



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Vfg.
Zustellungsurkunde
Stadt Heidenau
Herrn Bürgermeister Opitz
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Datum: 30.04.2024
Amt/Bereich: Umweltamt / Referat Forst
Ansprechpartner/in: Herr Wittig
Besucheranschrift: Weißeritzstraße 11
01744 Dippoldiswalde
Gebäude/Zimmer: DW / 1-113
Telefon: 03501 515 3503
Aktenzeichen: 145-861.441-W/032/24
E-Mail: Tilo.Wittig@landratsamt-pirna.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ der Stadt Heidenau
Umwandlungserklärung nach § 9 Abs. 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG)
Ihr Antrag vom 11.11.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

auf den oben genannten Antrag erlässt das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als untere Forstbehörde folgende

Entscheidung:

- 1. Die Umwandlungserklärung wird für die gemäß dem Antrag vom 11.11.2022 in einem Lageplan¹ mit dem Stand vom 11.11.2022 im Maßstab 1:1.500, unbeschadet sonstiger Eintragungen dargestellte dauerhafte Waldinanspruchnahme-Fläche von 8.430 m² auf dem Flurstück 388/a in der Gemarkung Gommern erteilt.**
2. Die Umwandlungserklärung erfolgt unter der Maßgabe, dass gemäß § 9 Abs. 2 SächsWaldG die zu erteilende Umwandlungsgenehmigung mit der Auflage einer Ersatzaufforstung mit der Größe von 4.304 m² auf den Flurstücken 207 und 209 in der Gemarkung Weißig (Stadt Freital) verbunden wird.
3. Es wird weiterhin festgelegt, dass die dauerhafte Waldinanspruchnahme-Fläche von insgesamt 8.430 m² gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan¹ vom 13.10.2022 im Maßstab 1:500 auf der grün eingefärbten Anteilfläche mit der Bezeichnung „private Grünfläche, Zweckbestimmung Park“ und der Größe von 5.740 m² dauerhaft in einen Park umgewandelt wird. Die übrige Anteilfläche von 2.690 m² wird zur Entwicklung des Sondergebietes „Ausflugziel Lugturm“ dauerhaft umgewandelt.
4. Die Waldumwandlungserklärung wird wirksam, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ rechtskräftig geworden ist.
5. Die Entscheidung ergeht gebührenfrei.

¹ Der Lageplan mit Stand vom 11.11.2022 sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Stand vom 13.10.2022 sind Bestandteile dieser Entscheidung.

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Öffnungszeiten:

Montag
Dienstag/Donnerstag

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

Mittwoch
Freitag

Schließtag
08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

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

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Telefax: +493501 515-1199
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920 USt-IdNr.: DE140640911

Begründung:

Der Stadtrat von Heidenau hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Areal am Lugturm zur Revitalisierung des traditionellen Ausflugszieles beschlossen. Die Sanierung des Lugturms zur erneuten Benutzung durch die Allgemeinheit sowie die Schaffung ansprechender gastronomischer und der Erholung dienender Angebote stehen dabei im Vordergrund.

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Nutzung als Ausflugsgastronomie mit Biergarten sowie um ein kleineres Gebäude für den Betrieb der Innengastronomie. Ziel ist es, den Standort für Wanderer und Radfahrer weiterzuentwickeln. Dafür werden die vorhandenen baulichen Anlagen inkl. der Errichtung eines Restaurantgebäudes auf dem Areal ausgebaut und die Erschließung gesichert. Des Weiteren ist ein wesentlicher Bestandteil der Planung die Wiederherstellung des denkmalgeschützten Lugturms als Aussichtsturm. Das Areal soll ebenfalls für Freiluftveranstaltungen zur Verfügung stehen.

Die Standortgebundenheit ist aufgrund der örtlichen Gegebenheit im Kontext des Lugturms eindeutig begründet.

Für das Sondergebiet „Ausflugsziel Lugturm“ und der dazugehörigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist eine dauerhafte Inanspruchnahme von 8.430 m² Waldfläche erforderlich. Davon sind 5.740 m² für die Umwandlung in eine Parkanlage und 2.690 m² für das Sondergebiet „Ausflugsziel Lugturm“ vorgesehen. Letzteres umfasst folgende Nutzungen:

- Lugturm
- Biergarten mit maximal 200 Gastplätzen
- Gastronomiebereich inkl. Restaurantgebäude und Ausschankhütte
- Parkplatz für 20 Fahrzeuge inkl. 40 Fahrradabstellflächen mit Ladestation
- Toilettenanlagen
- Wegeflächen

Aufgrund der Umgestaltung des Waldes als Park und die Umzäunung des Areals, wodurch das öffentliche Betretungsrecht des Waldes nicht mehr gegeben ist, verliert der Wald seine Waldeigenschaften.

Innerhalb des Geltungsbereiches vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Lugturm“ befinden sich Waldflächen, da es sich bei dem Flurstück 388/a in der Gemarkung Gommern vollständig um Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes (§ 2 SächsWaldG) handelt. Zur geplanten Entwicklung der Fläche gemäß dem Bebauungsplan ist eine Waldumwandlung auf der gesamten Fläche des Flurstücks 388/a erforderlich, wobei die Waldeigenschaft zur Gefahrenabwehr im Hinblick auf § 25 Abs. 3 SächsWaldG vollständig zu beseitigen ist. In dem Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 SächsWaldG ist der Forstbehörde die Umgestaltung des Waldes als Park auf einer Anteilfläche von 5.740 m² in geeigneter Weise zu beschreiben. Eine Parkanlage setzt begrifflich eine planvolle gärtnerische Gestaltung voraus, wobei ein kleinteiliger Wechsel zwischen offenen Bereichen, Rasenflächen und Wegen herzustellen ist. Auch eine regelmäßige besondere Pflege ist ein Merkmal einer Parkanlage.

Somit war durch das Landratsamt als untere Forstbehörde gemäß § 9 Abs. 1 SächsWaldG zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung dieser Nutzungsartenänderung vorliegen und sofern dies zutrifft, eine Umwandlungserklärung zu erteilen. Kann die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden, so kann der Bauleitplan nicht genehmigt werden (§ 9 Abs. 2 Satz 3 SächsWaldG).



Die Umwandlungserklärung war im geschenehen Umfang zu erteilen, weil keine Umstände erkennbar waren, nach denen das öffentliche Interesse an der Walderhaltung das berechnigte Interesse des Vorhabenträgers an der Waldumwandlung erreicht oder überwogen hätte.

Die aufgenommene Maßgabe, dass die Umwandlungsgenehmigung mit der Auflage einer Ersatzaufforstung verbunden wird, ist entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 SächsWaldG erforderlich, um die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes zu mildern und teilweise auszugleichen. Da der umzuwandelnde Wald gemäß der Waldfunktionenkartierung neben der Nutzfunktion drei weitere Schutz- und Erholungsfunktionen erfüllt (Wald mit regionaler Klimaschutzfunktion, Wald mit besonderer Erholungsfunktion, das Landschaftsbild prägender Wald) wurde durch die Forstbehörde festgelegt, dass die Größe der Ersatzaufforstungsfläche um das 0,6fache zu erhöhen ist. Somit beträgt die Flächengröße der Ersatzaufforstung das 1,6fache im Vergleich zur Waldumwandlungsfläche. Es wurde weiterhin von der Forstbehörde festgelegt, dass der Waldersatz nur für die Anteilfläche des Sondergebietes „Ausflugsziel Lugturm“ (2.690 m²) zu leisten ist, da die Parkanlage aufgrund ihrer Eigenschaften ähnliche positive Wirkungen im Vergleich zur Waldfläche aufweist (2.690 m² * 1,6 = 4.304 m²).

Die Ersatzaufforstung mit der Größe von 4.304 m² auf den Flurstücken 207 und 209 in der Gemarkung Weißig (Stadt Freital) ist bereits umgesetzt. Es handelt sich um eine vertraglich bereits gebundene und seitens der unteren Naturschutzbehörde anerkannte Ökokontomaßnahme als Kompensationsmaßnahme „Erstaufforstung und Streuobstwiese“. Es gilt der Vertrag über den Verkauf eines Anspruchs von Teilen einer Ökokontomaßnahme als Kompensationsmaßnahme (Vertragsnummer: B17-004/23 und Aktenzeichen: FoB09-8492/11/52) zwischen dem Freistaat Sachsen (Staatsbetrieb Sachsenforst – Geschäftsleitung, Bonnewitzer Straße 34, 01796 Pirna OT Graupa für den Forstbezirk Bärenfels, Alte Böhmische Straße 2, 01773 Altenberg, Bärenfels) und der Niedersiedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH, Dorfstraße 12, 01257 Dresden vom 08.02.2024.

Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart stellt auch einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 8 SächsNatSchG dar, so dass eine Genehmigung nur im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde erteilt werden darf. Im vorliegenden Fall ist das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge als untere Naturschutzbehörde zuständig. Die naturschutzrechtliche Zuständigkeit ergibt sich sachlich und örtlich aus § 47 Abs. 1 SächsNatSchG und § 3 Abs. 1 Nr. 1 VwVfG i. V. m. § 1 SächsVwVfZG.

Die untere Naturschutzbehörde hat mit einem Schreiben vom 07.12.2023 gegenüber der Forstbehörde das Einvernehmen zur beantragten Waldumwandlungserklärung erteilt und dabei erklärt, dass der Eingriff durch die Ersatzaufforstung in der Gemarkung Weißig im naturschutzrechtlichen Sinn als ersetzt angesehen wird, da diese Maßnahme gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2009) mit 77.472 Werteeinheiten bewertet worden ist.

Die aufschiebende Bedingung nach Nr. 4 ist erforderlich, um anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, durch die der Zweck der Umwandlung erst ermöglicht wird, nicht vorzugreifen.

Die Gebührenbefreiung beruht auf § 12 Abs. 1 Nr. 3 Verwaltungskostengesetz des Freistaates Sachsen (SächsVwKG).



Hinweise:

Die Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 Sächs-WaldG, sondern stellt diese lediglich verbindlich in Aussicht. Eine spätere Genehmigung der Umwandlung kann daher nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nur versagt werden, wenn zum Zeitpunkt des Antrages auf Umwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.

RECHTSBEHELFSBELEHRUNG:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (Hauptsitz: Schloßhof 2/4, 01796 Pirna), einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Wittig
Teamleiter Forsthoheit

Verteiler: SBS Forstbezirk Bärenfels, Herr Schubert / LRA SOE Frau Pigors, Herr Opfermann