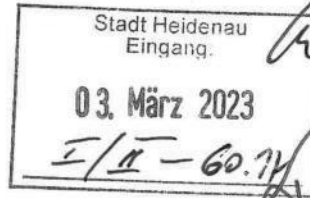


LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 ChemnitzStadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenaunachrichtlich per E-Mail an:
- LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
- RPV Oberes Elbtal/OsterzgebirgeIhr/-e Ansprechpartner/-in
Ines HeinzeDurchwahl
Telefon +49 351 825-3410
Telefax +49 351 825-9301ines.heinze@
lds.sachsen.de*Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
DD34-2417/325/1Dresden,
1. März 2023**Stadt Heidenau**
Geänderter Entwurf des Flächennutzungsplanes
Erneute Beteiligung der Raumordnungsbehörde gemäß § 4a Abs.3 BauGB
Ihr Schreiben vom 24. Januar 2023**MACH**
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt
die Raumordnungsbehörde folgende**raumordnerische Stellungnahme ab:**Den vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen im Flächennutzungs-
planentwurf der Stadt Heidenau stehen keine Erfordernisse der Raumord-
nung¹ entgegen.**Begründung****Sachverhalt**Die Stadt Heidenau stellt erstmals zur Sicherung einer nachhaltigen, geord-
neten städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet einen
Flächennutzungsplan auf.Die Raumordnungsbehörde hat im Verfahren bereits mit Schreiben vom
18. April 2018 bzw. vom 8. Juni 2022 Stellung genommen.¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1
Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse
der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 ChemnitzBesucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Abteilung 3 – Infrastruktur
Olbrichtplatz 1
01099 Dresden

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sach-
sen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche BundesbankVerkehrsverbindung:
DVB Linien 7, 8 und 64
Haltestelle StauffenbergalleeFür Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Gebäude.*Informationen zum Zugang für ver-
schlüsselte / signierte E-Mails /
elektronische Dokumente sowie
elektronische Zugangswege finden
Sie unter
www.lds.sachsen.de/kontakt.Informationen zum Datenschutz finden Sie
unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

Im Rahmen der Abwägung wurden am Flächennutzungsplanentwurf drei wesentliche Änderungen vorgenommen, zu denen nunmehr eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattfindet.

Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013;
- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020

Raumordnerische Bewertung

Die Änderungen umfassen die geänderte Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich Zufahrt Hafenstraße in eine gemischte Baufläche, einer Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel an der Dresdner Straße in eine gemischte Baufläche sowie eines geplanten sonstigen Sondergebietes „Ausflugsgastronomie“ in ein Sondergebiet mit hoher Durchgrünung im Bereich des Lugturmes.

Zu diesen angestrebten Änderungen bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.

Eine ausführliche raumordnerische Bewertung der Planungen im Bereich des Lugturmes erfolgt im Rahmen der Beteiligung zum diesbezüglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPlG zu informieren.²

Mit freundlichen Grüßen



Ines Heinze
Referentin Raumordnung

² § 18 Abs. 1 SächsLPlG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“



Regionaler Planungsverband
Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Stadt Heidenau Eingang:
10. März 2023
60.17

[Handwritten signature]

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

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Verbandsgeschäftsstelle

2

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Radebeul, 07.03.2023
Bearbeiter: Herr Dennstedt
Telefon: 0351 40404-711
E-Mail: Tom.Dennstedt@rpv-oeoe.de
Aktenzeichen: 2816-04.02

Stellungnahme zum geänderten Entwurf des Flächennutzungsplans, Stadt Heidenau, Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Posteingang Regionaler Planungsverband: 25.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die 2. Fassung des Entwurfs des o. g. Flächennutzungsplans wurde auf der Grundlage der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung teile ich Ihnen mit, dass folgende Änderungsflächen von regionalplanerischen Festlegungen betroffen sind:

Gemarkung Gommern, am Lugturm

Die Änderungsfläche mit einer Flächengröße von ca. 0,8 ha liegt vollständig im regionalplanerisch festgelegten **Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz – Sichtexponierter Elbtalbereich**. Die Änderung des Sondergebietes „Ausflugsgastronomie“ in ein Sondergebiet mit hoher Durchgrünung „Ausflugsziel Lugturm“ steht dem genannten Ziel nicht entgegen.

Gemarkung Heidenau, Bereich Zufahrt Hafenstraße

Die Änderungsfläche mit einer Flächengröße von ca. 0,6 ha liegt vollständig im regionalplanerisch festgelegten **Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz - Sichtexponierter Elbtalbereich**. Im Zuge der Umsetzung eines Bebauungsplans ist dieses Ziel zu beachten. Die Änderungsfläche liegt zudem vollständig in einem **Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz, Funktion Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr**. Die Nutzung soll entsprechend G 4.1.4.7 Regionalplan an die bei einem Extremhochwasser mögliche Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst werden.

Mit freundlichen Grüßen

[Handwritten signature of Dr. Russig]

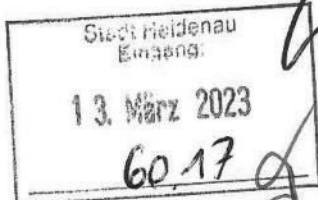
Dr. Russig
Leiterin



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Dresden

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



16.3.23

Datum: 09.03.2023
Amt/Bereich: Stabsstelle Strategie und
Kreisentwicklung
Ansprechpartner: Frau Herzog
Besucheranschrift: Schloßhof 2/4
01796 Pirna
Gebäude/Zimmer: EF/0.16
Telefon: 03501 515 3233
Aktenzeichen: 0004-14.6.28-621.3-160.000-01.0
E-Mail: rew@landratsamt-pirna.de

Handwritten signature and date: 16.03.2023

Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau

Verfahren nach § 5 BauGB, erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A Votum:

Die Planungsunterlagen sind entsprechend den nachfolgenden Teilstellungnahmen zu überarbeiten.

B Ausgewertete Unterlagen:

2. Entwurf des Flächennutzungsplans, bearbeitet durch das Planungsbüro Schubert, eingereicht am 24.01.2023 mit den Planteilen

- [1] Planzeichnung
- [2] Textliche Festsetzungen
- [3] Beiplan
- [4] Begründung
- [5] Umweltbericht
- [6] Landschaftsplan (Text, Karte, Anlagen)

jeweils in der Planfassung vom 21.11.2022.

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-mail.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

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

Öffnungszeiten:
Montag
Dienstag/Donnerstag
Mittwoch
Freitag

08:00 - 12:00 Uhr
08:00 - 12:00 Uhr
13:00 - 18:00 Uhr
Schließtag
08:00 - 12:00 Uhr

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



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

Auf Seite 45 der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass zwei Sondergebiete Handel unvereinbar mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) sind, die Flächenausweisungen als Sondergebiet Handel jedoch im aufzustellenden Flächennutzungsplan (FNP) erhalten bleiben sollen. Diesbezüglich wird auf die Ergebnisse der Beratung vom 04.10.2022 verwiesen.

Mit Schreiben vom 24.01.2023 wurde dem Landratsamt das Abwägungsergebnis zum 1. Entwurf des o. g. Planverfahrens mitgeteilt. Die Teilstellungnahme des Fachbereichs Bauleitplanung konnte darin jedoch nicht aufgefunden werden. Die dort hervorgebrachten Belange sind in die Abwägung einzustellen, um sicherzugehen, dass dem Abwägungsgebot gemäß § 2 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen wird.

Aus o. g. Grund wird erneut auf einen Sachverhalt aus der vorangegangenen Stellungnahme vom 27.06.2022 zum 1. Entwurf hingewiesen. Darin hieß es zur neu ausgewiesenen Wohnbaufläche M 14/1, es „ist zu prüfen, ob der südöstliche Bereich (Zufahrt zum Plangebiet von der Gabelsberger Straße und Backwarenverkauf) in gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ändern ist. Dies würde auch dem Trennungsgrundsatz der Baugebiete nach BauNVO entsprechen.“

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes sind berührt und werden durch die vorliegende Planung noch nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die Planung ist entsprechend der Stellungnahme zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Im Stadtgebiet der Stadt Heidenau befindet sich eine Vielzahl an Kulturdenkmalen nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG), die nachrichtlich in den FNP zu übernehmen sind. Dies erfolgt im vorliegenden FNP im Beiplan.

Darin fehlen jedoch:

- Ruine Heimweg 1,
- die Sachgesamtheit Kammergut Sedlitz betreffend der folgende Einzeldenkmalbestand: Einfriedungsmauer auf der Nordostseite, sowie
- Untere Orangerie.

Darüber hinaus befinden sich im Stadtgebiet der Stadt Heidenau zahlreiche archäologische Relevanzbereiche. Die archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld. Die aufzustellende FNP berührt insoweit durch § 2 SächsDSchG geschützte Bodendenkmale, welche auf Grund ihrer besonderen geschichtlichen und wissenschaftlichen Bedeutung unter Schutz stehen und zu erhalten sind. Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Denkmale (§ 2 Abs. 3 SächsDSchG).



Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind auch die archäologischen Relevanzbereiche nachrichtlich in den FNP zu übernehmen. Im o. g. Beiplan ist dies für einen archäologischen Relevanzbereich in der Nähe von Meuschaer Weg und Kirchweg unvollständig.

In Hinblick auf die Änderungsbereiche wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich im Änderungsbereich 2, Einzeldenkmale und ein archäologischer Relevanzbereich befinden. Im Änderungsbereich 3 liegt der Lugturm als Kulturdenkmal. Im Zuge einer genaueren Betrachtung ist, wie bereits bei der Umweltprüfung anderer Bereiche geschehen, folgender Verweis textlich aufzunehmen: „Im Rahmen von Planungsverfahren ist das Vorhaben mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Beachtung der Genehmigungspflicht nach SächsDSchG“.

Zudem ist zur besseren allgemeinen Verständlichkeit die Nummerierung der Änderungsbereiche auf der Übersichtskarte (neben der Legende) und den Kartenausschnitten anzugleichen, da sie zurzeit fehlerhaft ist.

Im Umweltbericht ist Nachfolgendes zu ergänzen:

Unter 2.1.1.8 Gommern, Sonderbaufläche Ausflugsziel Lugturm, G SO1 ist in den Planungshinweisen folgender Wortlaut aufzunehmen: „Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist das Vorhaben mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Beachtung der Genehmigungspflicht nach SächsDSchG“.

Unter 2.1.1.9 Kleinsedlitz, Sonderbaufläche Kunst und Kultur Wasserturm KS SO1 ist o. g. gleicher Wortlaut aufzunehmen.

Unter 2.1.2.2 Grünfläche Friedhof, Mügeln, Nordstraße, M GF2, Seite 63, ist bei Kultur- und Sachgüter auf den angrenzenden Denkmalbestand (Sachgesamtheit und Gartendenkmal Nordfriedhof) und dessen Umgebungsschutz zu verweisen. Unter der Rubrik Planungshinweise ist ebenfalls o. g. gleicher Wortlaut aufzunehmen.

In der Begründung zum FNP ist unter Punkt 9, Rechtgrundlagen, das SächsDSchG vom 3. März 1993 (SächsGVBl S. 229), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl S. 705), aufzunehmen.

Es ist zu beachten, dass das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und das Landesamt für Archäologie als Träger öffentlicher Belange weiterhin am Verfahren zu beteiligen sind.

Forsthoheit

In den Änderungsbereichen 1 und 2 sind keine forstlichen Belange berührt.

Im Änderungsbereich 3 am Lugturm liegen im dargestellten Sondergebiet Waldflächen. Im Rahmen der Verfahren zur Waldumwandlung und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Lugturm“ werden Ersatzaufforstungen festgelegt. In der Begründung zum FNP werden die notwendigen Aussagen getroffen. Änderungen sind hier aus Sicht der unteren Forstbehörde nicht erforderlich.

Im Beiplan zur Flächennutzungsplanung ist die Erstaufforstung auf dem Flurstück 349/1 der Gemarkung Großsedlitz noch als Fläche für den Wald darzustellen. Dies wurde bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 27.04.2018 aufgeführt.

Gewässerschutz

Zum überarbeiteten Entwurf bestehen keine Einwände.

Bezüglich der Aussagen zum aktuellen Stand der Umsetzung der Hochwasserschutzanlage „Heidenau Süd“ im Abschnitt 5.16.4 Überschwemmungsgebiete der Begründung auf Seite 76, sollte



nochmals eine Stellungnahme der Landestalsperrenverwaltung Sachsen (LTV) angefordert werden. Aus der Sicht der unteren Wasserbehörde ist die Maßnahme vollständig umgesetzt.

Sollten sich Änderungen der Planungsunterlagen ergeben, die die Belange des Landratsamtes betreffen können, beteiligen Sie uns bitte erneut.

Mit freundlichen Grüßen

M. Otto
Stabsstellenleiter

.Rosin,Sylvia

60.17

13. MRZ. 2023

2. K. II. : 2

60.00:

14.3.23

Von: Pinkwart, RalfDr. - Peter - LfD <Ralf-Peter.Pinkwart@lfd.sachsen.de>
Gesendet: Freitag, 10. März 2023 12:06
An: .Rosin,Sylvia
Betreff: Flächennutzungsplan, 2. Fassung des Entwurfs, Ihr Schreiben vom 24.1.2023

4

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Anpassungen des Flächennutzungsplans der Stadt Heidenau entsprechend Ihrem o.g. Schreiben gibt es keine Bedenken oder Einwände des Landesamtes für Denkmalpflege.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ralf-Peter Pinkwart
Gebietsreferent

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE SACHSEN

Schloßplatz 1 | 01067 Dresden

Tel.: 0351 48 430 504 | Fax: 0351 48 430 599

ralf-peter.pinkwart@lfd.sachsen.de | www.denkmalpflege.sachsen.de

Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente

Achtung neue E-Mail-Adresse: ralf-peter.pinkwart@lfd.sachsen.de

.Leuschel,Heike

60.17

2. K. 11 : RZ 16.02.2023
60.00: /

Von: Linke, Klaus - LASuV NL Meißen <Klaus.Linke@lasuv.sachsen.de>
Gesendet: Montag, 13. Februar 2023 14:46
An: .Leuschel,Heike
Betreff: AW: Flächennutzungsplan Heidenau- Entwurf in der 2. Fassung vom 21.11.2022 - Bekanntmachung der Erneuten Offenlage; Ihr Schreiben vom 24.01.2023 an das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Ihr Az.: 60.17

6

Sehr geehrte Frau Leuschel, sehr geehrte Frau Rosin,

gegen die mit der 2. Fassung des Flächennutzungsplanes vom 21.11.2022 vorgenommenen Anpassungen gibt es seitens des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr keine Einwände.

Die in unserem Schreiben vom 13.06.2023 geäußerten Forderungen und Hinweise zur 1. Fassung des FNP vom 28.01.2022 haben weiterhin Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. (FH) Klaus Linke
Sachbearbeiter

LANDESAMT FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR - NIEDERLASSUNG MEISSEN
Referat 11 | Personal, Recht und Straßenverwaltung
Heinrich-Heine-Str. 23 c | 01662 Meißen | Postanschrift: PF 20 02 14 | 01657 Meißen
Tel.: +49 3521 7189-1103 | Fax: +49 3521 7189-1999
E-Mail: klaus.linke@lasuv.sachsen.de | www.sachsen.de
Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

Von: heike.leuschel@heidenau.de <heike.leuschel@heidenau.de>
Gesendet: Dienstag, 24. Januar 2023 14:56
An: Poststelle - LASuV Zentrale <poststelle@lasuv.sachsen.de>
Cc: holger.berthel@heidenau.de; sylvia.rosin@heidenau.de
Betreff: Flächennutzungsplan Heidenau- Entwurf in der 2. Fassung vom 21.11.2022 - Bekanntmachung der Erneuten Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Vorhinein des postalischen Eingangs, übersenden wir Ihnen die Bekanntmachung zur erneuten Offenlage des Flächennutzungsplanes Heidenau in der 2. Fassung vom 21.11.2022 zur Einsichtnahme und Beteiligung. Die Unterlagen stehen Ihnen unter folgendem Download bereits zur Verfügung: [Aktuelle Mitteilungen des Bauamtes / Stadt Heidenau](#)

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Rosin gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Heike Leuschel
Bauverwaltung
Bauamt

Stadt Heidenau
Postanschrift: Dresdner Str. 47

Besucheranschrift: von-Stephan-Str. 4
01809 Heidenau

Tel.: 03529/571-455

Fax: 03529/571-11-455

E-Mail: heike.leuschel@heidenau.de

(kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente)

Internet: www.heidenau.de

Hinweis zu Dateianhängen:

Alle ein- und ausgehenden E-Mails werden von der Stadt Heidenau auf Viren überprüft. Aus Sicherheitsgründen werden bestimmte Dateianhänge nicht direkt an den Empfänger weitergeleitet, sondern isoliert.

Dazu gehören geschützte Dateien (Passwortschutz, Verschlüsselung, ...), potentiell gefährliche Dateien (*.zip, *.exe, *.com, *.vbs, ...) sowie alle Dateien im alten Format des Microsoft Office-Paketes (*.doc, *.xls, ...).

Bitte schicken Sie uns deshalb nach Möglichkeit nichtkomprimierte, unverschlüsselte und passwortfreie Dateianhänge, vorzugsweise in den Dateiformaten *.pdf, *.docx und *.xlsx.



Betrieb Oberes Elbtal

LANDESTALSPERRENVERWALTUNG DES FREISTAATES SACHSEN
Am Viertelacker 14 | 01259 Dresden

stadtplanung@heidenau.de

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Sabine Menzel

Durchwahl
Telefon: +49 351 40288-301
Telefax: +49 351 40288-190

sabine.menzel@
ltv.sachsen.de*

Ihr Zeichen
60.17

Ihre Nachricht vom
24.01.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
B20-8613/134/39

Dresden,
13.02.2023

**Betriebliche Stellungnahme
Betrieb Oberes Elbtal
Nr. 21 / 012 / 23**

(Elbe und Müglitz / Heidenau)



Betreff: **Aufstellung des Flächennutzungsplan für die Stadt
Heidenau; Entwurf i.d.2.F.v. 21.11.2022;
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß §
4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4a BauGB**

Bezug: **Aufforderung zur Stellungnahme
Email der Stadt Heidenau vom 24.01.2023**

Die Stellungnahme umfasst die nachfolgenden Seiten 2 bis 3.

aufgestellt:

M. Winter
Betriebsteilleiter
Fließgewässer

bestätigt:

Leonhardt
stellv. Betriebsleiter

B. Lange
Betriebsleiterin
Betrieb Oberes Elbtal

Hausanschrift:
Landestalsperrenverwaltung
des Freistaates Sachsen
Betrieb Oberes Elbtal
Am Viertelacker 14
01259 Dresden

www.sachsen.de

Bankverbindung:
HypoVereinsbank
IBAN
DE70850200860004407857
BIC HYVEDEMM496
UST-ID-Nr. DE199521669

* Kein Zugang für elektronisch
signierte sowie für verschlüsselte
elektronische Dokumente



2023/6958

1. Grundlage für die Stellungnahme

Email der Stadt Heidenau vom 24.01.2023 mit folgenden Unterlagen (per Download vom Landesportal Bauleitplanung):

- Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau, Entwurf in der 2. Fassung vom 21.11.2022 bestehend aus:
 - Deckblatt
 - Übersicht der Planänderung
 - Planzeichnung mit Änderungsbereichen, M 1:10.000
 - Beiplan, M 1:10.000
 - Begründung
 - Umweltbericht mit den Anlagen 1 bis 4 (Archäologische Denkmale, Denkmalliste, Altlasten, Biotopbestandsverzeichnis)
- Landschaftsplan, Abgestimmte Fassung vom 21.11.2022 bestehend aus:
 - Planzeichnung, M 1:10.000
 - Potentialkarten 1 bis 5 (Darstellung Schutzgüter)
 - Strategische Umweltprüfung

2. Feststellungen

Im Rahmen der Abwägung aller Hinweise zum Entwurf in der Fassung vom 28.01.2022 wurden Bereiche mit Defiziten bei der Darstellung festgestellt, so dass die Planung entsprechend angepasst werden musste. Diese 2. Fassung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heidenau vom 21.11.2023 wurde durch den Stadtrat der Stadt Heidenau gebilligt.

Die Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (LTV) wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB zum 2. Entwurf erneut um Stellungnahme gebeten.

Die Ausweisung folgender Bereiche wurde geändert:

- Sondergebiet Lugturm-Areal in Sondergebiet mit hoher Durchgrünung,
- Sondergebiet Handel Dresdner Straße in Mischgebiet sowie
- Wohnbaufläche an der Hafenstraße als gemischte Baufläche.

Das Planungsgebiet befindet sich im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und erstreckt sich zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der Stadt Pirna entlang der Elbe, welche gleichzeitig die nordöstliche Grenze bildet. Es wird von der Müglitz durchflossen, bevor diese in die Elbe mündet.

Die Müglitz ist ein Gewässer 1. Ordnung und wird durch die Landestalsperrenverwaltung (LTV) unterhalten.

Die entlang der Bundeswasserstraße Elbe und dem Gewässer Müglitz errichtete Hochwasserschutzanlage (HSA) „Heidenau Süd“ ist eine öffentliche Hochwasserschutzanlage des Freistaates Sachsen, die ebenfalls durch die LTV betrieben und unterhalten wird. Sie schützt bis zu einem HQ₁₀₀.

Aufgrund der Hinweise der LTV zu geplanten Bauflächen, welche von Überschwemmungen betroffen sind, ergibt sich gemäß Abwägungsergebnis vom 28.01.2023 kein Abwägungserfordernis. Somit wird an der Flächenausweisung festgehalten und lediglich in der Begründung zum FNP darauf hingewiesen, dass im nachfolgenden Bauleitverfahren geeignete Maßnahmen zum Schutz der Flächen vor Hochwasser zu planen sind.

3. Stellungnahme

Die bisherigen Hinweise und Forderungen der LTV aus den Stellungnahmen Nr. 21/114/17 vom 26.07.2017, Nr. 21/025/18 vom 10.04.2018 sowie Nr. 21/056/22 vom 24.05.2022 behalten für die weitere Planung ihre Gültigkeit, insbesondere die Äußerungen bzgl. Lage im Überschwemmungs- bzw. Hochwasserrisikogebiet. Zusätzliche Forderungen bestehen seitens der LTV bzgl. der geänderten Ausweisungen in den o. g. Bereichen nicht.

Dessen ungeachtet ist in der Begründung, Pkt. 5.16.4, S. 76 der erste Satz des letzten Absatzes wie folgt zu aktualisieren:

Die an der Elbe ~~derzeit im Bau~~ befindliche Hochwasserschutzanlage (HWSA) „Heidenau Süd“ ist eine öffentliche Hochwasserschutzanlage des Freistaates Sachsen, die ~~nach Fertigstellung~~ durch die LTV betrieben und unterhalten wird.

Ende der Eintragung



WSV.de

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

8

WSA Elbe

Postfach 230117 · 01111 Dresden

Stadt Heidenau
Dresdner Str. 47
01809 Heidenau

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsamt Elbe

Moritzburger Straße 3
01127 Dresden

Dornhorster Weg 52
21481 Lauenburg

Fürstenwallstraße 19/20
39104 Magdeburg

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3711SB3-213.2-301-EI/FNP
Stadt Heidenau

213.20/-002/K038 FNP
Heidenau

Datum
06. März 2023

Luisa Rüdiger
Telefon +49 351 8432-331

Zentrale +49 351 8432-50
Telefax +49 351 8432-381
wsa-elbe@wsv.bund.de
www.wsa-elbe.wsv.de

**Aufstellung Flächennutzungsplan für die Stadt Heidenau im Bereich
der Bundeswasserstraße Elbe bei EI-km 36,85- 39,8, linkes Ufer**
- Stellungnahme zum Vorhaben

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Rosin,

mit Schreiben vom 24.01.2023, Posteingang 27.01.2023, baten Sie
mich um Stellungnahme zur 2. Fassung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Heidenau bei EI-km 36,85- 39,8, linkes Ufer.

Zu den sich aus den 3 Änderungsbereichen ergebenden Anpassungen
des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände.

Zum Flächennutzungsplan gebe ich folgende redaktionelle Anmerkung:

Im Jahr 2021 erfolgte die Fusionierung der ehemaligen
Wasserstraßen- und Schifffahrtsämter Dresden, Magdeburg und
Lauenburg zum Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Elbe. Die
Benennung ist in den Unterlagen entsprechend anzupassen.

Mit meinen vorangegangenen Stellungnahmen zum
Flächennutzungsplan wurde Ihnen bereits mitgeteilt, dass die
Bundeswasserstraße Elbe im Eigentum und in der
Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung (WSV) steht.

In Folge der Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG)
vom 18.08.2021 möchte ich dazu folgendes aktualisieren bzw. die
Ausführung ergänzen:

Die Bundeswasserstraße Elbe unterliegt dem gesetzlichen
Geltungsbereich des WaStrG. Gemäß § 1 Abs.1 Nr.1
Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) ist die Elbe eine dem Verkehr
mit Güter- und Fahrgastschiffen und der Sport- und Freizeitschifffahrt

Datenschutzhinweis:

Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend
der Datenschutzerklärung des WSA verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf dem In-
ternetauftritt des WSA abrufen: <https://www.wsa-elbe.wsv.de/816-Datenschutz>.
Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch
auch in Textform übermittelt werden.



WSV.de

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

mit Wasserfahrzeugen dienende Binnenwasserstraße. Sie stehen gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 89 GG im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der WSV.

Wie bereits mitgeteilt, ist die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen dem Bund als Hoheitsaufgabe übertragen (§ 7 Abs. 1 WaStrG) und umfasst die Erhaltung eines ordnungsgemäßen Zustandes für den Wasserabfluss und die Schiffbarkeit, wozu die Räumung, die Freihaltung, der Schutz und die Pflege des Gewässerbettes mit seinen Ufern dazugehören (§ 8 Abs. 1 u. 2 WaStrG).

Mit der o.g. Änderung des WaStrG ist es zudem gemäß § 12 WaStrG Hoheitsaufgabe der WSV wasserwirtschaftliche Ausbaumaßnahmen in der Bundeswasserstraße oder ihren Gewässerteilen sowie ihren Ufern auszuführen. Die WSV übernimmt dabei wasserwirtschaftliche Ausbaumaßnahmen, die für die Erreichung der Bewirtschaftungsziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nach Maßgabe der §§ 27 bis 31 WHG erforderlich sind.

Maßnahmen mit dem überwiegenden Zweck des Hochwasserschutzes oder der Verbesserung der physikalischen oder chemischen Beschaffenheit des Wassers verbleiben bei den Ländern.

Nach § 1 Abs. 2 und 3 WaStrG stellt die Uferlinie die seitliche Abgrenzung der Binnenwasserstraßen des Bundes dar. Die Uferlinie ist die Linie des Mittelwasserstandes.

Die landseitige Begrenzung des Ufers ist eine Böschungskante, die in der Natur als natürliche landseitige Abgrenzung erkennbar ist. Diese Böschungskante muss oberhalb der Linie des Mittelwasserstands und unterhalb oder auf der Linie des mittleren Hochwasserstands liegen. Gibt es keine solche Böschungskante, gilt die Linie des mittleren Hochwasserstands als landseitige Begrenzung des Ufers.

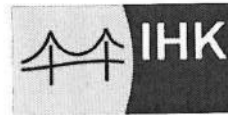
Ob eine in der Natur erkennbare Böschungskante vorliegt, entscheidet das WSA Elbe.

Meine bisherigen Stellungnahmen behalten weiterhin Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Luisa Rüdiger



Standortpolitik und Kommunikation

IHK Dresden • Langer Weg 4 • 01239 Dresden

nur per Mail an: stadtplanung@heidenau.de

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Hausanschrift
IHK Dresden
Langer Weg 4
01239 Dresden

Telekontakte
Telefon (0351) 2802-0
Telefax (0351) 2802-280
service@dresden.ihk.de
degenkolbe.kerstin@dresden.ihk.de
www.dresden.ihk.de

Ihre Nachricht/ Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Gesprächspartner	Durchwahl Tel./Fax	Datum
		Frau Degenkolbe	-131 / -7131	20.02.2023

Stellungnahme zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie und Handelskammer Dresden hat in die übergebenen Unterlagen zum 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau Einsicht genommen.

Zu den vorgenommenen Planänderungen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

An den Inhalten unserer Stellungnahme zum Entwurf dieses Planes vom 07.07.2022 halten wir fest.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer Dresden
Geschäftsbereich Standortpolitik und Kommunikation

Kerstin Degenkolbe
Referentin für Landes-,
Regional- und Bauleitplanung



Dresden.
Dresdener

Landeshauptstadt Dresden · Postfach 12 00 20 · 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau, Verkehr und Liegenschaften

Stadt Heidenau
Herrn Bürgermeister Opitz
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Ihr Zeichen 60.17 24.01.2023	Unser Zeichen (GB6) 61 13 31	Es informiert Sie Herr Martin Welzel	Zimmer 6317	Telefon (03 51) 4 88 35 23	E-Mail mwelzel@dresden.de	Datum 10. MRZ. 2023
------------------------------------	---------------------------------	---	----------------	-------------------------------	------------------------------	------------------------

Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau

Stellungnahme der Landeshauptstadt Dresden zum 2. Entwurf i. d. F. v. 21. November 2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

mit Schreiben vom 24. Januar 2023 wurde die Landeshauptstadt Dresden durch die Stadt Heidenau zu o. g. Planung zur Stellungnahme aufgefordert. Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage von § 2 Abs. 2 und § 4 BauGB geprüft. Es wurde festgestellt, dass weiterhin planungsrelevante Belange der Landeshauptstadt Dresden berührt werden.

In meiner Stellungnahme vom 13. Juli 2022 zum 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes habe ich bereits Bedenken gegenüber dem Umfang der Wohnbauflächenneuausweisung im Segment der Mehrfamilienhäuser geäußert. Laut Wohnbauflächenbedarfsprognose der Stadt Heidenau besteht in diesem Segment kein zusätzlicher Bedarf. Dessen ungeachtet weist die Stadt Heidenau neue Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser im Umfang von 6,1 ha auch im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes weiterhin aus.

Diese Wohnbauflächenneuausweisungen führen künftig zu Wanderungsgewinnen, die hauptsächlich zulasten der benachbarten Städte und umliegenden Gemeinden gehen werden. Damit wird auch in die Entwicklung der Stadt Dresden eingegriffen. Die Stadt Dresden behält sich deshalb vor, die aus ihrer Sicht zu umfangreich ausgewiesenen Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser in den jeweiligen Bebauungsplänen der Stadt Heidenau kritisch hinsichtlich der Beeinträchtigung des Einwohnerpotenzials der Stadt Dresden zu prüfen.

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDDDE33XXX

Postbank
IBAN: DE77 8601 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDE33

Freiberger Str. 39 · 01067 Dresden
Telefon (03 51) 4 88 42 40
Telefax (03 51) 4 88 42 43

Sie erreichen uns über die Haltestellen:
Haltepunkt Freiberger Straße
Sprechzeiten:
Mo 9–12 Uhr, Di und Do 9–18 Uhr
Fr 9–12 Uhr

Deutsche Bank
IBAN: DE81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDE33XXX

Commerzbank
IBAN: DE76 8504 0000 0112 0740 00
BIC: COBADE33XXX

E-Mails:
stadtverwaltung@dresden.de-mail.de
geschaefsbereich-
stadtentwicklung@dresden.de
www.dresden.de

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.dresden.de/kontakt.

Gestatten Sie mir in diesem Zusammenhang den Hinweis, dass die Wohnungsmarktsituation in Dresden insbesondere aufgrund des erheblichen Mehrfamilienhausbaus in den vergangenen Jahren und dem damit verbundenen wieder steigenden Wohnungsleerstand insbesondere im Segment der Neubau nachfrage weniger angespannt ist. Einen größeren (Nachhol-)Bedarf sehe ich allerdings weiterhin in der Errichtung von preisgünstigem sowie mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum.

Weiterführende Belange zu Planungsaspekten werden derzeit nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen


Stephan Kühn
Bürgermeister



Stadtverwaltung Pirna, Am Markt 1/2, 01796 Pirna

Stadt Heidenau
Bauamt
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau



**Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau – Entwurf i.d.2.F.v. 21.11.2022
Stellungnahme der Stadt Pirna im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden**

Sehr geehrter Herr Berthel,

die Stadt Pirna bedankt sich für die erneute Beteiligung im Verfahren.

Unsere Stellungnahme zum 1. Entwurf gilt unverändert.

Zu den im 2. Entwurf neu aufgenommenen Änderungsbereichen haben wir keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorzubringen.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Fachdienstes Stadtplanung jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

M ö h r s
Fachgruppenleiter
Stadtentwicklung

Pirna, 02.02.2023

Aktenzeichen
51113.119

Ihre Nachricht vom
24.01.2023

Fachgruppe 61
Stadtentwicklung
Leiter Steffen Möhrs
Stadthaus I, Zimmer 206

Telefon +49 3501 556-271
Telefon +49 3501 556-308
Telefax +49 3501 556-331
steffen.moehrs@pirna.de*
stadtverwaltung@pirna.de-mail.de

Öffnungszeiten
Mo nach Vereinbarung
Di 8 – 12 und 13 – 16 Uhr
Mi nach Vereinbarung
Do 8 – 12 und 13 – 18 Uhr
Fr nach Vereinbarung
(Terminvereinbarung erforderlich)

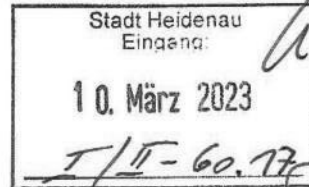
Große Kreisstadt Pirna

Hausanschrift
Stadtverwaltung Pirna
Am Markt 1/2
01796 Pirna

Bankverbindung
Große Kreisstadt Pirna
Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN DE72 8505 0300 3000 0004 52
BIC OSDDDE81XXX

* Informationen zum Zugang für
verschlüsselte / signierte E-Mails /
elektronische Dokumente sowie De-
Mail unter www.pirna.de/impressum

european
energy award



Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

vorab per E-Mail: stadtplanung@heidenau.de

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.

[REDACTED]

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.

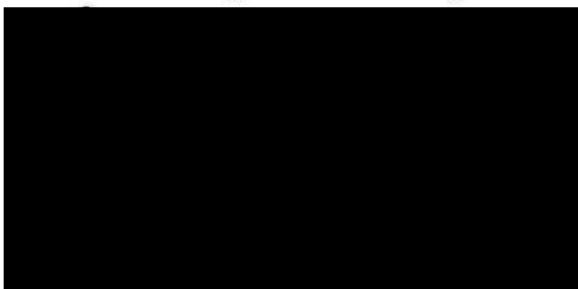
Über den Lugturm hinaus gibt es entgegen der redaktionellen Darstellung im Entwurf seit langem keinen „historischen Standort“ Lugturm mehr. Ausweislich der bekannten Chronologie ist die frühere Gastronomie bereits vor über 80 Jahren beendet worden. Restliche genutzte Baukörper wurden vor fast 30 Jahren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

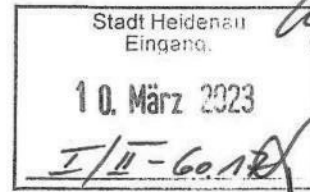
Der planerischen Vorgabe der Erhaltung des Einzeldenkmals Lugturm steht seitens der Anlieger nichts entgegen. Einen darüber hinausgehenden erhaltenswerten (und rechtmäßigen) Standort gibt es im gegenständlichen Areal nicht. Eine wirtschaftliche Nutzung des Lugturms selber mag durch Eintrittsgelder, Sponsoring 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.





14.3.23

Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

vorab per E-Mail: stadtplanung@heidenau.de

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.