

<b>Beschlussvorlage Nr. 153/2022</b>	Dez/Amt: II / 60.
	Bearbeiter: Rosin, Sylvia
	Status: öffentlich

	Beteiligte Bereiche: I., II., 20., 32.		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss Stadtrat	nicht öffentlich öffentlich	08.12.2022 22.12.2022	Vorberatung Beschlussfassung

**Betreff:**

Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau - Entwurf in der 2. Fassung vom 21.11.2022  
- Billigung und erneute Beteiligung

**Beschlusstext:**

Der Stadtrat der Stadt Heidenau

1. billigt den Entwurf des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung, des Umweltberichts und des Landschaftsplans in der 2. Fassung vom 21.11.2022 gemäß den Anlagen 153/2022-1 bis 153/2022-18 und
2. beauftragt die Stadtverwaltung, das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB für den Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau in der 2. Fassung vom 21.11.2022 durchzuführen.

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Nein

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

**Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen**

Der Beschluss hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt.

**Erläuterung:**

Der Stadtrat hat am 22.06.2017 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) und des Landschaftsplanes (LP) beschlossen (Vorlagen-Nr. 071/2017).

Nach der Erarbeitung des Vorentwurfs wurden die Unterlagen (Vorentwurf FNP mit Begründung und Umweltbericht sowie Landschaftsplan) der Öffentlichkeit am 20.03.2018 im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Pestalozzi-Gymnasium vorgestellt. Die Planteile zum Vorentwurf des FNP sowie des Landschaftsplanes (LP) lagen überdies im Zeitraum vom 12.03.2018 bis einschließlich 09.04.2018 zur öffentlichen Einsichtnahme im Rathaus der Stadt Heidenau aus. Parallel dazu konnte der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sowohl auf der Internetseite der Stadt Heidenau als auch im Zentralen Landesportal Bauleitplanung eingesehen werden. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde parallel dazu Gelegenheit zur Äußerung, insbesondere zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gegeben.

Die Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen fand in der Sitzung des Stadtrates am 20.12.2018 (Vorlagen-Nr. 090/2018) statt. Auf der Grundlage der Abwägungsergebnisse wurde der Entwurf des Flächennutzungsplans und der Landschaftsplan erarbeitet bzw. präzisiert und die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Nach Einarbeitung aller Belange aus der Abwägung des Vorentwurfs sowie der Aktualisierung der Planunterlagen aufgrund des zeitlichen Voranschreitens, wurde der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau in der Fassung vom 28.01.2022 dem Stadtrat der Stadt Heidenau erneut vorgelegt. Mit Beschluss vom 31.03.2022 (Vorlagen-Nr. 028/2022) wurde der Flächennutzungsplan (Planzeichnung mit Begründung, Umweltbericht und den dazugehörigen Anlagen sowie dem Landschaftsplan) durch den Stadtrat gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Der Öffentlichkeit, den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) sowie den Nachbarkommunen wurde im Rahmen der Beteiligung nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. 4a BauGB im Zeitraum vom 09.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022, Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Parallel dazu fand am 10.05.2022 eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit im Pestalozzi-Gymnasium statt.

Die Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Belange:

- Reduktion der Sondergebietsflächen „Großflächiger Einzelhandel“
- Sondergebiet „Ausflug Lugturm“
- Geschosswohnungsbau im Innenbereich

Im Rahmen der Abwägung der o. g. Belange (aus der Vorlage Nr. 124/2022 - Anlage 1) sowie aufgrund nachträglicher Anpassungen in der Darstellung einiger Gebiete, wurden Änderungen an der Planzeichnung, der Begründung, des Umweltberichtes und des Landschaftsplanes sowie vereinzelt in den Anlagen erforderlich. Folgende Änderungsbereiche wurden im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Heidenau in der 2. Fassung vom 21.11.2022 vorgenommen:

- **Änderungsbereich 1** – Änderung der Darstellung des Sondergebietes *Großflächiger Einzelhandel - Wreesmann* zu einem Mischgebiet

Die Änderung wird seitens der Landesdirektion gefordert, weil die gegenwärtige Darstellung im Entwurf des FNP der Zielsetzung des Landesentwicklungsplans Sachsen entgegensteht. Die Darstellung „Großflächiger Einzelhandel“ aufgrund der Nutzung (ehemals Küchenstudio im 1. OG) ist hier nicht mehr erforderlich, da die derzeitige Nutzung (Einzelhandel) aufgrund des Sortimentes der Deckung kurzfristiger Bedarfe (Wreesmann) zu zuordnen ist. Diese Nutzung ist auch im Mischgebiet zulässig.

- **Änderungsbereich 2** – Änderung der Darstellung von einer Wohnbaufläche in ein Mischgebiet.

Die Änderung im Bereich der Zufahrt zur Hafenstraße ist aufgrund der Lage der Fläche zwischen zwei Gewerbegebieten erforderlich. Mit der Anpassung wird einer Forderung des Landratsamtes, Referat Umwelt, Abteilung Immissionsschutz für diese Fläche gefolgt und damit immissionsbedingten Nutzungskonflikten vorgebeugt.

- **Änderungsbereich 3** – Änderung der Darstellung eines *Sonstigen Sondergebietes - „Ausflugsgastronomie“* in ein *Sonstiges Sondergebiet mit hoher Durchgrünung - „Ausflugsziel Lugturm“*.

Die Änderung ist erforderlich, da die gegenwärtige Darstellung eine Fehlinterpretation der beabsichtigten Entwicklung im Entwurf des Flächennutzungsplans zulässt. Um klarzustellen, dass es bei der geplanten Entwicklung nicht darum geht die naturschutzrechtlichen Belange Baumbestand und Artenschutz zugunsten einer gastronomischen Nutzung zurück treten zu lassen, wurde die Gebietsbezeichnung geändert. Die neue Gebietsbezeichnung *Sondergebiet mit hoher Durchgrünung - „Aufflugsziel Lugturm“* impliziert bereits, dass die Entwicklung des Areals um den Lugturm integriert zu betrachten ist. Im Vordergrund steht die Sanierung und Begehbarmachung des Denkmals Lugturm in Verbindung mit dem Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen Grünstrukturen, in den sich die geplante Gastronomie einbetten soll. Im nachgelagerten Verfahren zur Aufstellung des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Luturm“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungen und die weitere Entwicklung des geplanten Areals geschaffen.

#### Planungsfortgang:

Nach der Beschlussfassung (Billigung und Offenlagebeschluss) über den Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Heidenau in der 2. Fassung vom 21.11.2022 ist ein erneutes Beteiligungsverfahren vorzunehmen. Im Auslegungszeitraum, der aufgrund der geringen Änderungen nach § 4a Abs. 3 BauGB inhaltlich auf die Änderungsbereiche beschränkt werden kann, wird den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Ausgelegt werden folgende Unterlagen zum Entwurf des Flächennutzungsplans in der 2. Fassung vom 21.11.2022 mit:

- Planzeichnung mit den kenntlich gemachten Änderungsbereichen und der Begründung,
- dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,
- dem Beiplan mit den sonstigen Anlagen (Archäologische Denkmale; Denkmalliste, Altlasten und Biotopverzeichnis) sowie

dem Landschaftsplan mit

- der Planzeichnung,
- dem Text,
- der strategischen Umweltprüfung sowie
- den Karten über Biotope, Biotopbewertung, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft und einer erneuten Abwägung unterzogen. Dabei sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Sind alle Prüfungs- und Abwägungsverfahren abgeschlossen und der FNP gänzlich ausgearbeitet, wird er dem Stadtrat erneut vorgelegt.

Ist der Feststellungsbeschluss durch den Stadtrat erfolgt, ist der Flächennutzungsplanentwurf bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan wirksam.

**Anlagen:**

- Anlage 153/2022-1: Deckblatt
- Anlage 153/2022-2.1: Übersicht Änderungen
- Anlage 153/2022-2.2: Planzeichnung Änderung
- Anlage 153/2022-3: Begründung
- Anlage 153/2022-4: Umweltbericht
- Anlage 153/2022-5: Beiplan
- Anlage 153/2022-6: Archäologische Denkmale Heidenau
- Anlage 153/2022-7: Denkmalliste Heidenau
- Anlage 153/2022-8: Altlasten Heidenau
- Anlage 153/2022-9: Biotopverzeichnis Heidenau
- Anlage 153/2022-10: LP Planzeichnung- Abgestimmte Fassung
- Anlage 153/2022-11: LP Text- Abgestimmte Fassung
- Anlage 153/2022-12: LP SUP
- Anlage 153/2022-13: LP Karte 1 Biotopkarte
- Anlage 153/2022-14: LP Karte 1a Biotopbewertung
- Anlage 153/2022-15: LP Karte 2 Boden
- Anlage 153/2022-16: LP Karte 3 Wasser
- Anlage 153/2022-17: LP Karte 4 Klima
- Anlage 153/2022-18: LP Karte 5 Landschaftsbild

Bürgermeister

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