrüter, Freibrüter mit Bindung an Gehölzbestände und Baumhöhlenbrüter) möglich</p> <p>Sommerquartiere von Fledermäusen in Gehölzen möglich</p> <p>kein Gewässerbezug, keine Wanderkorridore</p>	<p>Verlust von ca. 4.400 qm <u>Laubmischwald</u></p> <p>Verlust von Lebensräumen von Tierarten (z.B. potenzielle Bruthabitate von Vogelarten) durch Flächeninanspruchnahme</p> <p>keine Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge, da keine Wanderkorridore von Tierarten betroffen</p> <p>Bewegungsunruhe, Lärm und Lichtemissionen aus dem Plangebiet können dauerhaft zu Störungen von Arten führen</p>	<p>Waldersatzflächen außerhalb Plangebiet (ca.. 6.600 qm)</p> <p>Weitestmöglicher Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände bzw. der Waldflächen</p> <p>Bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz potentiell vorkommender geschützter Tierarten (Fällzeitenregelung, Baumkontrolle vor Fällarbeiten)</p> <p>Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren und Nistkästen</p> <p>Einschränkung von Außenbeschallung und -beleuchtung</p>
<b>Boden &amp; Fläche</b>	<p>anthropogen beeinflusste, teilweise versiegelte Fläche (ca. 20%)</p> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: gering</p> <p>Wasserspeichervermögen: gering</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe: gering</p>	<p>Inanspruchnahme bereits vorgenutzter, teilweise versiegelter Flächen</p> <p>Neuversiegelung möglich</p>	<p>Begrenzung der Neuversiegelung durch:</p> <p>Begrenzung der überbaubaren Grundfläche</p> <p>Teilversiegelung von Biergarten und Parkplatz</p>
<b>Wasser</b>	<p>Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung: ungünstig</p> <p>keine Gewässer vorhanden</p>	<p>Inanspruchnahme bereits vorgenutzter, teilweise versiegelter Flächen</p> <p>Neuversiegelung möglich</p>	<p>Anbindung Plangebiet an zentrale Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Versickerung Regenwasser im Plangebiet</p>
<b>Vorgaben Regionalplan</b>	<p>Lage innerhalb Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz Sichtexponierten Elbtalbereich</p> <p>Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz Sichtpunkt Elbtalbereich unmittelbar nördlich angrenzend (Höhenweg); Kleiner Teil im Norden wird von einem Kaltluftentstehungsgebiet angeschnitten</p> <p>südlich angrenzend Vorranggebiet Arten und Biotopschutz</p> <p>ca. 70 m südlich Regionaler Grünzug Nr. 6 „Heidenau Luga“</p>		