

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“

## Übersichtslageplan





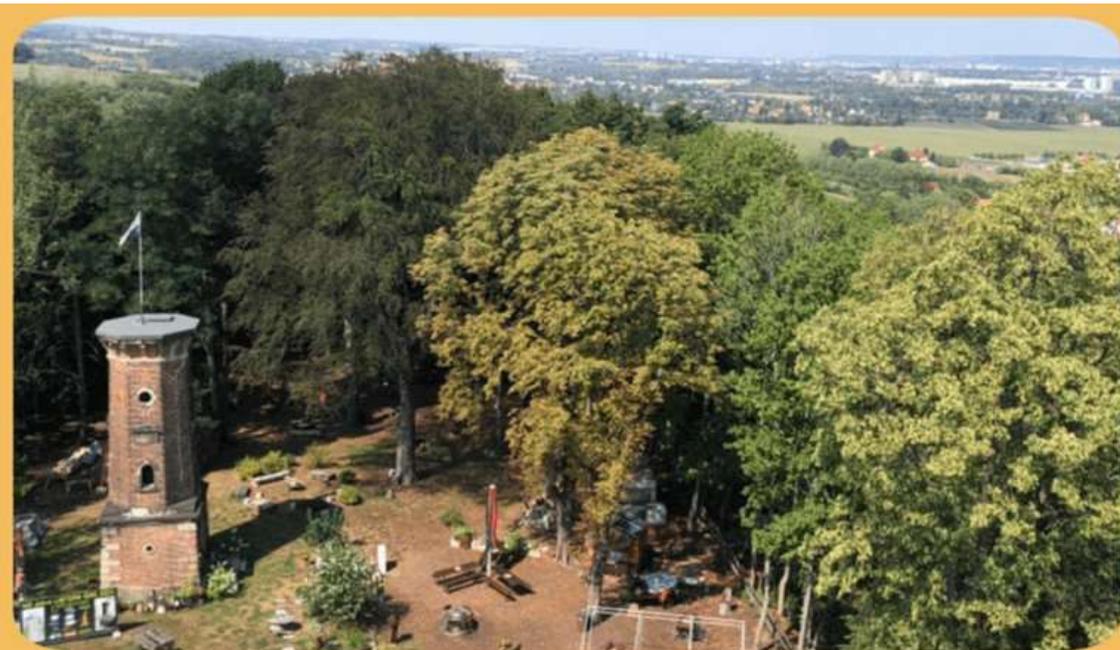
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“

### Standorthistorie



- 1880 erbaut vom Gebirgsverein Sächsisch-Böhmische Schweiz
- beliebtes Ausflugsziel Lugturm mit Gasthaus „Lugturm“ bis in die Nachkriegszeit
- später Kinderferienlager mit Betriebsferienheim, Betreuung bis 1986
- 1994 Gebäudeabriss

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“



## Aktuelle Nutzung

- seit 2017 wieder als Ausflugsgastronomie mit Ausschankhütte und Biergarten bewirtschaftet
- Sanierung des denkmalgeschützten Lugturms
- Ausflugsziel für Wanderer und Radfahrer

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“



Übergeordnete Planungsziele:  
INSEK (2005)

- Wiederbelebung des traditionellen Ausflugsziels am Lugturm

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“



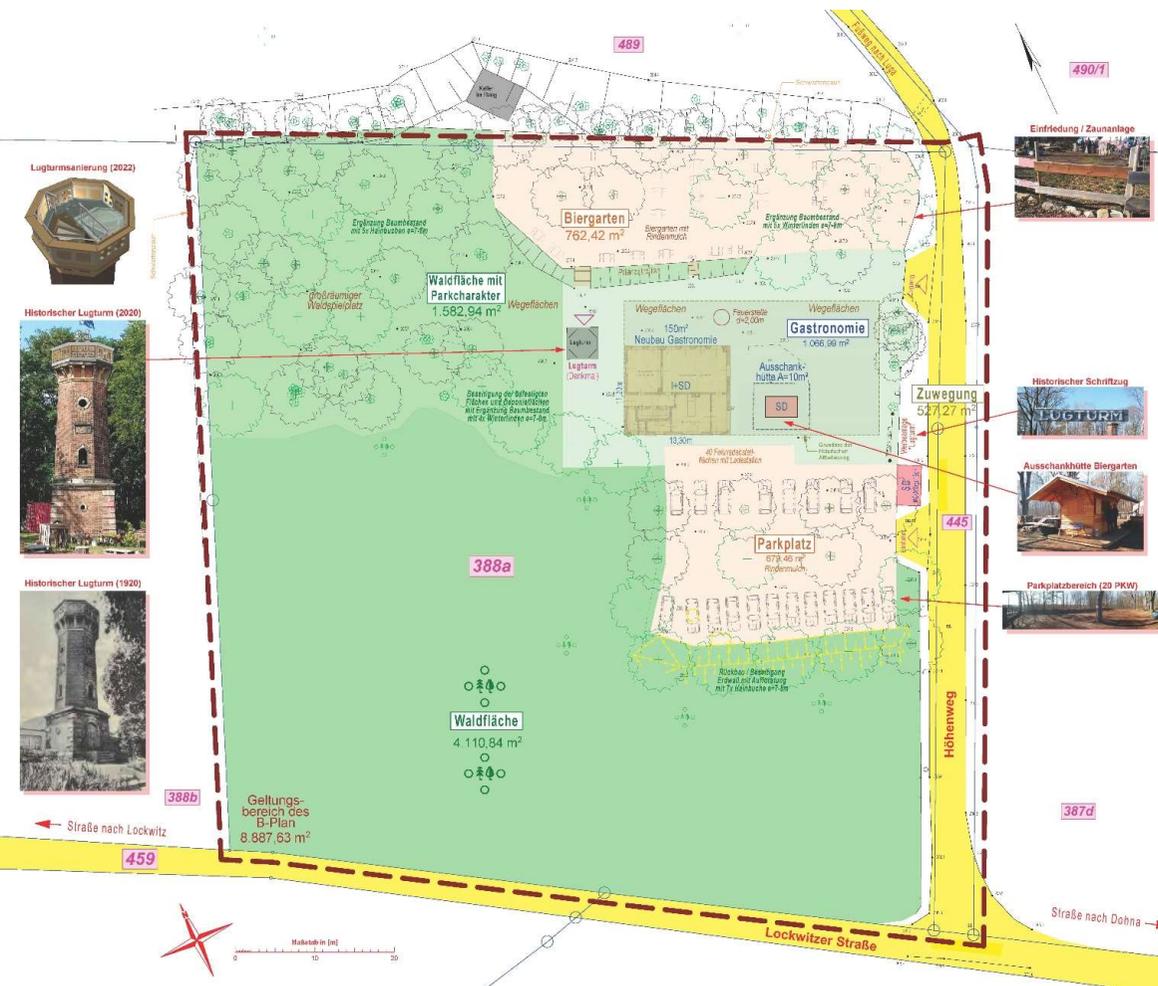
Übergeordnete Planungsziele:  
Flächennutzungsplanung

2. Entwurf Flächennutzungsplan  
(Nov 2022):

Sondergebiet „Ausflugsziel Lugturm“  
mit hoher Durchgrünung

*(Entwurf Flächennutzungsplan Jan 2022:  
Sondergebiet „Ausflug“)*

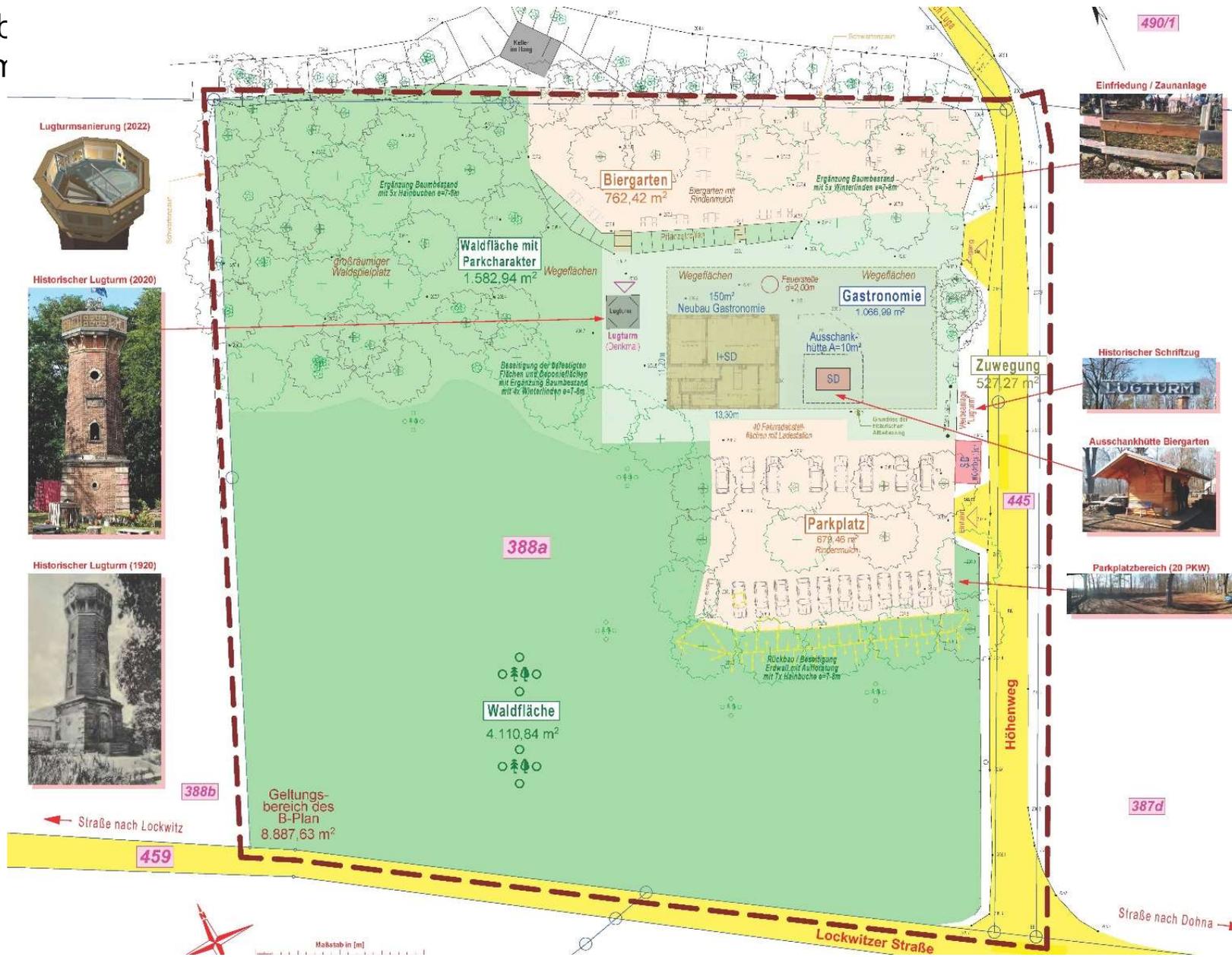
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“



## Vorhaben

- Sanierung des denkmalgeschützten Lugturms als Aussichtsturm
- Erhalt und weitere Betreuung von Ausschankhütte und Biergarten
- Wiedererrichtung eines Gastronomiegebäudes
- Neubau Toilettenanlage
- Sicherung Stellplatzbedarf
- Anbindung an die Schmutzwasserkanalisation
- Erhalt des Parkcharakters und der Begrünung

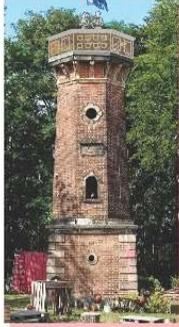
# Vorhaben G 25/1 „An



Lugturmsanierung (2022)



Historischer Lugtturm (2020)



Historischer Lugtturm (1920)

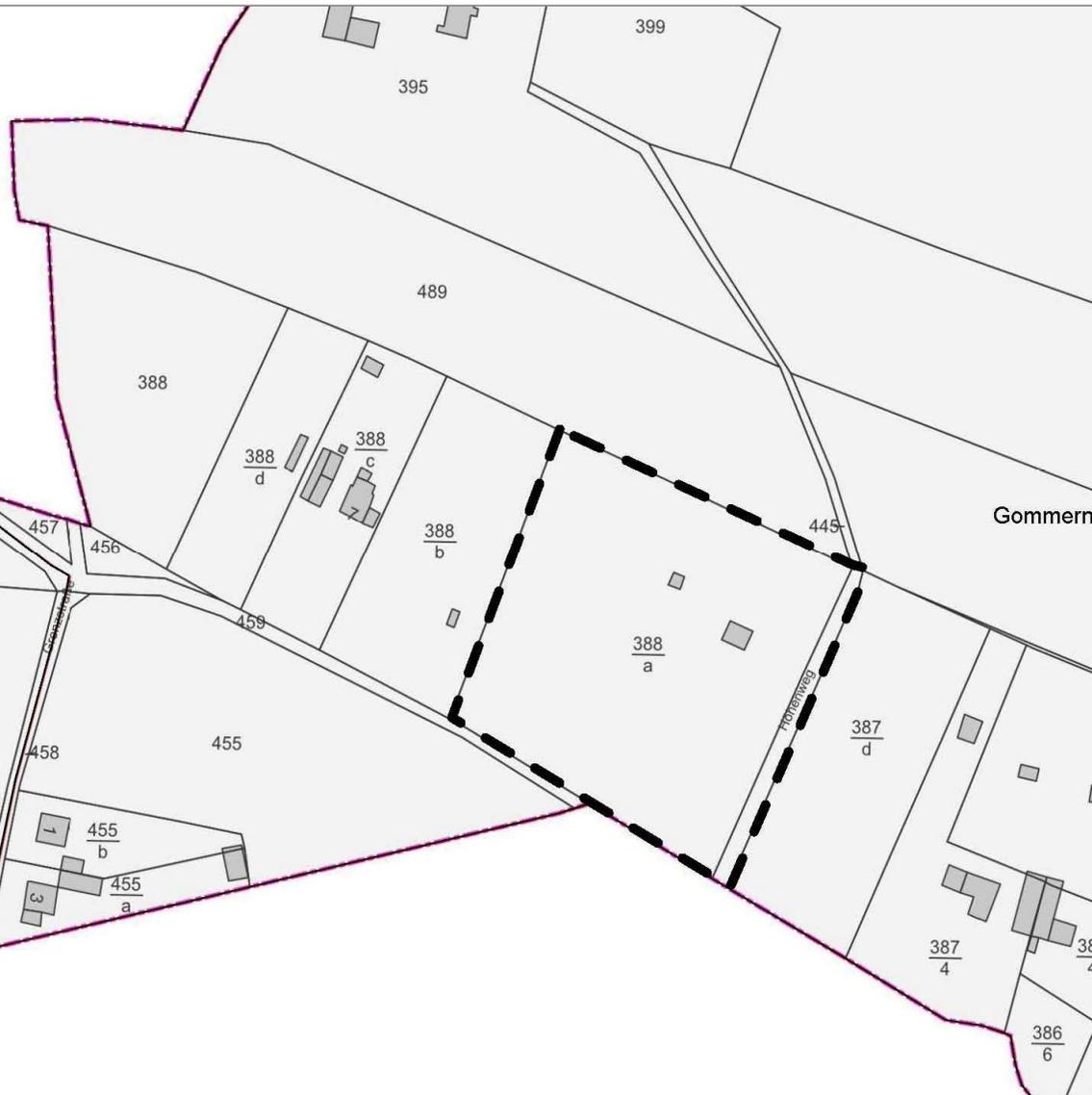




## Anlass und Ziel der Planaufstellung

- Lage im planungsrechtlichen Außenbereich
- Ausflugsgastronomie kann nicht als „sonstiges Vorhaben“ gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden
- Voraussetzung für die geordnete Entwicklung und die gastronomische Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans
- **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans**, da ein konkretes Vorhaben mit dazugehörigem Vorhabenträger existiert
- ❖ Vorhabenträger schließt mit Stadt **Durchführungsvertrag** ab  
>> darin verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren und sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallenden Kosten zu übernehmen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Aufstellung VB-Plan mit Umweltbericht
- **Geltungsbereich**  
Flst. 388/a und T.v. 445 Gemarkung Gommern,  
Fläche ca. 8.500 qm
- **Vorhabenträger & Betreiber**  
Niedersedlitzer Freiluft- und  
Veranstaltungs-GmbH
- **Bebauungs- & Umweltplanung**  
Planungsbüro Schubert, Radeberg



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“



## VORHABEN & ERSCHLIESSUNG

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

## VER- UND ENTSORGUNG (Darstellung schematisch)

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

Schutzgut/ Schutzgebiet	Bestand	Potentielle Auswirkungen	Im VB-Plan festsetzbare Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation von Beeinträchtigungen
<p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Artenschutz</b></p>	<p>Laubmischwald mit hohem Biotopwert</p> <p>Brutstätten von Vögeln (Gebüschbrüter, Freibrüter mit Bindung an Gehölzbestände und Baumhöhlenbrüter) möglich</p> <p>Sommerquartiere von Fledermäusen in Gehölzen möglich</p> <p>kein Gewässerbezug, keine Wanderkorridore</p>	<p><b>Verlust von ca. 2.690 qm Laubmischwald</b> (Sondergebietsfläche)</p> <p>Verlust von Lebensräumen von Tierarten (z.B. potenzielle Bruthabitate von Vogelarten) durch Flächeninanspruchnahme</p> <p>Bewegungsunruhe, Lärm und Lichtemissionen aus dem Plangebiet können dauerhaft zu Störungen von Arten führen</p>	<p><b>Waldersatzflächen außerhalb Plangebiet</b> (Externe Maßnahme)</p> <p>Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände, Festsetzung als private Grünfläche Park (ca. 5.740 qm)</p> <p><b>Artenschutzmaßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz potentiell vorkommender geschützter Tierarten (Fällzeitenregelung, Baumkontrolle vor Fällarbeiten)</li> <li>- Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren und Nistkästen</li> <li>- Einschränkung von Außenbeschallung und -beleuchtung</li> </ul>

Schutzgut/ Schutzgebiet	Bestand	Potentielle Auswirkungen	Im VB-Plan festsetzbare Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation von Beeinträchtigungen
<b>Wasser</b>	Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung: ungünstig  keine Gewässer vorhanden	Inanspruchnahme bereits vorgenutzter, teilweise versiegelter Flächen  Neuversiegelung möglich	Anbindung Plangebiet an zentrale Schmutzwasserentsorgung  Versickerung Regenwasser im Plangebiet

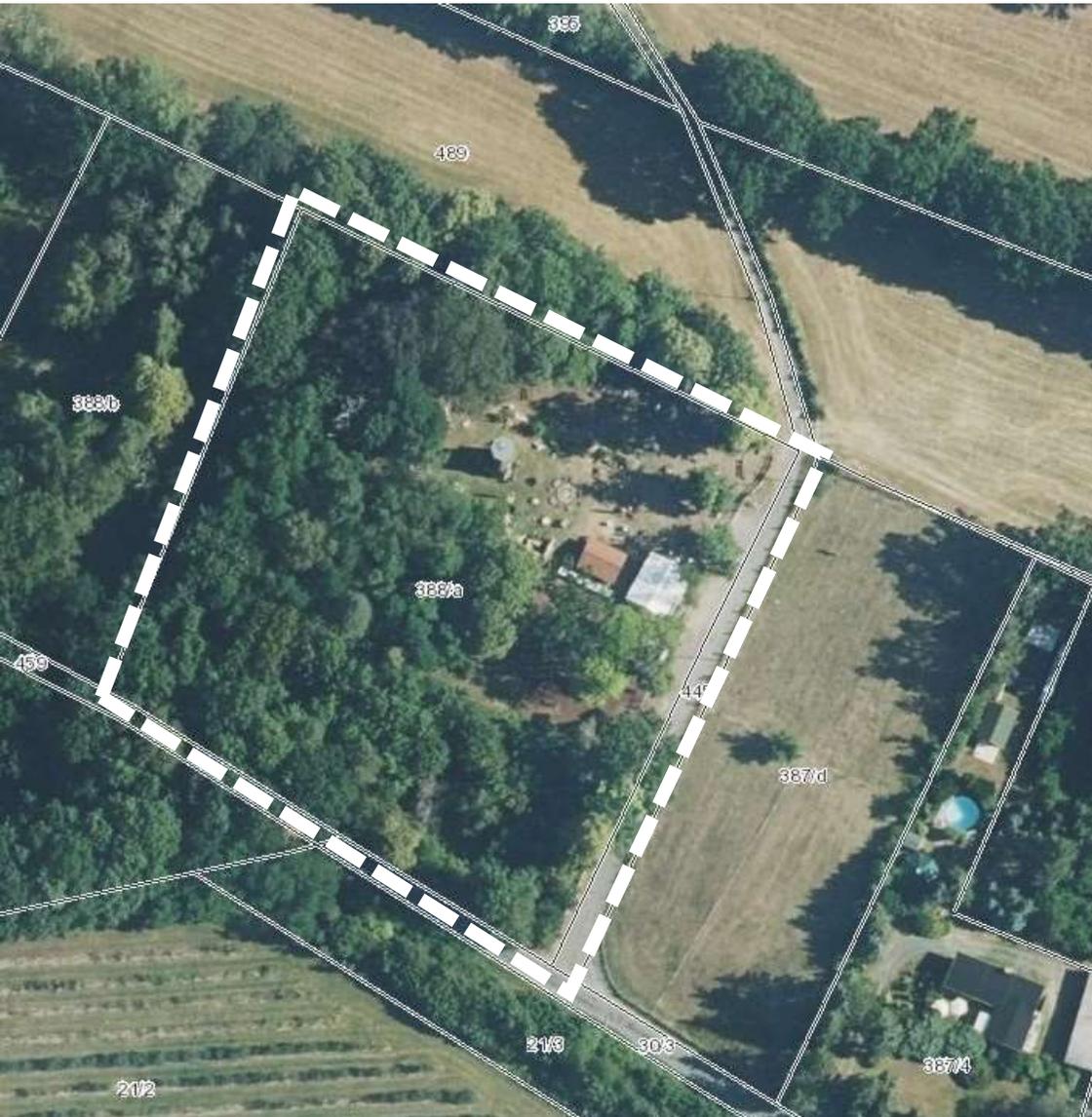
Schutzgut/ Schutzgebiet	Bestand	Potentielle Auswirkungen	Im VB-Plan festsetzbare Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation von Beeinträchtigungen
<b>Boden &amp; Fläche</b>	<p>anthropogen beeinflusste, teilweise versiegelte Fläche (ca. 20%)</p> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: gering</p> <p>Wasserspeichervermögen: gering</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe: gering</p>	<p>Inanspruchnahme bereits vorgenutzter, teilweise versiegelter Flächen</p> <p>Neuversiegelung möglich</p>	<p><b>Begrenzung der Neuversiegelung</b> durch:</p> <p>Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche</p> <p>Im Bereich Biergarten und Parkplatz nur Teilversiegelung zulässig</p>

Schutzgut/ Schutzgebiet	Bestand	Potentielle Auswirkungen	Im VB-Plan festsetzbare Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation von Beeinträchtigungen
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Lugturm als Aussichtsturm mit ortsgeschichtlicher und tourismusgeschichtlicher Bedeutung als Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG geschützt	denkmalgerechte Sanierung und Wiedernutzbarmachung des Denkmals	--

Schutzgut/ Schutzgebiet	Bestand	Potentielle Auswirkungen	Im VB-Plan festsetzbare Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation von Beeinträchtigungen
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	Lugturm als Ausflugsziel Erholungsfunktion der Fläche	Inanspruchnahme einer bereits in Nutzung befindlichen Fläche und Erweiterung des Angebotes für Erholungssuchende, daher nicht erheblich	- dem Orts- und Landschaftsbild angepasste Bauweise, Traufhöhe sowie Materialien und Farbgebung

Schutzgut/ Schutzgebiet	Bestand	Potentielle Auswirkungen	Im VB-Plan festsetzbare Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation von Beeinträchtigungen
<b>Mensch</b>	Lugturm als Ausflugsziel am Rand der Ortslage von Gommern  Bedeutung als Naherholungsraum für das Erleben von Natur und Landschaft	Beanspruchung eines Teils des siedlungsnahen Freiraums für Bebauung für Ausflugsgastronomie, nicht erheblich  Lärmemissionen durch Verkehrsaufkommen und Veranstaltungen (Musik)	<b>Schallschutzmaßnahmen:</b>  - Einschränkung Öffnungszeiten  - Einschränkung Anzahl genehmigungspflichtiger Veranstaltungen pro Jahr  - Einschränkung der Außenbeschallung

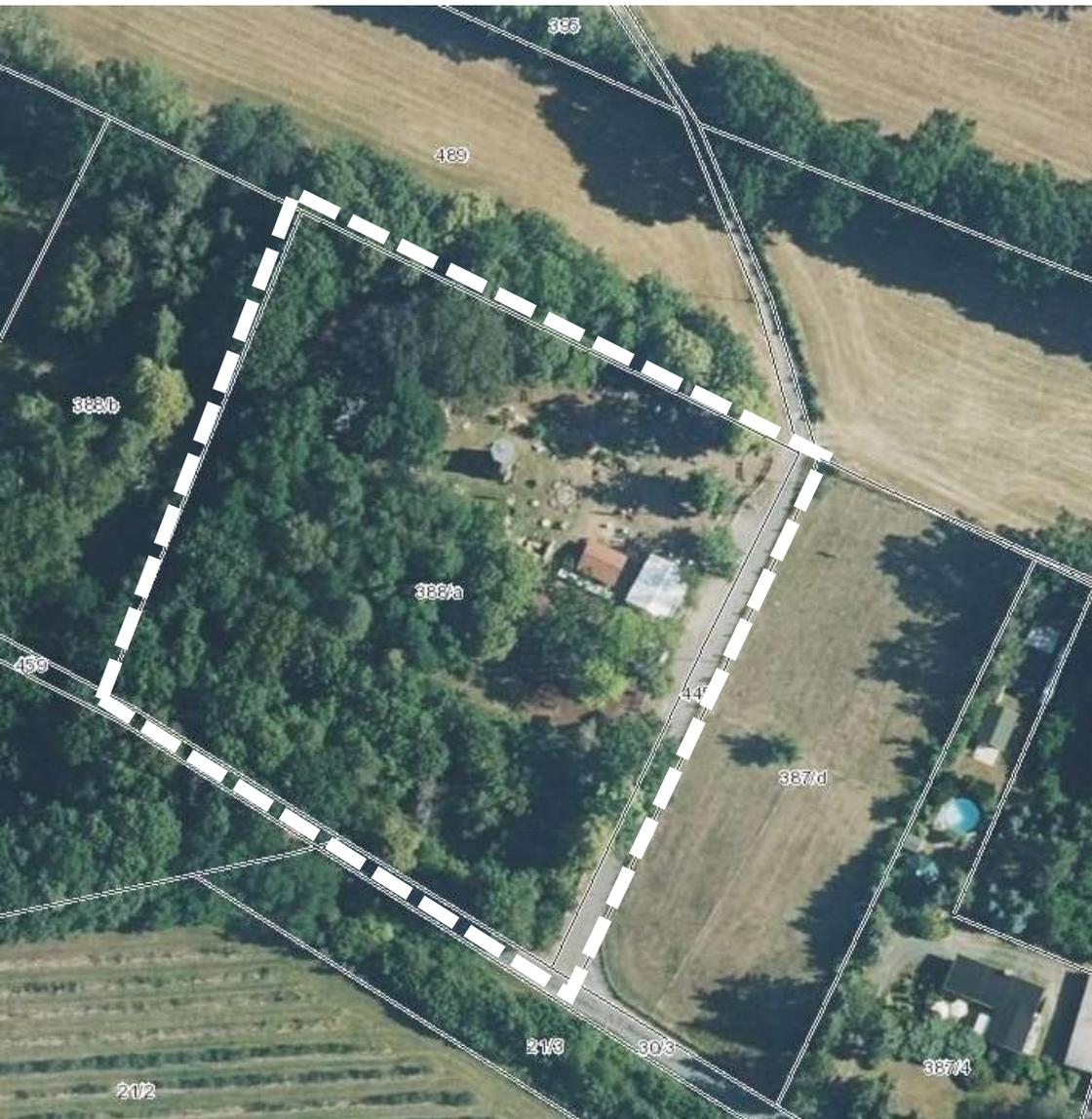
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“



### Maßnahmenübersicht zur Vermeidung / Minderung / Kompensation

- weitestmöglicher Gehölzerhalt im Plangebiet
- Artenschutzmaßnahmen (bauzeitliche Regelungen, Ersatzquartiere, Einschränkung Außenbeleuchtung und –beschallung)
- Begrenzung Neuversiegelung
- Anbindung an zentrale Schmutzwasserkanalisation
- Schallschutzmaßnahmen (Einschränkung Öffnungszeiten, Veranstaltungen, Beschallung)
- Externe Maßnahme: Waldersatzfläche

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“



Aufgabenumfang der zum B-Plan  
noch zu erstellenden Unterlagen  
und Gutachten:

- Umweltbericht einschließlich  
Artenschutzrechtliche Betrachtung
- Waldumwandlungserklärung
- Lärmschutzgutachten
- Verkehrsgutachten

## Verfahrensschritte

27.04.2022	Antrag Vorhabenträger auf Aufstellung VB-Plan an Stadt
08.12.2022	Beratung Aufstellungsbeschluss im Bauausschuss
<b>15.12.2022</b>	<b>Informationsveranstaltung für Bürger</b>
22.12.2022	Aufstellungsbeschluss im Stadtrat
09.02.2023	Vorstellung VB-Plan-Vorentwurf im Bauausschuss
<b>März 2023</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung Behörden und Öffentlichkeit zum VB-Plan-Vorentwurf</b>
Okt 2023	Entwurfs- und Offenlagebeschluss in Bauausschuss und Stadtrat
Nov / Dez 2023	Offenlage und Behördenbeteiligung zum VB-Plan-Entwurf (Dauer 1 Monat)
Feb 2024	Abwägungsbeschluss in Bauausschuss und Stadtrat
Feb / Mär 2024	Beschluss Durchführungsvertrag und Satzungsbeschluss in Bauausschuss und Stadtrat

Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit

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

