

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

**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   
 Heidenau, an. Gegen den im Entwurf vorgelegten Flächennutzungsplan erhebe ich nachfolgende Einwendungen.

**1.**

Meine Mandanten sind Eigentümer des Grundstückes  01809 Heidenau. Von der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Heidenau ist das ca. 150 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.

Erkennbar ist das Gelände massiv eingezäunt, die [REDACTED] Ausschankhütte ist überwiegend nur dann im Betrieb, wenn auf dem Gelände Events stattfinden. Der Wanderer oder Radfahrer (*Ausflugziel 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 ( ). 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 Ausflugsstätte 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.

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 Eventgastronomie 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 Untergrund, 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.**



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



**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   
 Heidenau, an. Gegen den im Entwurf vorgelegten Flächennutzungsplan erhebe ich nachfolgende Einwendungen.

**1.**

Meine Mandanten sind Eigentümer des Grundstückes  Heidenau. Von der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Heidenau ist das ca. 150 m östlich 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.



Erkennbar ist das Gelände massiv eingezäunt, die Ausschankhütte ist überwiegend nur dann im Betrieb, wenn auf dem Gelände Events stattfinden. Der Wanderer oder Radfahrer (*Ausflugziel 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 orangenen 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 Ausflugs-gaststätte 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 Untergrund, 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.



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

Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau i. d. F. v. 28.01.2022

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

Beteiligungszeitraum: 09.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022

Hiermit möchte ich folgende Anregung/ Einwendung/ Hinweise zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Heidenau abgeben:

Betrifft Luftumareal G501

zu Begründung 5.3.3

- die fektivkulisse für das G501 ist auf das gesamte Flurstück bezogen

↳ hier fehlt eine Differenzierung der Gegebenheiten und ein Überdenken der fektivkulisse z.B. Wasserlaas Heidenau

- Verdunsteter Verkehr (sehr hoher Anteil Zielverkehr PEU) hat zu keinem Beeinträchtigung und zu Malteil der Nachbarschaft zu führen, wie mehr mal in der Vergangenheit

- Emissionen fektivkulart sind bei der Bearbeitung des Standortes zu würdigen (Schall, Licht, Rauch) und bei Gestaltung in Verarbeitung

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

Heidenau,  
Ort, Datum

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

Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau i. d. F. v. 28.01.2022

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

Beteiligungszeitraum: 09.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022

Hiermit möchte ich folgende Anregung/ Einwendung/ Hinweise zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Heidenau abgeben:

Betrifft: Lugtarnareal G.501

zur Begründung 5.3.3.

"Sondergebiet Ausflugs-astonomie"  
→ der Inhalt und Umfang dieser Nutzung ist nicht definiert, Begründung unzureichend.  
→ Eine Klassifizierung ist erforderlich.

→ Die Einbeziehung des Charakters der umliegenden Flächen nach BauVORfeld.  
Eine Abwägung ist nicht zu erkennen.

→ Die Erhaltung eines privaten Denkmals ist nicht Aufgabe der Stadt Heidenau.

→ Die Feststellung "Wald" für die Fläche wird nicht gewürdigt. → schonende Nutzung von Potentialen und Ressourcen, - kritische Umweltbedarfe

→ Mit dem vorliegenden Entwurf erfolgt keine

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

Korbellierung einerseits und darauf auch eine Teilentwicklung des Standortes, andererseits.  
Eine klare Entwicklungsperspektive mit dem

Heidenau,   
Ort, Datum

Vorhaben für eine verträgliche Nutzung in Abwägung der Belange fehlt in Bezug auf Nachbarn, Umwelt etc.

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

Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau i. d. F. v. 28.01.2022

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

Beteiligungszeitraum: 09.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022

Hiermit möchte ich folgende Anregung/ Einwendung/ Hinweise zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Heidenau abgeben:

Betrifft:

1. Darstellung im Beiplan Biotop

Lage und Größe?

Klärung: 1413 m<sup>2</sup> aus Biotopbestandsverzeichnis kann nicht stimmen mit Kartierung

2. Darstellung im Landschaftsplan

Freihaltung von Baufläche Entwicklung

Einwendung: Ist zu korrigieren für den Hofbereich und aus der Fläche der Darstellung herauszunehmen.

Begründung: Einflührung für Lufthafen und Lockwitz ST SA.

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

Heidenau,

Ort, Datum

Stadt Heidenau  
Dresdener Straße 47  
01809 Heidenau



**Entwurf des Flächennutzungsplans Stadt Heidenau der Stadt Heidenau i. d. F. vom 28.01.2022**

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

**Beteiligungszeitraum: 09.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022**

Gemarkung Gommern, Sporbitzer Straße, P+R-Platz / G P1

In der Gemarkung Gommern ist unmittelbar südlich des Haltepunktes Dresden-Zschachwitz eine P+R-Anlage geplant.

Hiermit widerspreche daher ausdrücklich der Umwidmung der Fläche vom Ackerland zur Verkehrsfläche P+R-Platz.

**Widerspruch**

Die zu beplanende Fläche weist landwirtschaftlich Nutzungsarten auf. Das entsprechende Grundstück wird landwirtschaftlich als Ackerland unter Einhaltung der Fruchtfolge von Bauer in Pacht bearbeitet. Das ca. 1,88 ha großes Plangebiet in Heidenau-Gommern ist Wille der Verwaltung der Stadt Heidenau, mit dem hier vorliegenden Flächennutzungsplan von einer aktuell als Ackerland genutzte Fläche zu einer neuen versiegelten Verkehrsfläche P+R-Platz Umzuwidmen.

Es liegt direkt am Maldengraben und Biotop Umspannwerk Dresden und der Bahnstrecke Dresden - Prag. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen zum Maldengraben hin muss beachtet werden und bleibt frei von Bebauung.

Durch das neue Wohngebiet Sporbitzer Straße (G 23/1) sind schon 2,5 ha an guten Grund und Boden als Ackerland für immer verloren gegangen. Das setzt sich fort wo beim IPO nur in Heidenau große Ackerflächen von 15 ha in Gewerbefläche umgewandelt und für immer vernichtet werden ohne Berechnung der Verkehrsflächen die noch zusätzlich in Anspruch genommen werden. Das sind etwa 20 Fußballfelder.

Unter Beachtung des Urteils des Bundesverfassungsgericht 2021 mit erstritten, dass Klimaschutz zu den Grundrechten zählt und die Bundesregierung zwang, ihr Klimaschutzprogramm deutlich nachzubessern und die Belange der zukünftigen Generation mehr zu berücksichtigen.

Der Krieg in der Ukraine hat massive Folgen für die globale Getreideversorgung. Betroffen sind ganz besonders die ärmeren Länder. Sie sind auf Importe angewiesen.

Ersatz gibt es kaum. Und wenn, ist er sehr teuer. Die Weltbank und die FAO befürchten eine deutliche Zunahme von Hungersnöten. Bauern fordert daher ein Umdenken. Solange wir verstärkt in der Verantwortung für den globalen Markt sind, muss die Flächenstilllegung, Versiegelung von Bauflächen und Parkplätze verantwortungsvoll ausgesetzt werden.

Auf die Stadt Heidenau kommen enorme Kosten für Planung, Bau und Instandhaltung. Wir haben am Bahnhof Heidenau Nord schon über 20 Jahre einen P + R Parkplatz, der auch jederzeit ohne weiteres erweiterungsfähig ist.

Der Landrat im (ZVOE) Zweckverband Verkehrsverbund Oberelbe mit dem Land Sachsen über Jahrzehnte ist nicht in der Lage bzw. fehlt ihm der politische Wille in der Verbandsatzung § 16 Abs. 2 einen Beschluss Antrag zu formulieren, um eine Änderung der Tarifzone 10 des VVO Dresden bis zum Bahnhof Heidenau Nord durchzusetzen.

Jeder Fahrgast der Richtung Dresden die Verknüpfung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) nutzt, ist bestrebt den Fahrpreis so gering wie möglich zu erhalten. Das sorgt auf der Dresdener Fritz-Schreiter-Straße zum Parkdruck.

Es besteht auf der anderen Seite der Bahnlinie auf Dresdener Flur schon ein Unterstand für Fahrräder. Der S 1 und S 2 Haltepunktes Dresden-Zschachwitz, S Bahnlinie mit angrenzendem Bereich befindet sich in ein Gewerbegebiet (Stadtgebiet Dresden) mit ausreichender Fläche für intermodale Multimodaler Parkfläche. Stadtrat von Dresden hat in seiner Sitzung am 13.04.2022 in der öffentlichen Information erarbeitet. Für den S\_Bahnhof Zschachwitz – Stand: nur Konzept, E-Laden. auf den Park+Ride Plätzen der Landeshauptstadt Dresden vorgesehen. Laut Autokennzeichen Parken auch viele Dresdener und nicht nur Heidenauer auf der Fritz-Schreiter-Straße.

Gerade deshalb sind die Errichtung und Bewirtschaftung von Parkraum eine kommunale Angelegenheit der Stadt Dresden.

Einrichtung von Mobilitätspunkte

### **Tagesordnungspunkt**

#### **TOP Ö 19: Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau: Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf**

Sitzung: 20.12.2018 SR/054/2018

Beschluss: einstimmig beschlossen

Abstimmung: Ja: 15, Nein: 0,  
Enthaltungen: 1

Vorlage: 090/2018

Der Stadtrat beschließt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes entsprechend der bauplanungsrechtlichen Einzelbeschlüsse (s. Anlage 090/2018-1) abzuwägen.

Lfd. Nr. 55 der Anlage 090/2018-1

Stellungnahme Landeshauptstadt Dresden vom 24.04.2018:

Herr [REDACTED] sprach sich gegen den P + R Parkplatz aus. Herr Stadtrat [REDACTED] fügte an, dass auch auf Dresdner Flur große Flächen zur Verfügung stehen.

Der Stadtrat beschließt die Berücksichtigung der Stellungnahme.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>		
<b>Gremium</b> (Beratungsfolge)	<b>1.BA</b>	<b>2.SR</b>
Anwesend	<b>9</b>	<b>16</b>
JA-Stimmen	<b>8</b>	<b>14</b>
NEIN-Stimmen	<b>1</b>	<b>2</b>
Enthaltungen	<b>0</b>	<b>0</b>

Betreff

Flächennutzungsplan - Billigung des Entwurfs und Offenlagebeschluss

Vorlage

028/2022/1

Niederschrift der 30. Sitzung des Stadtrates vom 31.03.2022

TOP 8. Flächennutzungsplan - Billigung des Entwurfs und  
Offenlagebeschluss 028/2022/1

Zum geplanten P und R -Parkplatz am Zschachwitzer Bahnhof äußerte sich Herr Stadtrat [REDACTED] kritisch.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend 19

JA-Stimmen 18

NEIN-Stimmen 1

Enthaltungen 0

Mit freundlichen Grüßen,



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

Stadt Heidenau  
-Bürgerbüro-  
Dresdner Straße 47  
01809 Heidenau

Stadt Heidenau  
Eingang:

23. Juni 2022

60.17

Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau i. d. F. v. 28.01.2022

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

Beteiligungszeitraum: 09.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022

Hiermit möchte ich folgende Anregung/ Einwendung/ Hinweise  
zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Heidenau abgeben:

Mir ist zugetragen worden - Lugturm -  
nicht nur Ausflugsziel sondern Großevents  
Veranstaltungen - Familienfeiern  
Hochzeiten - große Musikveranstaltungen  
bis 500 Personen sind geplant

Wer hat sich so etwas ausgedacht?  
Die Lugturmstraße hat keinen Fußweg  
zum Ausweichen - hier gibt es 2 gefährliche  
Kurven - es ist schon Einiges passiert  
Autos haben keine Ausweichmöglichkeit  
Außerdem hat jedes 2. Haus Hunde  
und Katzen -- für diese Tiere "Lebensgefahr"  
Der Verkehr mit Motorrädern u. Autos  
verpestet unsere Umwelt - Die Verunreinigung  
unserer Grundstücke vor allem durch Jugendliche  
Trinker gab es ja schon im Vorjahr mit dem  
Riesenrad, Verkehrsschilder wurden zerstört

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

Heidenau,

Ort, Datum

b.w. →

Es ist schön, daß der Turm wieder aufgebaut wird - hoffentlich beteiligt sich die Stadt Heidenau an den Kosten

Als Ausflugsziel war der Leigturm die letzten Jahre sehr gefragt - es ist schön, wenn Familien und Anwohner so ein Ziel haben -

Bratwurst - Kaffee + Kuchen  
Getränke aller Art, so sollte es doch bleiben - [redacted] als Pächter hat sich viel Mühe gemacht auch in der Coronazeit

[redacted]

Es sind so viele seltene Bäume auf dem Areal gefällt worden - es tut einfach weh, wer erlaubt so was?

Absender

Name

Straße

PLZ, Wohnort

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

Stadt Heidenau  
Eingang  
23. Juni 2022  
Stadt Heidenau  
Bürgerbüro  
Dresdner Straße 47  
01809 Heidenau

Stadt Heidenau  
Dresdner Str. 47  
01809 Heidenau

**Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau i. d. F. v. 28.01.2022**

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

**Beteiligungszeitraum: 09.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022**

Hiermit möchte ich folgende Anregung/ Einwendung/ Hinweise zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Heidenau abgeben:

Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau betreffs Lagturm ein.  
Die Lagturmstraße ist eine Anliegerstraße und nicht für den täglichen öffentlichen Verkehr. Es gibt keine Fußwege u. die Straße ist nicht breit genug für 2 Fahrspuren. Es gibt viele Kinder u. auch viele Hundebesitzer die so schon aufpassen müssen, wenn ein Auto entgegen kommt weil die Straße so eng ist. Denn ist der Umwelt- u. Tierschutz durch den gestättlichen Ausbau des Lagturms gefährdet. Durch die vielen Autos die dann die Straße benutzen, gerade an Wochenenden der Lärm- u. Schadstoffausstoß sehr hoch und gerade da an Wochenenden wo ich zu Hause bin als arbeitender steuerzahlender Bürger sehe ich mich stark beeinträchtigt. Ich will mich in meinem Grundstück erholen. Durch den weiteren Ausbau des Lagturms sehe ich die unmittelbare Natur drumherum in Gefahr auf dem Areal des Turmes. In der Zwischenzeit haben sich viele Tiere + Pflanzen dort angesiedelt. z.B. Rotmilan, Fledermause, Waldkauz, rote Waldermise, Schlangen, Eeksen, Weißbache, Rotbache, Kartänie ... Der Straßenbelag auf der Lagturmstr. ist so dünn und nicht für soviel Verkehr geeignet

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

Heidenau  
Ort, Datum

Unterschrift

b.w.v.

Die vielen Feuer, Abgase, Lärm vom Lagturm liegen genau in der Frischlufteinzugsschneise für Heidenau.

Der Lärm stört die Tierwelt um den Lagturm. Die Abgase die ja mehr ausgestoßen werden wenn man den Berg hinauffährt gefährden die Umwelt und Menschen die dort wohnen und leben.

Die vielen Besucher des Lagturms machen mehr Müll der jetzt schon überall in der freien Natur zu finden ist (Plastbecher, Zigarettenkippen, Zellstofftücher).

Auf dem Weg zum Lagturm erleichtern sich viele Besucher einfach in der Natur.

Ein Holzhäuschen mit Verkauf von Bratwurst und Bier für Wanderer ist ja ok aber kein kommerzieller Gaststättenbetrieb. Es gibt auch nicht genug Parkplätze für PKW.

Ich bin gegen den Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau vom 28.01.22 Lagturm.

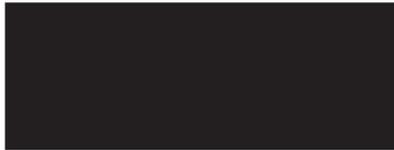


Absender

Name:

Straße:

PLZ, Wohnort:



Stadt Heidenau  
Dresdener Straße 47  
01809 Heidenau

Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau i. d. F. v. 28.01.2022

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

Beteiligungszeitraum: 09.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022

**Hiermit möchte ich folgende Einwendung und Hinweise zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Heidenau abgeben:**

Eine Umnutzung oder Erweiterung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Flurstückes 388/a ist zu untersagen.

Gegen den im Entwurf vorgelegten Flächennutzungsplan erhebe ich nachfolgende Einwendungen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Lutgturm-Areals ergeben sich die letzten Jahre schädliche Auswirkungen zulasten unserer Familie:

- hohe Verkehrsbelastung (Anfahrt, Abfahrt, Parken, Zustellen von Fahr- und Rettungswegen, sowie Privatgrundstücken, Lärm. Die Zufahrtsstraßen zum Lutgturm sind für dieses Verkehrsaufkommen nicht geeignet. (Zu eng, zu unübersichtlich, kein Fußweg) Außerdem wird die Geschwindigkeitsbegrenzung meist nicht eingehalten und ist somit eine starke Gefahr für Fußgänger und unsere eigenen Kinder.
- Wir werden regelmäßig durch Spaziergänger auf unserem privaten Grundstück belästigt - die Privatsphäre wird nicht respektiert!
- Vandalismus im privaten und öffentlichen Raum
- Geruchsbelästigung durch große Lagerfeuer - neben diesen Lagerfeuern zur Öffnungszeit wird auch regelmäßig frisches Holz während der Fällarbeiten unter der Woche verbrannt. Hierzu ist zu bemerken, dass kein Brandschutzkonzept vorhanden ist und es keine Löschwasserbevorratung gibt! Ob im Notfall Rettungskräfte schnell und ungehindert das Gelände erreichen können, ist fraglich. Da das Lutgturmareal und unser Grundstück nur wenige Meter bewaldet entfernt sind, ist im Falle eines Brandes die Wahrscheinlichkeit gegeben, dass auch unser Haus in Gefahr ist. Gerade die Trockenheit der letzten Jahre würde eine schnelle Brandausbreitung begünstigen.

- (Umwelt-)Verschmutzung von privaten Grundstücken und der umliegenden (Natur-  
schutz-) Gebiete durch Müll und menschliche, sowie tierische Verunreinigungen. Ablage-  
rungen von Unmengen an Bauschutt, durch den Betreiber selbst.  
(siehe Beispielfoto's im Anhang, gern können noch weitere Fotos übermittelt werden)
- das LugturmAreal selbst, hat die letzten Jahre sehr viele schöne, alte und augenscheinlich  
gesunde Bäume verloren. Der Lebensraum u.a. für Vögel (Rotmilan), Schlangen und Fle-  
dermäuse wurde bereits zum großen Teil zerstört.

Außerdem wird der Lugturm im Flächennutzungsplan als „Ausflugsziel vor allem für Wand-  
rer und Radfahrer“ beschrieben. Die Praxis der letzten Jahre hat bereits bestätigt, dass dies  
komplett falsch ist. Das Lugturmareal wird für saisonale Anlässe (Ostern, Weihnachten, Him-  
melfahrt, Pfingsten, Oktoberfest,...) stark beworben. (siehe z.B. Webseite [REDACTED]  
[REDACTED] Zudem wird das Grundstück für Feiern (Hochzeit, Schuleinführung, Betriebs-  
feiern,...) vermietet. (siehe z.B. Webseite [REDACTED]) Auch das führt sogar teil-  
weise in der Woche zu Belästigungen.

Somit steht die Planung im Flächennutzungsplan nicht mit der Realität konform!

Aus der Vielzahl dieser Gründe, kann es nicht zu einer Umwidmung dieser Fläche im Außen-  
bereich kommen und ist durch die Stadt Heidenau abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



[REDACTED]

Stadt Heidenau  
Dresdner Straße 47  
01809 Heidenau

Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau i.d.F.v.28.01.2022

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

Beteiligungszeitraum: 09.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widersprechen wir der geplanten Umnutzung des Lugturmareals, zu einem Sondergebiet.

Wir als Anwohner, können die Entwicklung des Lugturmareals gut beurteilen und sind in unseren Rechten auf Ruhe und Erholung direkt betroffen.

Die Nutzung des Lugturmareals durch die [REDACTED] hat erhebliche Folgen für Umwelt, Mensch und Tier.

Durch das entstandene sehr hohe Verkehrsaufkommen, sind vor allem Kinder und ältere Bürger gefährdet, da es auf der Lugturmstraße keinen Gehweg gibt.

Die Nutzung des Lugturmareals wird nicht, wie vom Betreiber im Bürgergespräch verkündet, für eine normale Gastronomie für Wanderer und Radfahrer genutzt.

Hier finden regelmäßig Großveranstaltungen statt und es kommt für Mensch und Tier zu erheblicher Lärmbelästigung. Ruhe und Erholung im Außenbereich sind nicht mehr gegeben.

Durch Freiluftveranstaltungen, wie Verbrennung von Weihnachtsbäumen, Walpurgisnacht, Sonnenwendefeier usw., mit großem Lagerfeuer, kommt es zu starker Rauchbelästigung und Lärm.

Die starke Rauchentwicklung beeinträchtigt die Frischluftzufuhr für Heidenau, die Umwelt und unsere Gesundheit.

Heidenau, [REDACTED]

[REDACTED]

Heidenau, [REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Heidenau  
Dresdner Straße 47  
01809 Heidenau



### **Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau i. d. F. v. 28.01.2022**

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

### **Beteiligungszeitraum: 09.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022**

Hiermit möchte ich folgende Einwendung und Hinweise zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Heidenau abgeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerspreche ich dem Vorhaben der Umwidmung der Fläche des Lugturmareals zu einem Sondergebiet.

Zur Begründung:

Die einst angedachte, der Umgebung und Natur untergeordnete, im kleinen Rahmen betriebene „Raststelle“ für Wanderer und Fahrradfahrer, hat sich in den letzten Jahren, immer zunehmender als stetig wachsende Festwiese, mit immer größer werdender kommerzieller Nutzung enttarnt.

Die Folge ist, dass Radfahrer und Wanderer eher in der Minderheit sind, vielmehr durch zielgerichtete Werbung, Unmassen von Besuchern, auch von weither, mit PKW, Motorrädern und selbst Wohnmobilen anreisen und damit die anliegenden schmalen Straßen überlasten. Grünstreifen werden zerfahren und zugeparkt, es haben sich illegale Parkplätze gebildet, dessen verdichtete Oberflächen kein Grünwuchs mehr zulassen. Bei nassem Wetter wird dann der Schlamm auf der Straße abgerollt und verschmutzen die Fahrbahnen, welche dann wiederum für Staubentwicklung sorgt. Durchfahrtsverbote und Geschwindigkeitsbegrenzungen werden ignoriert, so dass unsere Anliegerstraße massiv durch Fremdverkehr genutzt wird. Entsprechende Fotos von unhaltbaren Zuständen liegen Ihnen bereits vor. Die erhebliche Lärmbelästigung, erhöhte Unfallgefahr für Kinder und

Spaziergänger, sowie beim Verlassen unseres Grundstückes mit dem Auto, sollen hier nicht unerwähnt bleiben

Des Weiteren wird mit weggeworfenen Getränkebechern und anderem Restmüll, welcher dem Lugturm zuzuordnen ist, unsere Umgebung belastet und verschandelt. Ich sehe die eigentlichen Interessen unseres Außenbereiches als gefährdet an. Er sollte ein Reststück urbaner Natur sein, im Einklang mit seiner Tier- und Pflanzenwelt, den Menschen die hier leben und naturverbundenen Wanderern ein schönes Erlebnis sein.

Pure Natur und kommerzialisiertes Gewerbe in angedachter Größenordnung stehen im Widerspruch zu sich selber. Durch eine Legalisierung mit Umwidmung zu einem Sondergebiet werden die Ausmaße für uns als angrenzende Bewohner erheblich sein und sich noch zu den Zuständen in den letzten Jahren verschlimmern.



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

**Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau i. d. F. v. 28.01.2022****Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)****Beteiligungszeitraum: 09.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022**

Hiermit möchte ich folgende Anregung/ Einwendung/ Hinweise zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Heidenau abgeben:

Die gegenwärtige Nutzung des Lugeturms sollte nicht erweitert werden

weil:

- Natur und Biotop sollten erhalten bleiben

- der Radweg ist o.k. eine Ausweitung durch zusätzlichen Autoverkehr ist nicht zumutbar u. gibt die Infrastruktur nicht her

- schon jetzt erfolgt zusätzlicher Durchgangsverkehr nach Dohna, wildes Parken (Behinderung der Landwirtschaft)

- Geschwindigkeitsüberschreitung

- Müllablagerung im Schutzstreifen

- Lärm und Staubbelastung

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

Heidenau,  
Ort, Datum

Absender

Name:

Straße:

PLZ / Wohnort:



Stadt Heidenau  
Dresdner Straße 47  
01809 Heidenau

Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau i. d. F. v. 28.01.2022

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

Beteiligungszeitraum: 09.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022

Hiermit möchte ich folgende Einwendung und Hinweise zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Heidenau abgeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Ich widerspreche daher ausdrücklich der Umwidmung der Fläche des Lugturmareals Flurstück 388/a (und Angrenzende) zu einem Sondergebiet.**

**Meine Gründe lege ich im Folgenden dar:**

## 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 schon seit Jahren unerträglich und nimmt stetig zu.

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.

**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 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 Erweiterung der Nutzung verschlimmern und ist daher abzulehnen.

## 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 sehr stark betroffen.

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

### **3. Parkplätze**

Das Lugturmareal verfügt nicht annähernd über die Parkplätze die notwendig wären, um den anreisenden Fahrzeugen Stellfläche bieten zu können. Die Lugturmstraße und die Lockwitzer Straße werden 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.

**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 freilich auch für einen möglichen Rettungseinsatz bei einem der zahlreichen Veranstaltungen mit Volksfestcharakter auf dem Lugturmareal.**

### **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 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 Luftbildaufnahmen 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 Flächennutzungsplan 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.

**Aus einer Vielzahl von Gründen kann es in absehbarer Zeit nicht zu einem genehmigungsfähigen Bebauungsplan kommen. Daher ist eine Umwidmung dieser Fläche im Außenbereich durch die Stadt Heidenau abzulehnen.**

B 25

Stadt Heidenau  
Eingang:  
23. Juni 2022  
G. H. J.

B25 bis

B28

gleicher Text

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

**Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Heidenau i. d. F. v. 28.01.2022**

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

**Beteiligungszeitraum: 09.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022**

Hiermit möchte ich folgende Anregung/ Einwendung/ Hinweise zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Heidenau abgeben:

Das Sondergebiet Luftwurm lehnen wir ab! Ursprünglich sollte hier ein Ausflugsziel mit Bodwurst und Bieraus-  
schränk entworfen bzw. genehmigungsfähig gemacht werden.  
Dazu braucht man keine Heidebar Natur zerstören. Ziel ist es  
wohl jetzt eine Fläche für Eventveranstaltungen zu legalisieren.  
Dabei wurde bereits bis jetzt in dem Areal frevelhaft in die  
Natur eingegriffen. Genehmigt ist bisher lediglich eine Hütte  
im Nahbereich. Die Freizeitanforderung wird dadurch entschei-  
dend beeinflusst. Große Menschenmengen verursachen Lärm,  
Müll. Die schon engen Straßen werden zugesperrt. Wie  
wird das Abwasser entsorgt?  
Auf bzw. um dieses Gebiet werden zahlreiche Schutzgebiete  
Tiere gesichtet: Fledermause, Blindschleiche, Ameisenhaufen,  
Seltene Vögel.  
Die angrenzenden Flächen wären ebenfalls direkt betroffen bzw.  
werden kondamniert.

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

Heidenau,  
Ort, Datum

Unterschrift