

Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



Planungsträger: Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau
Tel.: 03529 571 0
www.heidenau.de



Vorhabenträger: Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH
Dorfstraße 12
01257 Dresden

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



Datum: 07.03.2024

1 Planungsanlass

Die Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH saniert den denkmalgeschützten Lutgturm im Ortsteil Gommern der Stadt Heidenau und betreibt gleichzeitig eine Ausflugsgastronomie auf dem Areal am Lutgturm (Ausschankhütte mit Biergarten).

Planungsziel ist es, das Areal am Lutgturm weiterhin als Ausflugsgastronomie zu bewirtschaften und als Ausflugsziel weiterzuentwickeln. Dazu soll der denkmalgeschützte Lutgturm saniert und wieder als Aussichtsturm für die Öffentlichkeit begehbar gemacht 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 des Standortes gesichert werden (Stellplätze, Schmutzwasser, Regenwasser).

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.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Datengrundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Grundlage der Umweltprüfung bildeten die im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, die im Geoportal Sachsen bzw. im iDA-Umweltportal Sachsen zur Verfügung gestellten Fachdaten, der Landschaftsplan der Stadt Heidenau sowie die Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.

Da durch die Ausflugsgastronomie Besucherverkehr erzeugt wird, der zu Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Lutgturmstraße führt und Stellplatzbedarf erzeugt, wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben die Qualität des Verkehrsflusses sowie die Verkehrssicherheit im angrenzenden Straßenraum nicht wesentlich ändern wird.

Zum Vorhaben wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, um die schalltechnischen Auswirkungen der Ausflugsgastronomie auf benachbarte Wohnnutzungen zu untersuchen (Geräusche Kfz-Verkehr, Biergarten, Abluftanlage). Das Gutachten erbringt den Nachweis, dass durch das Vorhaben in der schutzbedürftigen Umgebung keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, wenn die im Gutachten vorgegebenen schallschutztechnischen Maßnahmen umgesetzt werden (keine Außenbeschallungsanlagen, Einschränkung Öffnungszeiten Gastronomie). Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet zu prüfen, wurde zum Vorhaben eine Versickerungsprüfung durchgeführt. Danach kann das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes vollständig versickert werden. Daher wird das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebietes im Bereich des Biergartens in einer unterirdischen Versickerungsanlage zurückgehalten und versickert. Im Geotechnischen Bericht zur Versickerungsanlage wurde der standortkonkrete Nachweis erbracht zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, zur ausreichenden Bemessung der Versickerungsanlage und zur Schadstofffreiheit des Untergrundes.

Zur Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes wurde zum Bebauungsplan ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Die darin getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher

Verbotstatbestände wurden in den Bebauungsplan übernommen. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet und daran angrenzend besteht Wald. Die vorliegende Bebauungsplanung sieht im Bereich von Bestandswald eine Nutzungsänderung vor. Dadurch kommt es zum Verlust von insgesamt ca. 0,8 ha Wald. Dafür ist die Waldumwandlung erforderlich. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde daher der Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG an die untere Forstbehörde gestellt. Die Waldumwandlungserklärung wurde durch das Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge am 30.04.2024 erteilt. Der Waldverlust wird vollständig ausgeglichen durch den Erwerb von ca. 0,4 ha Aufforstungsfläche aus der Ökokontomaßnahme des Staatsbetriebes Sachsenforst "Erstaufforstung und Biotopanlage auf einer Ackerfläche" auf den Flurstücken 207 und 209 der Gemarkung Weißig.

Im Umweltbericht wurden die voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen dargestellt.

2.2 Vermeidung / Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Dem Vermeidungs-/Minimierungsgebot entsprechend sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen im Umweltbericht dargestellt und in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen worden:

- Erhalt von Gehölzen
- wasserdurchlässige Befestigung von Biergarten, Stellplätzen, Zufahrten und Wegen
- Niederschlagswasserrückhaltung und –versickerung
- insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung
- Bereitstellung Nisthilfen und künstliche Fledermausquartiere
- ökologische Baubegleitung
- Fällzeitenregelung

2.3 Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Als Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe des Bebauungsplans in den Naturhaushalt wird folgende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes durchgeführt:

- Neuanlage von naturnahem Laub-Mischwald auf den Flurstücken 207 und 209 der Gemarkung Weißig (Teil der Ökokontomaßnahme "Erstaufforstung und Biotopanlage auf einer Ackerfläche")

2.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß den Bewertungen verbleiben bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Daher obliegt es der Kommune, vorrangig bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Einhaltung der Festsetzungen zu Grünordnung und umweltrelevanten Hinweisen (einschließlich Artenschutzrecht) zu kontrollieren.

Ergänzend sind die Fachbehörden bei der Umsetzung des Vorhabens zu beteiligen:

- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Forstbehörde
 - Umwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG

- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Naturschutzbehörde (UNB)
 - bei Gehölzfällungen zwischen 1. März und 30. September Nachweis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt sind
 - Abstimmung Art, Anzahl und Montagestandorte Fledermausersatzquartiere und Nisthilfen
 - ökologische Baubegleitung (Abstimmung und Dokumentation Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen)

- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Denkmalschutzbehörde
 - denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG für Maßnahmen am Lugturm (Sanierung, Veränderungen oder Eingriffe an der Bausubstanz)
 - denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Plangebiet aufgrund Umgebungsschutz Lugturm (§ 12 Abs. 2 SächsDSchG)
 - Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG

- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Untere Wasserbehörde
 - Errichtung Niederschlagswasserversickerungsanlage

- Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten
 - Mitteilung schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten (§ 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG)

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich vom 20.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans unterrichtet und aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

3.2 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind zum überwiegenden Teil in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm“ wurde mit Beschluss vom 26.10.2023 durch den Stadtrat der Stadt Heidenau gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 17.11.2023 bis einschließlich 18.12.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, wurden mit Schreiben vom 13.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

3.4 Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung vom 31.08.2023 wurden redaktionelle Ergänzungen vorgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine nochmalige Änderung des Planentwurfes notwendig gemacht hätten. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden durch redaktionelle Ergänzungen berücksichtigt bzw. waren bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Heidenau (2005) formuliert als städtebauliches Ziel die Wiederbelebung des traditionellen Ausflugsziels am Lugturm durch die Wiederaufnahme der Nutzung des brachgefallenen Aussichtsturms und eine geeignete bauliche Nutzung des Areals.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau (2023) ist der Standort am Lugturm als Sondergebiet „Ausflugsziel Lugturm“ mit hoher Durchgrünung dargestellt.

Basierend auf diesen übergeordneten städtebaulichen Planungen ist das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Erhalt und die Weiterentwicklung des Lugturmareals als Ausflugsziel. Dazu soll der denkmalgeschützte Lugturm saniert und wieder als Aussichtsturm für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Ergänzend soll die bestehende Ausflugs gastronomie erhalten und ausgebaut werden.

Das geplante Vorhaben ist an den Standort Lugturm gebunden, da es ein Konzept zum Erhalt und zur Weiterentwicklung dieses traditionellen Ausflugszieles darstellt. Alternativen in der Standortwahl sind daher ausgeschlossen.

Mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die bereits in Nutzung befindlichen Flächen optimal als Sondergebiet „Ausflugs gastronomie“ ausgenutzt. Die unbelasteten Gehölzflächen im südlichen und westlichen Plangebiet werden nicht beansprucht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind am Standort unter Berücksichtigung der optimalen Ausnutzung der bereits in Nutzung befindlichen Flächen und dem Erhalt der vorhandenen Gehölzflächen nicht gegeben.