

STADT HEIDENAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN G 25/1 AM LUGTURM

SATZUNG

TEIL C-1: 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	5
5	Ver- und Entsorgung	5
6	Durchführungsvertrag	6
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	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	8
7.8	Grünordnerische Festsetzungen	8
7.9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
7.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
8	Flächenbilanz	10
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	10

1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis

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

Planerisches Ziel ist die Revitalisierung des traditionellen Ausflugsziels Luturm. Dazu soll der denkmalgeschützte Luturm saniert und wieder als Aussichtsturm begehbar gemacht werden. Das Areal soll als Ausflugs gastronomie bewirtschaftet werden. Da die vorhandene Ausschankhütte als gastronomisches Angebot nicht ausreichend und ansprechend genug ist, soll am Standort ein Gastronomiegebäude ergänzt werden. Außerdem soll die Erschließung gesichert werden (Ergänzung Sanitäranlage, Stellplätze, Schmutzwasseranbindung, Regenwasserversickerungsanlage).

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).

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.

Im Vereinshaus des Gebirgsvereins neben dem Lugturm wurde ab 1899 bis in die 1960er Jahre die Gastwirtschaft „Gasthaus Lugturm“ als Ausflugs- und Tanzlokal betrieben.

Später übernahm eine Textilfirma das Areal 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 Ausflugsgastronomie. 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 Lutgturm ist als Sichtpunkt festgelegt.

Gemäß Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal / Osterzgebirge vom 06.04.2023 stehen die im VB-Plan festgesetzte kleinteilige Bebauung, der hohe angestrebte Grünanteil und die Sanierung des denkmalgeschützten Lutgturms zur Nutzbarmachung als Aussichtsturm dem Ziel der regionalplanerischen Festlegung „Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz — Sichtexponierter Elbtalbereich“ nicht entgegen.

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

- 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 Lutgturmareals nicht entgegen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

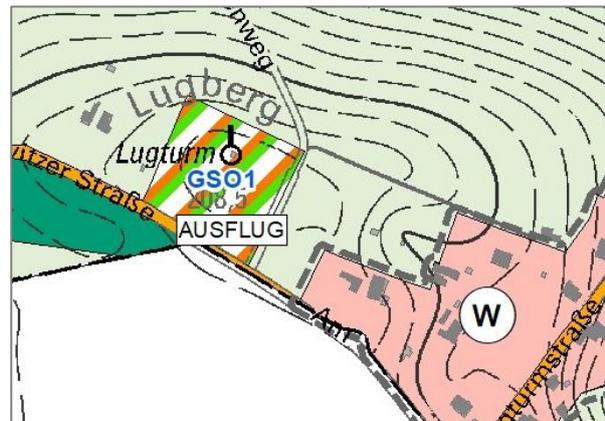
Das beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Heidenau (2005) beschreibt als Ziel die Wiederbelebung des traditionellen Ausflugsziels am Lutgturm. Eine geeignete bauliche Nutzung sowie die Wiederaufnahme der Nutzung des brachgefallenen Aussichtsturms ist somit städtebaulich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

Flächennutzungsplan

Der am 25.05.2023 beschlossene Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau (Fassung vom 21.11.2022 mit redaktionellen Ergänzungen vom 20.04.2023) stellt den Standort als Sondergebiet „Ausflugsziel Lutgturm“ mit hoher Durchgrünung dar.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan) entsprochen.

Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Heidenau



2.3 Planungsrechtliche Situation

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

Für die Verkaufshütte und für das Werbeschild liegen Baugenehmigung des Landratsamtes von 2018 vor (AZ 02138-18-202; AZ 01100-18-202).

Für die Sanierung und Rekonstruktion des Lutgturms zur Wiederinbetriebnahme als Aussichtsturm liegt eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung des Landratsamtes vom 29.11.2019 vor.

Für die weitere bauliche Entwicklung des Lutgturmareals besteht 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 2018 wieder als Ausflugsgastronomie bewirtschaftete Areal am Luturm weiterhin zu betreiben und als Ausflugsziel weiterzuentwickeln.

Der denkmalgeschützte Luturm 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 Luturm (Sanierung, Nutzbarmachung als Aussichtsturm)
- Ausschankhütte (max. 10 qm Gebäudegrundfläche, ggf. Standortverschiebung)
- Biergarten (max. 130 Sitzplätze)
- Werbeschild
- Grünfläche mit Gehölzbestand im Süden & Westen des Plangebietes (Park)
- Einzäunung

Folgende Einrichtungen sollen am Standort ergänzt werden:

- Gastronomiegebäude (max. 40 Sitzplätze, max. 150 qm Gebäudegrundfläche, zweigeschossig, mit Betreiberwohnung im Dachgeschoss)
- Sanitäreanlage (max. 15 qm Gebäudegrundfläche)
- Stellplätze für PKW und Fahrräder
- Anbindung an die Schmutzwasserkanalisation
- Herstellung einer Regenwasserversickerungsanlage

Die Anforderungen an die Barrierefreiheit werden in der Ausführungsplanung beachtet (Behindertenparkplatz, Zugänglichkeit der Gastronomie für bewegungseingeschränkte Menschen, barrierefreie Wege).

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 Haupt- radroute 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 Luturm. In der näheren Umgebung des Luturms (max. 1,5 km Entfernung) befinden sich mehrere kleine Wandergebiete wie Maltengraben, Krähenhügel, Meuschaer Höhe, Wanderweg Röhrsdorf (an der Brieße) und Rietzschke – Gamig, die zur Naherholung einladen.

Mit dem ÖPNV erreicht man das Luturmareal 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. Zuständiger Versorgungsträger ist der

Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz. Die Versorgung mit Trinkwasser ist grundsätzlich gesichert.

Löschwasser

Für das Vorhaben ist eine Löschwasserversorgung im zu betrachtenden Umkreis von 300 m über einen Hydranten zur Wasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gewährleistet: Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den vorhandenen Löschwasserhydranten im Knotenpunkt (KP) Lockwitzer Straße / Lugturmstraße. Entsprechend den Angaben des Wasserzweckverbandes Pirna/Sebnitz verfügt der Löschwasserhydrant über eine Kapazität Q_{max} von 48 m³/h. Damit kann der notwendige Grundschutz von 48 m³/h für das Vorhaben sichergestellt werden. *Zusätzlich steht der Löschwasserhydrant im KP Lockwitzer Straße / Höhenweg für die Löschwasserversorgung zur Verfügung.*

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. Betreiber des Abwassernetzes ist die Stadt Heidenau. *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. Gemäß der vorliegenden Versickerungsprüfung (*vgl. Anlage 2*) ist der Standort grundsätzlich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Daher wird das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes vollständig versickert.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes im Bereich des Biergartens in einer unterirdischen Versickerungsanlage zurückgehalten und versickert. Dazu wurde im Geotechnischen Bericht zur Versickerungsanlage (*vgl. Anlage 6*) der standortkonkrete Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erbracht, die Versickerungsanlage ausreichend bemessen und die Schadstofffreiheit des Untergrundes nachgewiesen.

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.

Vor dem Satzungsbeschluss schließt der Vorhabenträger mit der Stadt Heidenau gemäß § 12 Abs. 1 BauGB einen Durchführungsvertrag ab, 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).

Da der Vorhabenträger nicht Eigentümer des Flst. 388/a der Gemarkung Gommern ist, hat er mit der Grundstückseigentümergeinschaft einen Erbbaupachtvertrag geschlossen. Darin ist die Nutzungsdauer von 30 Jahren geregelt mit anschließendem Vorkaufsrecht.

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 im Rechtsplan (Teil A.1) 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 (Teil A.2) umfasst nur das Vorhabenareal (Flst. 388/a der Gemarkung Gommern). Die Grenze des ca. 0,8 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A.2) 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.

Zulässig sind der Lugturm (Aussichtsturm), ein Gaststronomiegebäude, eine Ausschankhütte und ein Biergarten.

Außerdem ist im Dachgeschoss des Gaststättengebäudes eine Wohnung für den Gaststättenbetreiber zulässig. Dadurch sollen die Bewirtschaftung der Gastronomie als Familienbetrieb und die umfangreichen Öffnungszeiten gesichert werden.

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 (Sanitäranlage, Stellplätze, Abfallbehälter, Anlagen der Außenwerbung, Einfriedung, etc.). Andere Nutzungen sollen auf der Fläche nicht zugelassen werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

Grundfläche

Zur Gewährleistung einer geringen Bebauungsdichte und zur Begrenzung des Maßes der Bodenversiegelung werden anstelle der Grundflächenzahl für die zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen Grundflächen festgesetzt. Diese basieren auf dem konkreten Flächenbedarf der geplanten Nutzung und sind für die Verwirklichung des Vorhabens ausreichend. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächen ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Für den denkmalgeschützten Lugturm wird die Grundfläche gemäß der Bestandskubatur begrenzt. Dadurch sollen bauliche Erweiterungen, Anbauten etc. verhindert werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse der Ausschankhütte wird auf 1 Vollgeschoss beschränkt.

Für das geplante Gaststättengebäude sind 2 Vollgeschosse zulässig, um die geplante Betreiberwohnung im zweiten Geschoss einordnen zu können.

Höhe baulicher Anlagen

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der baulichen Anlagen gewährleistet werden. Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für die Entwicklung des Standortes als ausreichend angesehen.

Für den denkmalgeschützten Lugturm wird die Höhe gemäß dem Bestand begrenzt. Dadurch sollen bauliche Erweiterungen, Aufbauten etc. verhindert werden.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen zur Einordnung der Baukörper werden im Rechtsplan (Teil A.1) durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO 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 im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A.2) mögliche Lage und Grundriss des geplanten Gastronomiegebäudes, der Ausschankhütte und der geplanten Sanitäranlage dargestellt.

7.5 Flächen für Stellplätze

Die erforderlichen Gäste- und Mitarbeiterparkplätze mit ihren Zufahrten entstehen im südöstlichen Plangebiet an der Zufahrt zum Höhenweg innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten Fläche für Stellplätze.

Zum vorliegenden VB-Plan wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet (*vgl. Anlage 5*). Diese empfiehlt bei der vorgesehenen Anzahl von insgesamt 170 Sitzplätzen in der Gastronomie die Ausweisung von insgesamt 25 KFZ-Stellplätzen im Plangebiet. Dadurch kann eine geordnete Stellplatzsituation im Umfeld des Plangebiets gewährleistet werden. Außerdem werden mind. 20 Fahrradstellplätze vorgesehen.

7.6 Verkehrsflächen

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Höhenweg (Teil des Straßenflurstücks 445 der Gemarkung Gommern) wird im Rechtsplan (Teil A.1) 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 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes in eine zentrale Regenwasserrückhalte- und Versickerungsanlage eingeleitet und dort zurückgehalten und versickert. Dafür wurde im Rechtsplan (Teil A.1) eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Regenrückhalte- und versickerungsanlage wird unterirdisch eingeordnet, um in diesem Bereich die oberirdische Biergartennutzung nicht einzuschränken. Die Bemessung der Versickerungsanlage erfolgt nach DWA-A 138 (*vgl. Anlage 6*).

7.8 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.

Zur Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes wurde ein Artenschutzfachbeitrag als gesonderte Unterlage zum VB-Plan erarbeitet (*vgl. Anlage 3*). Darin wurden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen (Gehölzerhalt, insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung, Bereitstellung Nisthilfen und künstliche Fledermausquartiere, ökologische Baubegleitung, Fällzeitenregelung). Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den VB-Plan übernommen. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch den vorliegenden VB-Plan ausgeschlossen werden.

Grünflächen / Erhalt von Bäumen und Gehölzen

Der Bestandswald im südlichen und westlichen Plangebiet wird im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung umgewandelt, um aus dem Waldbegriff herauszukommen. Die Fläche wird daher als private Grünfläche „Park“ festgesetzt. Der Baumbestand soll dennoch erhalten werden. Daher wird auf der Fläche die Bindung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze festgesetzt. Dadurch wird die bestehende wirkungsvolle Eingrünung des Vorhabenareals gesichert. Die Grünfläche ist parkartig zu bewirtschaften mit lockerem parkartigem Gehölzbestand. Eine erneute Sukzession von Waldbäumen und Waldsträuchern ist zu verhindern.

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 1).

Der Waldverlust wird vollständig ausgeglichen auf Flächen außerhalb des Plangebietes. Zur Verfügung steht dafür die durch die untere Naturschutzbehörde anerkannte Ökokontomaßnahme "Erstaufforstung und Biotopanlage auf einer Ackerfläche" auf den Flurstücken 207 und 209 der Gemarkung Weißig des Staatsbetriebes Sachsenforst (Forstbezirk Bärenfels). Die Maßnahme liegt ca. 15 km westlich des Vorhabens in Freital. Aus der Maßnahme werden insgesamt 4.304 m² Aufforstungsfläche erworben. Gleichzeitig dient die Maßnahme der Kompensation der durch das Vorhaben verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Die detaillierte Begründung der grünordnerischen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, um die schädlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, welche durch die Ausflugs gastronomie durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Dazu liegt das entsprechende Gutachten Nr. 2023-01809-01/04 des Ingenieurbüros für Akustik und Umweltschutz SACHS IAU vor (vgl. Anlage 4).

Lärmemissionen des Vorhabens werden verursacht durch den anlagenbezogenen KfZ-Verkehr auf der Parkplatzfläche, den Biergarten sowie die Abluftanlage verursacht. Die nächstliegenden schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 und schutzbedürftigen Bereiche sind die Wohngebäude östlich und westlich des Plangebietes.

Durch das vorliegende Schalltechnische Gutachten wird der Nachweis erbracht, dass durch das Vorhaben in der schutzbedürftigen Umgebung keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden:

- keine Außenbeschallungsanlagen
- Öffnungszeiten Außengastronomie: 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr
- Öffnungszeiten Innengastronomie: 10.00 Uhr bis 24.00 Uhr

Diese Vorgaben wurden als immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die Allgemeine Polizeiverordnung der Stadt Heidenau ist einzuhalten. Größere Veranstaltungen sind genehmigungspflichtig und beim Ordnungsamt gesondert zu beantragen. Im Rahmen dieser Genehmigungsverfahren erfolgt dann die Regelung der Belange Verkehrserschließung und Lärmschutz.

In den Gutachten zum VB-Plan erfolgt daher keine Betrachtung von größeren Veranstaltungen. Pro Jahr sollen maximal 3 größere Veranstaltungen durchgeführt werden (Osterfeuer, Turmfest im August, Silvesterfeier).

7.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da der Lugturm gemäß § 2 SächsDSchG als Kulturdenkmal geschützt ist, bestehen erhöhte baugestalterische Anforderungen an die Planung.

Im VB-Plan wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachgestaltung, Fassadengestaltung) und zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

Nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG ist für die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen in der Umgebung des Kulturdenkmals die Genehmigung der Denkmalbehörde einzuholen. Im Rahmen dieses denkmalrechtlich genehmigungsverfahrens wird die konkrete Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

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 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt (Teil C-2). Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.

Auswirkungen Verkehr

Durch die Ausflugsgastronomie wird Besucherverkehr erzeugt, der zu einem Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Lugturmstraße führt. Außerdem wird zusätzlicher Stellplatzbedarf erzeugt. Um Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses zu vermeiden wurde zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet (vgl. Anlage 5). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Qualität des Verkehrsflusses sowie die Verkehrssicherheit im angrenzenden Straßenraum im Zuge der Entwicklung des Plangebiets im Wesentlichen nicht verändern wird.

Auswirkungen Gerüche

Zur Vermeidung von Belästigungen der Nachbarschaft durch Lagerfeuer wird in den Durchführungsvertrag zum VB-Plan die Regelung aufgenommen, dass Lagerfeuer max. 1 x pro Woche zulässig sind. Außerdem gilt die Allgemeine Polizeiverordnung Heidenau, wonach für das Abbrennen von offenen Feuern die Erlaubnis der Ortspolizeibehörde erforderlich ist. Keiner Erlaubnis bedürfen Koch- und Grillfeuer in befestigten Feuerstätten mit einer maximalen Größe von 1 m² od. einem maximalen Durchmesser von 1 m und einer maximale Höhe von 1 m.