

Vorentwurf
in der Fassung vom 6. Januar 2023



Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
www.pb-schubert.de



Projektnummer: F19128

Stand: 06.01.2023

Bestandteile

Planzeichnung

Begründung

Anlage Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG

STADT HEIDENAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN G 25/1 AM LUGTURM

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Plangebiet	2
2.2	Übergeordnete Planungen	4
2.3	Planungsrechtliche Situation	4
3	Beschreibung des Vorhabens	5
4	Verkehrerschließung	6
5	Ver- und Entsorgung	6
6	Durchführungsvertrag	7
7	Begründung der planerischen Festsetzungen	7
7.1	Geltungsbereich	7
7.2	Art der baulichen Nutzung	7
7.3	Maß der baulichen Nutzung	7
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	7
7.5	Flächen für Stellplätze	8
7.6	Verkehrsflächen	8
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	8
8	Flächenbilanz	8
9	Voraussichtliche Auswirkungen	9
10	Umweltbericht	12

1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis

Mit Schreiben vom 27.04.2022 hat der Vorhabenträger, die Niedersedlitzer Freiluft- und Veranstaltungs-GmbH, einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Areal am Luturm an die Stadt Heidenau gestellt.

Der Standort liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans. Da das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabenträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

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

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung des traditionellen Ausflugsziels insbesondere für Wanderer und Radfahrer. Die Sanierung des Luturms zur erneuten Benutzung durch die Allgemeinheit sowie die Schaffung ansprechender gastronomischer und der Erholung dienender Angebote steht dabei im Vordergrund.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Heidenau an der Stadtgrenze zu Dresden. Es liegt nördlich der Lockwitzer Straße. Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über den Höhenweg.

Umgeben wird das Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünflächen. Im weiteren Umfeld befinden sich die Ortslagen von Gommern und Wölkau mit einer Bebauung aus überwiegend Einzel-/ Einfamilienhäusern.



Abb.: Luftbild Plangebiet (Quelle: Geoportal Sachsen)

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

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

Später übernahm eine Textilfirma das Objekt und richtete ein Kinderferienlager mit Betriebsferienheim ein. Nach zwei Bränden (1986) musste dieses geschlossen werden. 1994 wurde es abgerissen.

Danach lag das Gelände brach und verwilderte. Im Laufe der Jahre ist auf dem Flurstück 388/a der Gemarkung Gommern Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 BWaldG i.V.m. § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG aufgewachsen.

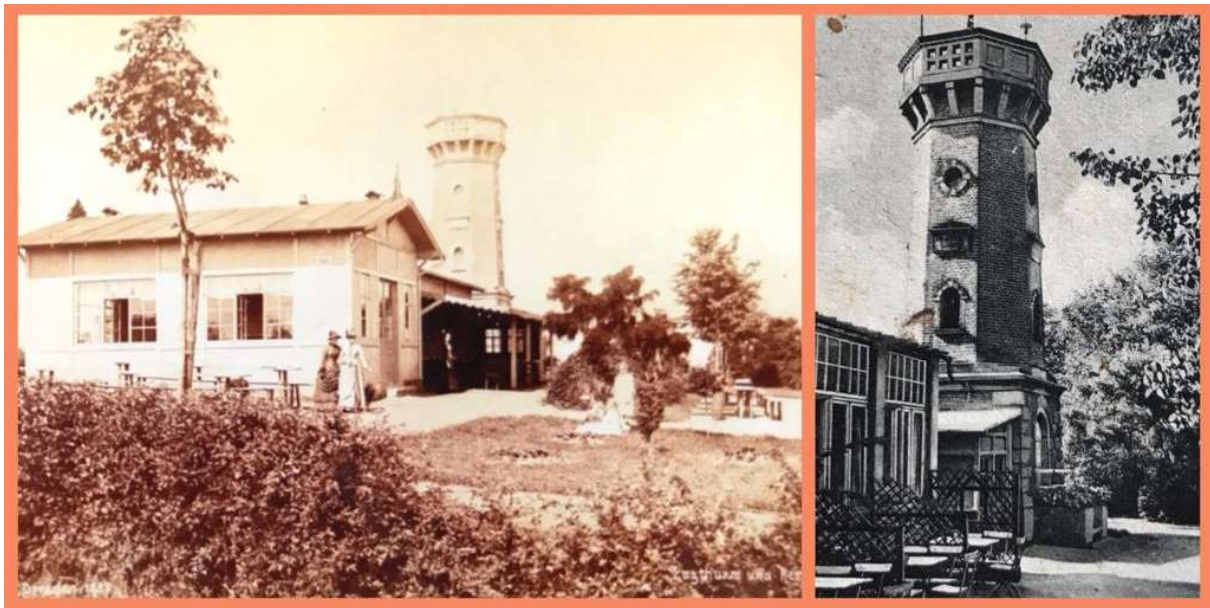


Abb.: Historische Fotos des Lugturmareals

Seit 2017 pachtet die Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH das Areal und betreibt eine Ausflugs-gastronomie. Gleichzeitig saniert sie den denkmalgeschützten Lugturm und beabsichtigt, diesen als Aussichtsturm für die Öffentlichkeit wieder begehbar zu machen.



Abb.: Lugturmareal 2019

2.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2020) weist das gesamte Stadtgebiet von Heidenau als Vorranggebiet „Sichtexponierter Elbtalbereich“ aus. Dieser ist gemäß Z 4.1.2.3 in seiner charakteristischen Ausprägung zu erhalten. Dazu sind die Sichtbereiche (die sich von den in Karte 3 „Kulturlandschaft“ festgelegten Sichtpunkten ergeben) von sichtverschattender bzw. landschaftsbildstörender raumbedeutsamer Bebauung freizuhalten. Der Luturm ist als Sichtpunkt festgelegt.

Weiterhin trifft der Regionalplan folgende Festlegungen in und um das Luturmareal:

- ein kleiner Teil im Norden wird von einem Kaltluftentstehungsgebiet angeschnitten
- südlich grenzt ein Vorranggebiet Arten und Biotopschutz an
- ca. 70 m südlich liegt der regionale Grünzug „Heidenau Luga“

Diese regionalplanerischen Festlegungen stehen dem Vorhaben zur Revitalisierung des Luturmareals nicht entgegen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Heidenau (2005) beschreibt als Ziel die Wiederbelebung des traditionellen Ausflugsziels am Luturm. Eine geeignete bauliche Nutzung sowie die Wiederaufnahme der Nutzung des brachgefallenen Aussichtsturms ist somit städtebaulich erwünscht.

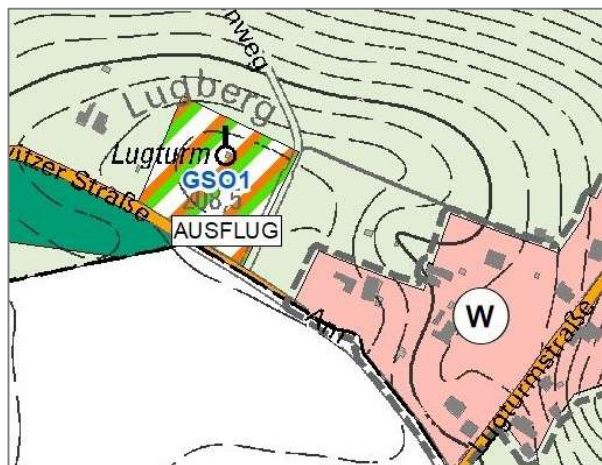
Flächennutzungsplan

Das Flächennutzungsplanverfahren der Stadt Heidenau ist derzeit noch anhängig.

In der 2. Fassung des Entwurfs des Flächennutzungsplans vom November 2022 ist der Standort als Sondergebiet „Ausflugsziel Luturm“ mit hoher Durchgrünung dargestellt.

Insofern ist anzunehmen, dass der vorliegende Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan) entsprochen wird.

Abb.: Auszug 2. Entwurf
Flächennutzungsplan Stadt Heidenau



2.3 Planungsrechtliche Situation

Die Fläche des Plangebietes liegt gegenwärtig im städtebaulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Für die bisherige Betreibung der Ausschankhütte mit Biergarten und die Sanierung des Luturms liegen Genehmigungen des Landratsamtes vor (Baugenehmigung für Ausschankhütte, Genehmigung der Mitbenutzung der Waldfläche für den Biergarten, denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Luturm).

Für die weitere bauliche Entwicklung des Luturmareals besteht jedoch Planungserfordernis, da die beabsichtigte Erweiterung der Ausflugs gastronomie nicht als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden kann.

Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB.

3 Beschreibung des Vorhabens

Ziel ist es, das seit 2017 wieder als Ausflugsgastronomie bewirtschaftete Areal am Lutgturm weiterhin zu betreiben und als Ausflugsziel vor allem für Wanderer und Radfahrer weiterzuentwickeln.

Der denkmalgeschützte Lutgturm soll saniert und wieder als Aussichtsturm begehbar gemacht werden. Außerdem sollen die vorhandenen baulichen Anlagen ausgebaut und die Erschließung gesichert werden.

Folgende am Standort bereits vorhandenen Anlagen sollen erhalten und tlw. weiterentwickelt werden:

- denkmalgeschützter Lutgturm (Sanierung, Nutzbarmachung als Aussichtsturm)
- Ausschankhütte (max. 10 qm Gebäudegrundfläche, ggf. Standortverschiebung)
- Biergarten (max. 200 Sitzplätze)
- Einzäunung
- Grünfläche mit Gehölzbestand im Süden & Westen des Plangebietes (Park mit Gehölzerhalt)

Folgende Einrichtungen sollen am Standort ergänzt werden:

- Gastronomiegebäude (max. 40 Sitzplätze, max. 150 qm Gebäudegrundfläche, eingeschossig)
- Toilettenanlage (max. 15 qm Gebäudegrundfläche)
- Stellplätze für PKW und Fahrräder
- Anbindung an die Schmutzwasserkanalisation
- Herstellung einer Regenwasserversickerungsanlage

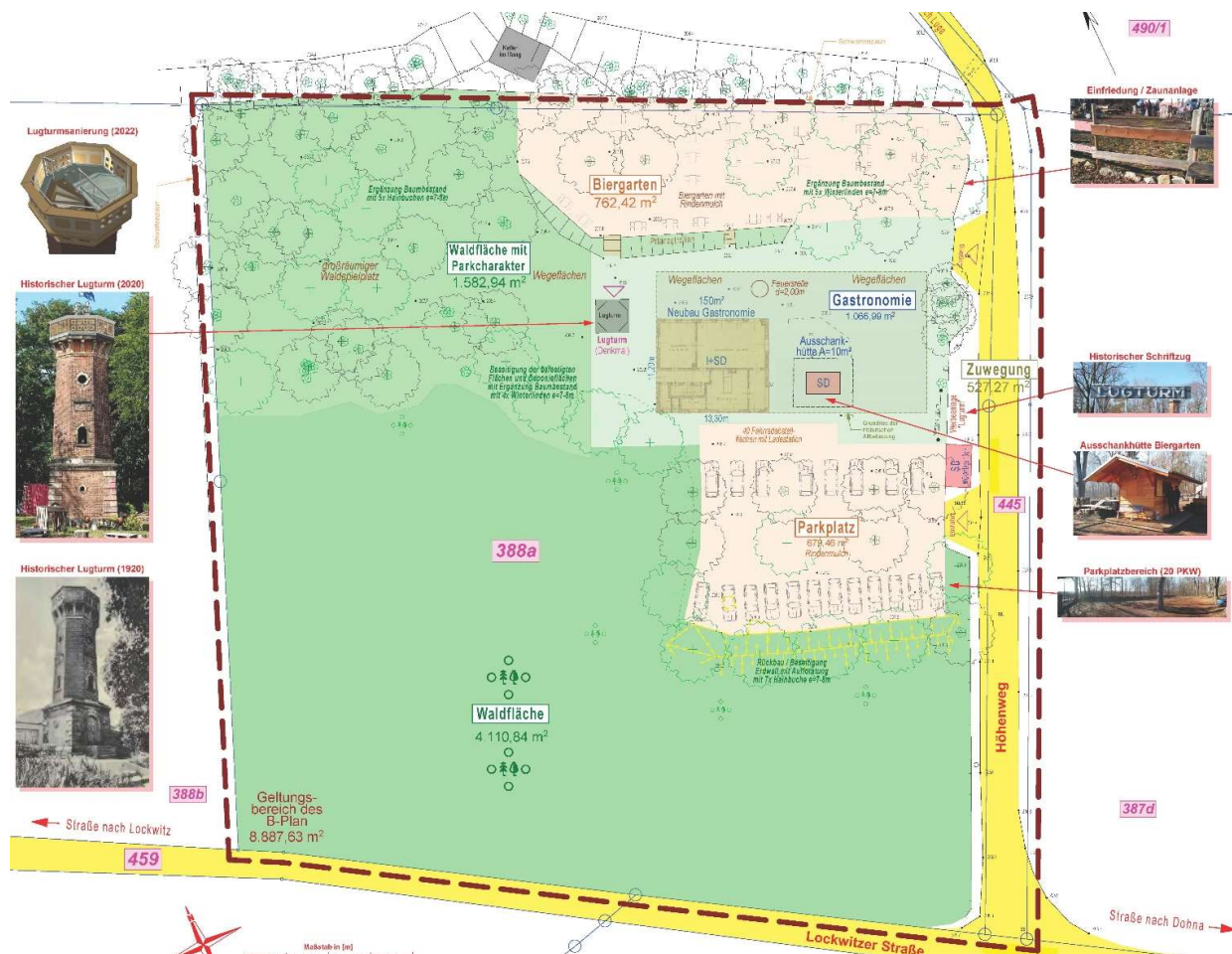


Abb.: Vorhabenplan „Ausflugsziel Lutgturm - Erholung und Gastronomie“ (Verfasser: IB Mischke)

4 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der Ausflugsgastronomie erfolgt wie im Bestand von Osten über die Straße „Höhenweg“. Der Höhenweg bindet nach Süden an die Lockwitzer Straße an.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind gemäß § 49 SächsBO auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen. Der Gäste- und Mitarbeiterparkplatz wird innerhalb des Vorhabenareals im Südosten eingeordnet an der bereits vorhandenen Zufahrt zum Höhenweg.

Der Standort ist für Radfahrer und Wanderer gut zu erreichen: Er liegt direkt an der regionalen Hauptradroute Malter-Kreischa-Pirna (Lockwitzer Straße). Außerdem führen aus den umliegenden Ortschaften Lockwitz, Klein- und Großluga, Niedersedlitz, Gommern, Heidenau, Dohna, Wölkau, Bosewitz, Röhrsdorf, Borthen und Burgstädtel zahlreiche Spazier- und Wanderwege zum Lugturm. In der näheren Umgebung des Lugturms (max. 1,5 km Entfernung) befinden sich mehrere kleine Wandergebiete wie Maltengraben, Krähenhügel, Meuschaer Höhe, Wanderweg Röhrsdorf (an der Brieze) und Rietzsche – Gamig, die zur Naherholung einladen.

Mit dem ÖPNV erreicht man das Lugturmareal über die Bushaltestelle Luga und den S-Bahn-Haltepunkt Dresden-Zschachwitz und eine anschließende ca. 30-minütige Wanderung.

5 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über den Leitungsbestand im Vorhabenareal, der nach Süden an die Elektroleitung in der Lockwitzer Straße anbindet.

Trinkwasser

Die trinkwasserseitige Erschließung erfolgt über den Leitungsbestand im Vorhabenareal, der nach Süden an die Trinkwasserleitung in der Lockwitzer Straße anbindet.

Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den im Kreuzungsbereich Lockwitzer Straße / Höhenweg vorhandenen Löschwasserhydrant. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite nicht eingeschränkt werden (z. B. durch parkende Autos).

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Vorhabenareals ist über die Anbindung an den in der Lockwitzer Straße vorhandenen Schmutzwasserkanal vorgesehen. Da der Bestandskanal ca. 40 m südöstlich des Vorhabenareals endet ist der Schmutzwasserkanal entsprechend zu verlängern. *Da die Lockwitzer Straße im Stadtgebiet von Dohna liegt ist der Eingriff in den Straßenkörper im Zuge des Kanalausbaus mit der Stadt Dohna abzustimmen.*

Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen der PKW-Stellplätze und des Biergartens sowie der Begrenzung der überbaubaren Grundfläche wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und die Regenwasserableitung minimiert.

Gemäß § 55 Abs. WHG i. V. m. § 5 WHG ist anfallendes Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern. Daher wird das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes vollständig versickert. Vorgesehen ist eine unterirdische Versickerungsanlage (z.B. Rigole) im Bereich des Biergartens. Alternativ ist die flächenhafte Versickerung über die belebte Oberbodenzone auf den Grünflächen innerhalb des Plangebietes möglich. Voraussetzung für die Niederschlagswasserversickerung ist der standortkonkrete Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds.

Abfallentsorgung

Gewerbemüll und Verpackungsmaterial werden fachgerecht gesammelt und zur Entsorgung bzw. zum Recycling abgeholt. Die Stellfläche für die Abfallbehälter wird im südöstlichen Vorhabenareal an der Zufahrt zum Höhenweg angeordnet.

6 Durchführungsvertrag

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

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

7 Begründung der planerischen Festsetzungen

7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm“ der Stadt Heidenau umfasst das Flurstück 388/a und Teile des Flurstücks 445 der Gemarkung Gommern. Die Grenze des ca. 0,9 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. *In den Geltungsbereich wurden Teile der Höhenwegs einbezogen, um den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan zu entsprechen (Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche).*

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst nur das Vorhabenareal (Flst. 388/a der Gemarkung Gommern). Die Grenze des ca. 0,8 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Dem Planungsziel entsprechend wird innerhalb des Vorhabenareals ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Ausflugsgastronomie Lugturmareal“ festgesetzt.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem geplanten Vorhaben und den Regelungen des Durchführungsvertrages.

Zulässig sind der Lugturm (Aussichtsturm), ein Gastronomiegebäude, eine Ausschankhütte und ein Biergarten. Gemäß § 14 BauNVO sind außerdem untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (Toilettenanlage, Stellplätze, Abfallbehälter, Anlagen der Außenwerbung, Einfriedung, etc.). Andere Nutzungen sollen auf der Fläche nicht zugelassen werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Gewährleistung einer geringen Bebauungsdichte und zur Begrenzung des Maßes der Bodenversiegelung werden anstelle der Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Gebäudegrundflächen festgesetzt (für die zulässigen Gebäude). Diese basieren auf dem konkreten Flächenbedarf der geplanten Nutzung und sind für die Verwirklichung des Vorhabens ausreichend.

Die Zahl der Vollgeschosse der geplanten Gebäude wird auf 1 Vollgeschoss beschränkt. Dadurch soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der baulichen Anlagen gewährleistet werden.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der Ausflugsgastronomie dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als Bestandteile des Vorhabens werden in der Planzeichnung mögliche Lage und Grundriss des geplanten Gastronomiegebäudes, der Ausschankhütte und der geplanten Toilettenanlage dargestellt.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.5 Flächen für Stellplätze

Der Gäste- und Mitarbeiterparkplatz wird im Südosten an der Zufahrt zum Höhenweg festgesetzt. Zur Sicherung des Stellplatzbedarfes für Betreiber und Besucher ist gemäß Richtzahlentabelle der VwV-SächsBO mind. 1 Kfz-Stellplatz je 6 - 12 Sitzplätze und 1 Fahrradstellplatz je 8 - 12 Sitzplätze nachzuweisen. Dies entspricht bei den insg. geplanten max. 240 Sitzplätzen mind. 20 Kfz-Stellplätzen und mind. 20 Fahrradstellplätzen.

7.6 Verkehrsflächen

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Höhenweg (Teil des Straßenflurstücks 445 der Gemarkung Gommern) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der vorhandene Einfahrtsbereich vom Höhenweg zum Vorhabenareal wird beibehalten und per Planeintrag festgesetzt. Zusätzliche Einfahrten sind nicht geplant. Darüber hinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens wird die wasserdurchlässige Befestigung von Biergarten und Pkw-Stellplätzen festgesetzt sowie die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes.

Grünflächen

Die rückwärtigen Flächen am westlichen und südlichen Plangebietsrand werden als private Grünfläche „Park“ festgesetzt.

Erhalt von Bäumen und Gehölzen

In dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Dadurch wird die bestehende wirkungsvolle Eingrünung des Vorhabenareals gesichert.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche werden die vorhandenen Bäume erhalten.

Durch den Gehölzerhalt werden wertvolle Lebensräume gesichert und artenschutzrechtliche Konflikte vermieden.

Forstrechtlicher Ausgleich / Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Die vorliegende Bebauungsplanung sieht im Bereich von Bestandswald eine Nutzungsänderung vor. Dadurch kommt es zu einem Verlust von Waldflächen. Dafür ist die dauerhafte Waldumwandlung erforderlich. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde daher der Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG an die untere Forstbehörde (LRA) *gestellt (vgl. Anlage)*.

Der Waldverlust wird ausgeglichen auf Flächen außerhalb des Plangebietes (möglichst standortnah). Dafür sollen Aufforstungsflächen des Staatsbetriebes Sachsenforst herangezogen werden. Gleichzeitig dient die Maßnahme der Kompensation der durch das Vorhaben verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

8 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	8.890 m²
davon:	
Sondergebiet "Ausflugsgastronomie Lugturmareal"	2.690 m ²
Private Grünfläche	5.740 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	460 m ²

9 Voraussichtliche Auswirkungen

Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Das FFH-Gebiet „Meuschaer Höhe“ (Landesinterne Nr.: 180) befindet sich als nächstgelegenes Schutzgebiet ca. 310 m südlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zwischen Plangebiet und Schutzgebiet bestehen keine Sachzusammenhänge aufgrund:

- der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebiet
- keiner Ableitung von Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet ins Schutzgebiet
- Überplanung von baulich vorgeprägten Flächen
- kein Heranrücken ans FFH-Gebiet, da Bebauung in Richtung Schutzgebiet bereits vorhanden

Somit ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann daher ausgeschlossen werden.

Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Elbwiesen und -Altarme“ befindet sich ca. 1,9 km nordöstlich und das Landschaftsschutzgebiet „Lockwitztal und Gebergrund“ ca. 2,2 km westlich des Plangebietes. Aufgrund der großen räumlichen Distanz zwischen Plangebiet und LSG sowie der zerschneidenden Wirkung der dazwischenliegenden Siedlungsgebiete sind keine negativen Auswirkungen auf Blickbeziehungen oder andere Sachzusammenhänge zu dem Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die vorliegende Bebauungsplanung führt zum Verlust von Laubholzforst. Diesem wird gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen folgender Biotopwert zugeordnet:

BTLNK-Nr.	Biototyp	Biotopwert	Fläche
710	Laubholzforst heimischer Baumarten	20	2.690 m ²

Die geplante Nutzung stellt gegenüber der Vornutzung eine Biotopwertminderung dar:

BTLNK-Nr.	Biototyp	Biotopwert	Fläche
--	Sondergebiet Ausflugsgastronomie	5	2.690 m ²

Für diesen Verlust sollen zum Ausgleich des Bilanzierungsdefizits externe Ausgleichsmaßnahmen zur Neuanlage von Wald außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Die Aufstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes in der später folgenden Entwurfsphase.

Die Bilanzierung wird nur für die Sondergebietsfläche durchgeführt, da im Bereich der Grünfläche und der Verkehrsfläche keine Veränderungen gegenüber dem Bestand und somit keine Eingriffe erfolgen.

Auswirkungen Wald

Die untere Forstbehörde (LRA) hat in ihrer Stellungnahme vom 27.06.2022 zum Entwurf des Flächennutzungsplans Heidenau für das Flurstück 388/4 der Gemarkung Gommern die Waldeigenschaft festgestellt.

Die vorliegende Bebauungsplanung sieht im Bereich des Bestandswaldes eine Nutzungsänderung vor. Daher ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Waldumwandlung erforderlich. Gemäß § 9 SächsWaldG prüft die Forstbehörde bei der durch einen Bauleitplan festgesetzten Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde daher der Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG gestellt (vgl. Anlage).

Zum Ausgleich für die Waldumwandlung ist gemäß SächsWaldG die Neuanlage von Wald erforderlich. Gemäß der Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde wurde auf Grundlage der festgestellten Waldfunktionen ein Kompensationsverhältnis von 1:1,6 festgelegt.

Die Umwandlungsfläche umfasst eine Größe von 8.430 m². Davon sind 5.740 m² für die dauerhafte Umwandlung in eine Grünfläche mit parkähnlichem Charakter (und Baum- und Gehölzerhalt) und 2.690 m² für die dauerhafte Umwandlung als Sondergebiet „Ausflugsgastronomie Luturmareal“ vorgesehen.

Gemäß Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde ist für die Fläche, die in Park umgewandelt wird keine Ersatzaufforstung erforderlich. Ersatzmaßnahmen werden nur für die Sondergebietsfläche erforderlich. Bei dem voraussichtlichen Eingriffsumfang von 2.690 m² ergibt sich bei dem anzuwenden Kompensationsverhältnis von 1:1,6 eine erforderliche Waldersatzfläche von 4.304 m².

Für diesen erforderlichen Waldersatz soll eine (möglichst standortnahe) Aufforstungsfläche des Staatsbetriebes Sachsenforst herangezogen werden. Der Waldverlust durch die vorliegende Bebauungsplanung kann somit ausgeglichen werden.

Eine Vorprüfung nach UVPG ist nicht erforderlich, da der Umfang der geplanten Waldumwandlung unter 1 ha liegt.

Auswirkungen Artenschutz

Für das Plangebiet wird eingeschätzt, dass dieses aufgrund der vorkommenden Biotoptypen Bedeutung als Lebensraum für folgende Arten aufweist:

- Brutvögel (Höhlen- und Gebüschbrüter)
- Fledermäuse

Die am Standort vorhandenen wenigen alten Bäume können potentiell Höhlen aufweisen. Um den Verlust von Lebensräumen von Tierarten zu verhindern, werden die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Gehölze zum Erhalt festgesetzt. *Sollte dennoch ausnahmsweise die Fällung von Gehölzen erforderlich werden, so sind bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen (Einhaltung Fällzeitenregelung, Baumkontrolle vor Fällarbeiten) und Ersatzquartiere an Altbäumen anzubringen (künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen).* Keller, die eine Eignung als Fledermausquartier aufweisen, sind am Standort nicht vorhanden.

Bewegungsunruhe, Lärm und Lichtemissionen durch die Ausflugsgastronomie können potentiell zu Störungen von Arten führen. Daher werden später im VB-Plan-Entwurf Festsetzungen zur Einschränkung von Außenbeschallung und –beleuchtung aufgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in dem zum VB-Plan-Entwurf zu erarbeitenden Umweltbericht untersucht und dargestellt. Die sich daraus ergebenden konfliktvermeidenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im VB-Plan als Maßnahmen festgesetzt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann dadurch vermieden werden. *Die Erstellung eines gesonderten Artenschutzfachgutachtens ist nicht vorgesehen.*

Auswirkungen Boden bzw. Fläche

Aufgrund der Vornutzung ist der Standort in Teilen bereits anthropogen beeinflusst und teilweise versiegelt. Diese Bereiche werden für das Vorhaben in Anspruch genommen. Es werden also bereits bebaute Flächen in Anspruch genommen und somit dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Die Festsetzungen des VB-Plans begrenzen die vorhabenbezogene Neuversiegelung im Plangebiet durch die Begrenzung der überbaubaren Gebäudegrundfläche und die wasserdurchlässige Befestigung der PKW-Stellplätze und des Biergartens. Das Maß der Bodenversiegelung im Plangebiet wird dadurch deutlich begrenzt.

Auswirkungen Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen der PKW-Stellplätze und des Biergartens sowie der Begrenzung der überbaubaren Gebäudegrundflächen wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und die Regenwasserableitung minimiert. Das anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen kann daher ausgeschlossen werden.

Im Zuge des Vorhabens wird der Standort an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angebunden. Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Somit kann ausgeschlossen werden, dass Schmutzwasser in das Grund- oder Oberflächengewässer gelangt.

Auswirkungen Kultur- und Sachgüter

Der Luturm ist gemäß § 2 SächsDSchG als Kulturdenkmal geschützt (Objekt Nr. 09221415). In der Denkmalliste der Stadt Heidenau ist er als „Aussichtsturm; ortsgeschichtlich und tourismusgeschichtlich von Bedeutung, bez. 1880“ erfasst.

Im Zuge des Vorhabens wird der Luturm denkmalgerecht saniert als Aussichtsturm wieder nutzbar gemacht. Somit ergeben sich positive Effekte auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen Landschaftsbild

Im Zuge des Vorhabens wird das Luturmareal wieder als Ausflugsareal nutzbar gemacht. Der denkmalgeschützte Luturm wird saniert und als Aussichtsturm für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten einen hohen Grünanteil sowie eine Begrenzung von Umfang und Höhe baulicher Anlagen. Dadurch wird eine angepasste Maßstäblichkeit und Einfügung der baulichen Anlagen in das umgebende Orts- und Landschaftsbild gesichert.

Die im westlichen und südlichen Plangebiet bestehende wirkungsvolle Eingrünung des Plangebietes wird gesichert (Festsetzung als Grünfläche Park mit Gehölzerhalt).

Die Einordnung des Sondergebietes Ausflugs gastronomie erfolgt in dem Bereich, der bereits baulich vorgeprägt ist. Die innerhalb der Sondergebietsfläche vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

Auswirkungen Mensch

Im Zuge des Vorhabens wird das Luturmareal wieder als Ausflugsziel nutzbar gemacht. Die Erholungsfunktion der Fläche wird somit wiederhergestellt. Die Bedeutung als Naherholungsraum für das Erleben von Natur und Landschaft wird gestärkt.

Gleichzeitig führt die Nutzung der Ausflugs gastronomie zu Lärm- und Lichtemissionen sowie zu Besucherverkehr am Standort.

Als nächst gelegene schutzbedürftige Nutzungen befinden sich in unmittelbarer Nähe östlich und westlich des Standortes Wohnbebauungen an der Lockwitzer Straße.

Um keine Gefährdung, erhebliche Benachteiligung oder Belästigung durch Geräusche in der schutzbedürftigen Umgebung zu verursachen, sind im später zu erarbeitenden VB-Plan-Entwurf Festsetzungen vorgesehen zur Einschränkung von:

- Öffnungszeiten (dadurch werden auch indirekt schutzbedürftige Nutzungen entlang der Zufahrtsstrecken insbes. Luturmstraße geschützt)
- Außenbeschallung
- Anzahl genehmigungspflichtiger Veranstaltungen pro Jahr

Um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch auszuschließen wird zum VB-Plan-Entwurf ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. Darin erfolgt eine Prüfung der Lärmeinwirkungen durch den Gastronomiebetrieb auf die schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) in der näheren Umgebung. Im Gutachten werden immissionsschutzrechtliche Maßnahmen vorgeschlagen, um die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an den maßgeblichen Wohngebäuden sicher einzuhalten. Diese werden als Festsetzungen in den VB-Plan aufgenommen.

Auswirkungen Verkehr

Durch die Ausflugs gastronomie wird Besucherverkehr erzeugt, der zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Luturmstraße führt. Außerdem wird zusätzlicher Stellplatzbedarf erzeugt. Um Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses zu vermeiden wird zum VB-Plan-Entwurf ein Verkehrskonzept erarbeitet. Darin wird auch untersucht, wie Zufahrt und Parken im Falle von genehmigungspflichtigen Veranstaltungen geregelt werden können.

10 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.