

Übersicht der zum Vorentwurf i.d.F. vom 06.01.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde / TÖB	Anschrift	Beteiligungsschreiben	Antwortschreiben
Behörden / TÖB				
1	Landesdirektion Sachsen	09105 Chemnitz	07.03.2023	--
2	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge	Meißner Straße 151a, 01445 Radebeul	07.03.2023	06.04.2023
3	LRA Sächsische Schweiz – Osterzgebirge	Postfach 10 02 53/54, 01782 Pirna	07.03.2023	14.04.2023
4	Landesamt für Archäologie	Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden	07.03.2023	21.03.2023
5	Landesamt für Denkmalpflege	Schlossplatz 1, 01067 Dresden	07.03.2023	10.03.2023
6	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Postfach 54 01 37, 01311 Dresden	07.03.2023	12.04.2023
7	Sächsisches Oberbergamt Freiberg	Postfach 13 64, 09583 Freiberg	07.03.2023	20.03.2023
8	Autobahn GmbH, Außenstelle Dresden	Großenhainer Straße 7, 01097 Dresden	07.03.2023	13.04. & 17.04.2023
9	LASuV NL Meißen	Heinrich-Heine-Str. 23c, 01662 Meißen	07.03.2023	22.03.2023
10	Staatsbetrieb Sachsenforst	Bonnewitzer Straße 34, 01796 Pirna	07.03.2023	15.03.2023
11	Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Oberes Elbtal	Am Viertelacker 14, 01259 Dresden	07.03.2023	16.03.2023
12	BA für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen Bundeswehr	Fontainengraben 200, 53123 Bonn	07.03.2023	29.03.2023
13	SMR Staatsministerium für Regionalentwicklung	Archivstraße 1, 01097 Dresden	07.03.2023	--
14	SIB / ZFM Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen	Königsbrücker Straße 80, 01099 Dresden	07.03.2023	06.04.2023
15	Eisenbahn-Bundesamt	August-Bebel-Straße 10, 01219 Dresden	07.03.2023	21.04.2023
16	Bundeseisenbahnvermögen	Behringstraße 45, 01159 Dresden	07.03.2023	14.03.2023
17	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Otto-von-Guerike-Straße 4, 39104 Magdeburg	07.03.2023	--
18	Bundespolizeidirektion Pirna	Rottwerndorfer Straße 22, 01796 Pirna	07.03.2023	21.04.2023
19	Polizeidirektion Dresden, Polizeirevier Pirna	Obere Burgstraße 9, 01796 Pirna	07.03.2023	13.04.2023
20	DWD - Deutscher Wetterdienst	Postfach 60 05 52, 14405 Potsdam	07.03.2023	21.03.2023
21	Vermessungsamt Pirna	Postfach 10 02 53/54, 01782 Pirna	07.03.2023	16.03.2023
22	Bundesnetzagentur	Tulpenfeld 4, 53113 Bonn	07.03.2023	--
23	DEGES GmbH	Zimmerstraße 54, 10117 Berlin	07.03.2023	--
24	SBG Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen gGmbH	Stauffenbergallee 2a, 01099 Dresden	07.03.2023	--
25	Handwerkskammer Dresden	Am Lagerplatz 8, 01099 Dresden	07.03.2023	--
26	Handelsverband Sachsen e.V.	Könneritzstraße 3, 01067 Dresden	07.03.2023	--
27	Industrie- und Handelskammer Dresden	Langer Weg 4, 01239 Dresden	07.03.2023	13.04.2023
28	Deutsche Bahn AG; Region Südost	Tröndlinring 3, 04105 Leipzig	07.03.2023	--
29	DB Energie GmbH	Pfarrer-Perabo-Platz 2, 60326 Frankfurt/Main	07.03.2023	06.04.2023
30	DB Netz AG Leipzig	Brandenburger Straße 1, 04103 Leipzig	07.03.2023	--
31	Regionalverkehr Dresden GmbH	Ammonstraße 25, 01067 Dresden	07.03.2023	--
32	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH	Bahnhofstraße 14a, 01796 Pirna	07.03.2023	--
33	VVO, Verkehrsverbund Oberelbe GmbH	Leipziger Straße 120, 01127 Dresden	07.03.2023	28.03.2023
34	Dresdner Verkehrsbetriebe	Trachenberger Straße 40, 01129 Dresden	07.03.2023	28.03.2023
Versorgungsunternehmen				
35	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Ost	Zwickauer Str. 41-43, 01187 Dresden		16.03.2023
36	Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf	07.03.2023	--

Nr.	Behörde / TÖB	Anschrift	Beteiligungsschreiben	Antwortschreiben
37	Vodafone Deutschland GmbH	Südwestpark 15, 90449 Nürnberg	07.03.2023	13.04.2023
38	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring 50, 80992 München	07.03.2023	--
39	UGG Unsere Grüne Glasfaser GmbH & Co. KG	Adalperostraße 82-86, 85737 Ismaning	07.03.2023	--
40	SachsenNetze GmbH, RB Heidenau	Hauptstraße 110, 01809 Heidenau	07.03.2023	14.03.2023
41	Stadtentwässerung Dresden GmbH	Scharfenberger Str. 152, 01139 Dresden	07.03.2023	--
42	GDMcom mbH	Maximilian-Allee 4, 04129 Leipzig	07.03.2023	13.03.2023
43	Pÿur / Tele Columbus AG	Kaiserin-Augusta-Allee 108, 10553 Berlin	07.03.2023	--
44	50Hertz Transmission GmbH	Heidestraße 2, 10557 Berlin	07.03.2023	17.03.2023
45	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal	Meißner Straße 151a, 01445 Radebeul	07.03.2023	30.03.2023
46	Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz	Markt 11, 01855 Sebnitz	07.03.2023	05.04.2023
47	TDH, Technische Dienste Heidenau	Dresdner Straße 15, 01809 Heidenau	07.03.2023	09.03.2023
48	STEAG New Energies GmbH	Postfach 10 26 45, 66026 Saarbrücken	07.03.2023	10.03.2023
49	Zweckverband Industriepark Obereibe	Breite Straße 4, 01796 Pirna	07.03.2023	--
Nachbargemeinden				
50	Landeshauptstadt Dresden, Stadtentwicklung	Postfach 12 00 20, 01001 Dresden	07.03.2023	17.04.2023
51	Stadt Pirna, Stadtentwicklung	Am Markt 10, 01796 Pirna	07.03.2023	--
52	Stadt Dohna	Am Markt 10/11, 01809 Dohna	07.03.2023	--
Anerkannte Naturschutzverbände				
53	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	Rennersdorfer Straße 1, 01157 Dresden	07.03.2023	--
54	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.	Wilsdruffer Straße 11/13, 01067 Dresden	07.03.2023	--
55	Naturschutzbund Deutschlands (NABU), LV Sachsen e.V.	Löbauer Straße 68, 04347 Leipzig	07.03.2023	--
56	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e.V.	Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz	07.03.2023	05.04.2023
57	Grüne Liga Sachsen e.V.	Wieckestraße 37, 01237 Dresden	07.03.2023	--
58	Landesjagdverband Sachsen e.V.	Cunnersdorfer Straße 25, 01189 Dresden	07.03.2023	--
59	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW)	Städtelner Straße 54, 04416 Markkleeberg	07.03.2023	--
60	Territorialverband „Sächsische Schweiz“ der Gartenfreunde e.V.	Rosa-Luxemburg-Straße 5, 01796 Pirna	07.03.2023	--

Übersicht der zum Vorentwurf i.d.F. vom 06.01.2023 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Schreiben der Öffentlichkeit

Nr.	Bürger	Schreiben vom
B1	[REDACTED]	28.03.2023
B2	[REDACTED]	14.04.2023
B3	[REDACTED]	13.04.2023
B4	[REDACTED]	13.04.2023
B5	[REDACTED]	17.04.2023
B6	[REDACTED]	19.04.2023
B7	[REDACTED]	19.04.2023
B8	[REDACTED]	18.04.2023
B9	[REDACTED]	19.04.2023

Übersicht aller nicht eingegangenen Stellungnahmen:

- 1 Landesdirektion Sachsen
- 13 SMR Staatsministerium für Regionalentwicklung
- 17 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 22 Bundesnetzagentur
- 23 DEGES GmbH
- 24 SBG Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen gGmbH
- 25 Handwerkskammer Dresden
- 26 Handelsverband Sachsen e.V.
- 28 Deutsche Bahn AG; Region Südost
- 29 DB Energie GmbH
- 30 DB Netz AG Leipzig
- 31 Regionalverkehr Dresden GmbH
- 32 Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH
- 36 Vodafone GmbH
- 38 Telefonica GmbH
- 39 UGG GmbH
- 41 Stadtentwässerung Dresden GmbH
- 43 Pÿur / Tele Columbus AG
- 49 Zweckverband Industriepark Oberelbe
- 51 Stadt Pirna
- 52 Stadt Dohna
- 53 Landesverband Sächsischer Angler e.V.
- 54 Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.
- 55 Naturschutzbund Deutschlands (NABU), LV Sachsen e.V.
- 57 Grüne Liga Sachsen e.V.
- 58 Landesjagdverband Sachsen e.V.
- 59 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW)
- 60 Territorialverband „Sächsische Schweiz“ der Gartenfreunde e.V.

Keine Hinweise, Bedenken und Anregungen hatten folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange:

09	LASuV NL Meißen	Stellungnahme vom 22.03.2023	Keine Straßen und Planungen berührt.
10	Staatsbetrieb Sachsenforst	Stellungnahme vom 15.03.2023	Keine Belange betroffen.
11	Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Oberes Elbtal	Stellungnahme vom 16.03.2023	Keine Anlagen und Gewässer im Geltungsbereich
12	BA für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr	Stellungnahme vom 29.03.2023	Belange nicht beeinträchtigt. Keine Einwände.
14	SIB / ZFM Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen	Stellungnahme vom 06.04.2023	Belange nicht berührt.
16	Bundeseisenbahnvermögen	Stellungnahme vom 14.03.2023	Keine Betroffenheit.
18	Bundespolizeidirektion Pirna	Stellungnahme vom 21.04.2023	Belange nicht berührt.
19	Polizeidirektion Dresden	Stellungnahme vom 13.04.2023	Keine Einwände aus verkehrsrechtlicher Sicht.
20	DWD - Deutscher Wetterdienst	Stellungnahme vom 21.03.2023	Keine Einwände.
27	IHK	Stellungnahme vom 13.04.2023	Keine Einwände.
29	DB Energie GmbH	Stellungnahme vom 06.04.2023	Keine Betroffenheit, keine Forderungen
34	Dresdner Verkehrsbetriebe	Stellungnahme vom 28.03.2023	Keine Einwände.
37	Vodafone	Stellungnahme vom 13.04.2023	Keine Einwände.
42	GDMcom mbH	Stellungnahme vom 13.03.2023	Keine Betroffenheit.
44	50Hertz Transmission GmbH	Stellungnahme vom 17.03.2023	Derzeit keine betriebenen Anlagen oder in nächster Zeit geplant.
47	TDH, Technische Dienste Heidenau	Stellungnahme vom 09.03.2023	Keine Einwände. Keine Anlagen vorhanden oder geplant.
48	STEAG New Energies GmbH	Stellungnahme vom 10.03.2023	Keine Betroffenheit. Kein Anlagenbestand.
50	Landeshauptstadt Dresden	Stellungnahme vom 17.04.2023	Belange nicht berührt.

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
02	Regionaler Planungsverband Stellungnahme vom 06.04.2023	<p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge geprüft. Das Planvorhaben liegt vollständig in dem regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz — Sichtexponierter Elbtalbereich.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte kleinteilige Bebauung, der hohe angestrebte Grünanteil und die Sanierung des denkmalgeschützten Lugturms zur Nutzbarmachung als Aussichtsturm stehen dem Ziel dieser regionalplanerischen Festlegung nicht entgegen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Planvorhaben im südlichen Bereich an ein regionalplanerisch festgelegtes Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz sowie im nördlichen und südlichen Bereich an ein Kaltluftentstehungsgebiet grenzt.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Ergänzung in Planbegründung und Umweltbericht.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Ergänzung in Planbegründung und Umweltbericht.</p>	X	X
03	LRA Sächsische Schweiz – Osterzgebirge Stellungnahme vom 14.04.2023	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken zum Vorhaben.</p> <p>Die geäußerten Forderungen und Hinweise der einzelnen Fachbereiche sind in die Planunterlagen des Bebauungsplans entsprechend einzuarbeiten.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>s.u.</p>		X
03.01	Regionalentwicklung	In Bezug auf die Belange der Raumordnung wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sowie die der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.	<p><u>Kenntnisnahme</u> Die Stellungnahmen von LDS und RPV werden berücksichtigt.</p>		X
03.02	Bauleitplanung	Mittels Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Zulässigkeit des angestrebten Vorhabens zur Errichtung einer gastronomischen Nutzung mit Erschließungsanlagen und einer Grünanlage (Park) bestimmt werden. Grundlage hierfür müssen ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag sein. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Weiter wird darauf hingewiesen, dass der Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließen ist.	<p><u>Berücksichtigung</u> Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des VB-Plans. Vor Satzungsbeschluss wird der Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geschlossen.</p>	X	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Vollverfahren aufgestellt. Im vorgelegten Vorentwurf wird das Vorhaben ausschließlich über zeichnerische Festsetzungen geregelt. Hierbei werden Festsetzungen im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) getroffen und die beabsichtigte Nutzung in Verbindung mit der Planzeichenerklärung konkret zweckbestimmt.</p> <p>Zu den Festsetzungen: Das Maß der baulichen Nutzung wird anstelle der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) über eine konkrete maximal zulässige Gebäudegrundfläche der festgesetzten Gebäude mit der jeweilig zweckgebundenen Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geregelt. Dabei wird vom tatsächlichen Flächenbedarf des konkreten Vorhabens ausgegangen. Die überbaubare Grundstücksfläche, die mit dem „Neubau Gastronomie“ (150 m²) und der bereits am Standort bestehenden Ausschankhütte (10 m²) überbaut werden soll, ist als Baufeld (32 m x 13 m) anhand von Baugrenzen festgesetzt.</p> <p>Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung ist auch die Festsetzung einer Gebäudehöhe erforderlich. Diese kann über eine Geschosshöhe oder auch über eine konkrete maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt werden.</p> <p>In Bezug auf das konkret abgestimmte Vorhaben zwischen Vorhabenträger und Gemeinde (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird empfohlen, eine maximal zulässige Höhe der festgesetzten Gebäude bzw. die konkreten Gebäudehöhen entsprechend festzusetzen (bspw. Firsthöhe). Hierbei ist auf eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung in Verbindung mit einem unveränderlichen Höhenbezugspunkt zu achten, da Festsetzungen stets eindeutig und vollziehbar zu treffen sind.</p> <p>Wie in der Begründung bereits aufgegriffen wird (siehe Pkt. 9 Auswirkungen Artenschutz, Auswirkungen Mensch), werden zur verbindlichen Regelung der Belange des Natur-, Landschafts-, Boden- und des Immissionsschutzes weitere Festsetzungen erforderlich, um die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu vermeiden bzw. angesichts der bestehenden gesetzlichen Grundlagen planerisch auszuloten. Hierzu sollen wie in der Begründung angekündigt, entsprechende Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans getroffen werden (<i>Einschränkung von Öffnungszeiten, Außenbeschallung, Anzahl genehmigungspflichtiger Veranstaltungen pro Jahr</i>).</p>	<p><i>kein Abwägungserfordernis</i></p> <p><i>kein Abwägungserfordernis</i></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Im VB-Plan werden Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen getroffen sowie ein Höhenbezugspunkt bestimmt.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Basierend auf dem zu erstellenden Immissionsschutzgutachten und Artenschutzfachbeitrag werden die sich daraus ergebenden erforderlichen Regelungen in den VB-Plan aufgenommen. Durch das 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 Au-</p>	X	
				X	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Gemäß Begründung unter Pkt. 7.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soll neben der wasserdurchlässigen Befestigung von Biergarten und Pkw-Stellplätzen, die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan dazu fehlt jedoch. Formulierten Festsetzungen in der Begründung entfalten keine Rechtswirksamkeit.</p> <p>Um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sowie schutzbedürftiger Nutzungen durch zu erwartenden Lärm der geplanten Nutzung nachweislich auszuschließen, soll gemäß den Ausführungen in der Begründung (Pkt. 9 Unterpkt. Auswirkung Mensch) ein Lärmschutzgutachten erarbeitet und zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt werden. Auch der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung solle im Zuge des Entwurfs erstellt werden.</p> <p>Prüfbemerkungen zur Begründung: Zu Pkt. 5 Schmutzwasser: Die Aussage zum Anschluss an das bestehende Abwassernetz bzgl. der Abstimmung mit der Stadt Dohna im letzten Satz ist zu überprüfen (Betreiber für Abwassernetz ist die Stadt Heidenau).</p> <p>Zu Pkt. 7.1 Geltungsbereich Die getroffenen Aussagen unter diesem Punkt sind zu überprüfen. Wiederholungen und Widersprüche sind aufzuheben. Der Planzeich-</p>	<p>ßengastronomie: 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr; Öffnungszeiten Innengastronomie: 10.00 Uhr bis 24.00 Uhr. Diese Vorgaben werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Zur Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes wurde ein Artenschutzfachbeitrag als gesonderte Unterlage zum VB-Plan erarbeitet. Darin wurden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen (Gehölzerhalt, insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtung, Bereitstellung Nisthilfen, ökologische Baubegleitung, Fällzeitenregelung). Diese Maßnahmen werden 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.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Im VB-Plan werden Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung innerhalb des Plangebietes getroffen.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Es wird ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches Anlage zum Entwurf des Bebauungsplans wird. Die Planbegründung und der Umweltbericht werden ergänzt.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Prüfung und erforderlichenfalls Korrektur Planbegründung.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Prüfung und Korrektur Planbegründung.</p>		
				X	
				X	
				X	
				X	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		nung wird entnommen, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständig das Flurstück 388/a und einen Teil des Flurstücks 445 (Höhenweg) je der Gemarkung Gommern umfasst.			
03.03	Bauaufsicht und Bauordnung	Hinsichtlich der Ausführungen zur planungsrechtlichen Situation in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Richtigstellung erforderlich. Baurechtlich genehmigt ist bisher lediglich die Ausschankhütte mit Verkauf „nach außen“. Für den Biergarten liegt keine Baugenehmigung vor.	<u>Berücksichtigung</u> Korrektur in Planbegründung.	X	
		Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ein Vorhaben erst genehmigungsfähig ist, wenn die Erschließung gesichert ist, entsprechend auch die Anbindung an den Schmutzwasserkanal erfolgt ist.	<u>Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis</u>		X
		In der Vergangenheit fanden auf dem Areal am Luturm regelmäßig Veranstaltungen statt. Im Planentwurf sind dahingehend eindeutige Festsetzungen, bspw. zur Anzahl der Veranstaltungen pro Jahr, zu treffen.	<u>Berücksichtigung</u> Größere Veranstaltungen sollen auf max. 2-3 pro Jahr beschränkt werden. Diese sind dann als Veranstaltung beim Ordnungsamt zu beantragen. Die Genehmigung der Veranstaltung erfolgt nur, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Allgemeine Polizeiverordnung der Stadt Heidenau ist einzuhalten.	X	
		In diesem Zusammenhang wird auch auf den ggf. erhöhten Stellplatzbedarf (über den im Normalbetrieb hinaus) sowie die erhöhten Anforderungen an die gesicherte Erschließung hingewiesen.	<u>Berücksichtigung</u> Prüfung in der zum VB-Plan-Entwurf zu erstellenden Verkehrstechnischen Untersuchung.	X	
03.04	Denkmalschutz	Die untere Denkmalschutzbehörde erhebt zu dem vorgelegten Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		Bezugnehmend auf die vorgestellte Planung sind jedoch, auch unter Würdigung einer bereits ergangenen Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 20.02.2023 zu vorgezogener Anfrage der Stadtverwaltung Heidenau (zum Vorentwurf V+E-Plan „Am Luturm“), folgende Aussagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des v. g. V+E-Plans zu berücksichtigen sowie entsprechende Angaben in den Planunterlagen zu ergänzen: Das konzipierte Bauvorhaben betrifft mit dem Luturm auch ein in der Denkmalliste der Stadt Heidenau eingetragenes Kulturdenkmal. Unter den Pkt. 2 Planungsgrundlagen, hier Pkt. 2.1 Plangebiet und Pkt. 3 Beschreibung des Vorhabens erfolgt eine ausführliche Betrachtung des Denkmalbestandes selbst, als auch der in dessen Umfeld geplanten	<u>Kenntnisnahme</u>		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>baulichen Maßnahmen und Nutzungsänderungen von Grundstücksflächen.</p> <p>Für die bereits in Umsetzung befindliche Sanierung des Aussichtsturmes (Luturm) wird auf die dafür bereits vorliegende denkmalschutzrechtliche Genehmigung verwiesen, deren Rechtsgrundlage - SächsDSchG – fehlt jedoch als Angabe und ist somit zu ergänzen.</p> <p>Grundsätzlich ist schriftlich aufzunehmen, dass Maßnahmen am denkmalgeschützten Luturm der vorherigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 SächsDSchG bedürfen.</p> <p>Die geplante neue Bebauung und die Nutzungsänderungen von Grundstücksflächen in der Umgebung dieses Denkmals berühren ebenfalls denkmalschutzrechtliche Belange im Geltungsbereich des Vorhabens, welche durch die Denkmalbehörden im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG zu beurteilen sind.</p> <p>Unter Pkt. 9 Voraussichtliche Auswirkungen, hier Auswirkungen Kultur- und Sachgüter ist folgendes zu ergänzen bzw. mit zu betrachten: Neben den positiven Effekten durch die Sanierung und Wiedernutzbarmachung des Kulturdenkmals „Luturm“ ergeben sich durch das Hinzutreten von baulichen Anlagen und Nebenanlagen in der Umgebung des Kulturdenkmals, die für dessen Bestand bzw. Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, (nicht zu vernachlässigende) Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals. Die baulichen Anlagen müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat und dürfen es gleichsam nicht erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welche dieses Denkmal von ortsgeschichtlicher und tourismusgeschichtlicher Bedeutung verkörpert.</p> <p>Für die Beurteilungsfähigkeit bzw. Erreichung der geringstmöglichen Beeinträchtigung bedarf es neben den erfolgten Darstellungen auch konkreter Festsetzungen in der Planung. Insofern sollte dazu folgendes ergänzt bzw. separat aufbereitet werden:</p> <p>- Eintragung der Lage der historischen Altbebauung am Standort (Mauerreste usw.) und einstigen Biergartenlage (u. U. als Beiplan), Angaben zur etwaigen Fortnutzung/Einbindung von unterirdischem Baubestand (anteilig Kellerfreilegung bereits begonnen)</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Aufnahme Rechtsgrundlage SächsDSchG in Planunterlagen (Teil B)</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in VB-Plan (Teil B)</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Berücksichtigung in Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht des VB-Plans</p> <p><u>Kenntnisnahme</u> Für die baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Plangebiet besteht grundsätzlich das Genehmigungserfordernis nach § 12 SächsDSchG.</p>	X	
				X	
				X	
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>- Beschreibung zur Neubebauung, inwieweit diese eventuell die Altkubatur wieder aufgreifen kann/wird</p> <p>- gestalterische Festsetzungen, u. a. Angaben zur Dachlandschaft, Dachneigung Dachdeckungsmaterialien, Materialangaben zur Baukörpergestaltung (ggf. Ausschluss von Materialien mit besonders beeinträchtigenden Reflektions- und Farbwirkungen)</p> <p>- Angaben zu ggf. geplanter Anwendung von regenerativen Energiegewinnungsanlagen, wie z. B. PV- oder Solarthermieanlagen auf/an Gebäuden oder auf Flächen sowie i. V. m. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (eventuell auch Ladestation für E-Bikes geplant?)</p> <p>- Angaben zu Beleuchtungskonzept für das Sondergebiet „Ausflugsgastronomie Luturmareal“</p> <p>Für eine attraktive, nachhaltige und inklusive Freiflächen- und Wegnetzgestaltung (mit Verbindung zum „Waldpark“) des Ausflugsziels Luturm für alle Generationen möchten wir die Hinzuziehung /Beratung mit einem Fachplanungsbüro für Landschaftsarchitektur anregen. U. a. sollten dabei die vorhandenen Freiflächenbefestigungen (u. a. Teilversiegelungen mit Rindenmulch) von Hauptaufenthaltsbereichen (auch im Denkmalumfeld) genauer betrachtet werden auf ihre Eignung und Dauerhaftigkeit.</p> <p>Hinweis für den weiteren Planungsprozess:</p> <p>Die Schnellerfassung der archäologischen Kulturdenkmale einschließlich der Kartierung der bislang bekannten Kulturdenkmale beinhaltet keine entsprechenden Eintragungen.</p> <p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) empfehlen wir dennoch, sich zur Abstimmung des aktuellen Sachstandes direkt an das Landesamt für Archäologie (LfA) zu wenden.</p>	<p>Im Rahmen dieses denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgt die gewünschte Eintragung der Lage der historischen Altbauung am Standort</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Textliche Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. Die konkrete Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird mit der Denkmalschutzbehörde im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens abgestimmt.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u> Am Standort ist keine PVA vorgesehen, da der vorhandene zu erhaltende Baumbestand das Areal zu stark verschattet und Solarnutzung somit nicht möglich ist.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Textliche Festsetzungen werden ergänzt.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u> Die Anregung betrifft die dem VB-Plan nachgeordnete Ausführungsplanung</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>bereits berücksichtigt</u> Das LfA wurde zum VB-Plan-Vorentwurf beteiligt.</p>	X	X
				X	X
				X	X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		Vorsorglich verweisen wir bereits auf die gemäß § 20 SächsDSchG bestehende Meldepflicht von Bodenfunden für ausführenden Firmen und Personen.	<u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in VB-Plan (Teil B)	X	
03.05	Naturschutz	Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Luturm“ enthält noch keinen Umweltbericht. Dieser ist für den Entwurf angekündigt: „Die Aufstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes in der später folgenden Entwurfsphase.“ (Begründung, Pkt. 9 Voraussichtliche Auswirkungen, Seite 9).	<u>Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis</u> Der Umweltbericht wird zum Entwurf des vB-Plans erstellt.		X
		Die artenschutzrechtlichen Belange sollen in dem zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VB-Plan) zu erarbeitenden Umweltbericht untersucht und dargestellt werden. Die sich daraus ergebenden konfliktvermeidenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im VB-Plan als Maßnahmen festgesetzt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann dadurch vermieden werden.	<u>Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis</u>		X
		In dem zu erstellenden Artenschutzbericht sollte insbesondere über Vorkommen der Artengruppen Lurche, Reptilien, Vögel und Fledermäuse berichtet werden. Dies ergibt sich z. B. aus Nachweisen zum Vorkommen der Ringelnatter. Hierzu sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Der Untersuchungsrahmen orientiert sich an den anerkannten Grundsätzen. Ein Entwurf des Untersuchungsrahmens sollte direkt mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Die untere Naturschutzbehörde bittet um einen entsprechenden Vorschlag der Arterfasser.	<u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf wird in Abstimmung mit der UNB ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Der ASF wird zum Entwurf des vB-Plans erstellt. Die Ergebnisse werden entsprechend der Empfehlungen in die Festsetzungen aufgenommen.	X	
		In den Artenschutzmaßnahmen sind neben erforderlichen Ersatzquartieren auch Aufwertungen des Quartierpotentials herauszuarbeiten. So sollte z. B. die Eignung des ehemaligen Luftschutzbunkers als Fledermausquartier geprüft werden.	<u>Berücksichtigung</u> Prüfung und Berücksichtigung im Artenschutzfachbeitrag. Übernahme als artenschutzrechtliche Festsetzungen in VB-Plan.	X	
		Aus den Artvorkommen sind Maßnahmen zur Begrenzung des Störpotentials des Ausflugbetriebes und der Gastronomie herzuleiten. Dies betrifft insbesondere das Störungspotential von Veranstaltungen und den Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen gemäß § 41a BNatSchG.	<u>Berücksichtigung</u> Berücksichtigung im Artenschutzfachbeitrag. Übernahme als artenschutzrechtliche Festsetzungen in VB-Plan.	X	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
03.06	Forsthoheit	Ein Bestandteil der vorgelegten Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans, ist ein Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung nach § 9 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) mit Stand vom 11.11.2022. Nach Durchsicht des Antrages teilt die untere Forstbehörde mit, dass die Antragsunterlagen vollständig vorgelegt wurden. Eine Entscheidung über die Umwandlungserklärung durch die untere Forstbehörde erfolgt zweckmäßig nach der Abwägung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Offenlage zum Bebauungsplan (nach Entwurfsbeteiligung).	<u>Kenntnisnahme – kein Abwägungserfordernis</u>		
03.07	Immissionsschutz	<p>Ansichts des Arbeitsstandes der vorgelegten Planunterlagen ist eine immissionsschutzrechtliche Prüfung noch nicht möglich. <i>Begründung: Die Ausflugs gastronomie auf dem Luturmareal stellt eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage i. S. d. BImSchG dar. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Licht sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Ob das geplante Vorhaben den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entspricht, kann aufgrund noch fehlender Angaben nicht beurteilt werden.</i></p> <p>Empfehlungen / notwendige Forderungen:</p> <p>a) Erstellung einer detaillierten Schallimmissionsprognose, in der folgende Aspekte zu berücksichtigen sind: - Verkehrs- und Parksituation (Gäste und Lieferverkehr) - Öffnungszeiten - Außengastronomie und -beschallung - Anzahl der Veranstaltungen pro Jahr - Anzahl der Gäste Die daraus resultierenden immissionsschutzrechtlichen Erkenntnisse und ggf. Lärmschutzmaßnahmen sollen als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen B-Plan aufgenommen werden.</p> <p>b) Erarbeitung eines schlüssigen Verkehrskonzeptes als Teil des Verkehrs- und Erschließungsplans bzw. des vorhabenbezogenen B-Plans.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf wird ein Immissionsschutzgutachten erstellt unter Berücksichtigung der durch die UIB vorgebrachten Aspekte. Die sich aus dem Gutachten ergebenden erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden als Festsetzungen in den VB-Plan aufgenommen.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf wird eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt.</p>	X	X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		c) Ebenfalls sollten im vorhabenbezogenen B-Plan-Entwurf Lösungsmöglichkeiten zur Problematik Lichtimmission aufgezeigt werden.	<u>Berücksichtigung</u> Berücksichtigung im VB-Plan.	X	
		Die vorgenannten Punkte sind im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen.	<u>Berücksichtigung</u> Berücksichtigung im Umweltbericht.	X	
03.08	Gewässerschutz	Es bestehen aus Sicht des Gewässerschutzes keine Einwände zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans. Der Standort befindet sich in keinen wasserrechtlichen Schutzgebieten.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		Bei der weiteren Planung und Umsetzung des VB-Plans sind nachfolgende Prüfbemerkungen zur Begründung beachten: Zu Pkt. 7.7 (Grünordnerische Festsetzungen): Unter diesem Punkt steht, dass die wasserdurchlässige Befestigung von Biergarten und Pkw-Stellplätzen sowie die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt wird. Diese Festsetzung wird aus wasserrechtlicher Sicht befürwortet. Zur Planungs- und Rechtssicherheit sollte aber umgehend ein Bodengutachten mit einer Aussage zur Sickerfähigkeit des Bodens erstellt werden. Siehe dazu auch die getätigte Aussage in der Begründung unter Pkt. 5 Niederschlagswasser im letzten Satz: „ <i>Voraussetzung für die Niederschlagswasserversickerung ist der standortkonkrete Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds.</i> “	<u>Berücksichtigung</u> Erstellung standortkonkreter Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds im Bereich der Versickerungsanlage	X	
		Zu Pkt. 9 (voraussichtliche Auswirkungen): Unter diesem Punkt werden bei den „Auswirkungen Wasser“ Rückhalt und Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebietes aufgeführt. Die geplanten Maßnahmen zum Rückhalt sind konkret anzugeben. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind die Grundsätze entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB anzuwenden. Aus der Sicht der unteren Wasserbehörde ist dieser Umfang für den vorliegenden Einzelfall ausreichend.	<u>Berücksichtigung</u> Konkretisierung Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers in der Planbegründung. <u>Kenntnisnahme</u>	X	X
03.09	Abfall, Boden und Altlasten	Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Einwände zu der vorgelegten Planung. Nachfolgende Hinweise sollten berücksichtigt werden.	<u>Kenntnisnahme</u>		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p><u>Hinweise zu Altlasten/Bodenschutz:</u> Die von dem Vorhaben betroffenen Flurstücke 388/a und 445 der Gemarkung Gommern sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen erfasst. Es ist zu beachten, dass sich auf den betroffenen Flurstücken bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden können.</p> <p>Sollten während der Erd- und Tiefbauarbeiten Kontaminationen festgestellt (z. B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand) oder selbst verursacht werden, so sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten) anzuzeigen. In diesem Fall ist der Bauherr verpflichtet, die weitere Verfahrensweise mit der o. g. zuständigen Behörde abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, so dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.</p> <p>Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Taupeioden durchzuführen.</p> <p>Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischen zu lagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischen zu lagern. Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.</p> <p>Für den Umweltbericht sollte für das Schutzgut Boden das Bodenbewertungssystem Sachsens angewendet werden. Dies wird sehr empfohlen. (www.boden.sachsen.de/bodenbewertungsinstrument) Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Überprägung des Areals wird auch eine reduzierte Variante mit Beschreibung der geologischen/hydrogeologischen Verhältnisse, der Wertigkeit der einzelnen natürlichen Bodenfunktionen (hierzu siehe Datenportal iDA (interdisziplinäre Daten und Auswertungen) interinteraktive Karten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)) und mit Darstellung der vorhandenen Überprägung als ausreichend angesehen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in VB-Plan (Teil B)</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in VB-Plan (Teil B)</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in VB-Plan (Teil B)</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Berücksichtigung im Umweltbericht</p>	X	
				X	
				X	
				X	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Die Mantelverordnung (MantelV) mit neuer Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist ab August 2023 gültig. Die Planunterlagen sind zu der gegebenen Zeit dahingehend auf Aktualität zu überprüfen (Anpassung der Paragraphen und Bezüge).</p> <p><u>Hinweise zu Abfall:</u> Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen. Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Anreicherung von Schadstoffen im Wertstoffkreislauf kommen. Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten. Bei der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Aktualisierung Rechtsgrundlagen (Teil B)</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweise in VB-Plan (Teil B)</p>	X	X
03.10	Ländliche Entwicklung und Bodenordnung	Die aus Sicht der Ländlichen Entwicklung und Bodenordnung zu vertretenden Belange des Landratsamtes werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht berührt.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
03.11	Landwirtschaft und Agrarstruktur	Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm“ der Stadt Heidenau bestehen aus der Sicht agrarstruktureller und landwirtschaftlicher Belange keine Einwände oder Bedenken.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
03.12	Bevölkerungsschutz	<p><u>Feuerwehrwesen / Brandschutz</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die benötigte Löschwassermenge im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans gemeinsam mit dem Trinkwasserzweckverband und der örtlichen Brandschutzbehörde abschließend zu klären und festzulegen ist. Hierzu gibt es noch keine Angaben in der Begründung.</p> <p>Rettungswesen:</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Ergänzung in der Planbegründung.</p>	X	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>a) In der Begründung zum Vorentwurf wird auf Seite 11 angebracht, dass zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Verkehrsflusses durch das geplante Vorhaben ein Verkehrskonzept erarbeitet wird, worin u. a. untersucht werden soll, wie Zufahrt und Parken im Falle des Stattfindens genehmigungspflichtiger Veranstaltungen geregelt werden können. Hierbei wird auch um Beachtung der Mindestanforderungen an Zufahrtswege im Notfall für die Fahrzeuge des Rettungsdienstes gebeten. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Zufahrtswege für den Gefahrenfall für die Fahrzeuge des Rettungsdienstes passierbar sein müssen und ständig frei zu halten sind. Dafür ist eine Mindestbreite von 3 m erforderlich.</p> <p>b) Weiter wird darauf hingewiesen, dass sobald sich im Zuge der Durchführung des geplanten Vorhabens sowie damit verbundenen Erschließungsarbeiten notwendige Einschränkungen oder Sperrungen (Teil- sowie Vollsperrungen) von öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sollten, dies dem Träger des Rettungsdienstes rechtzeitig, mindestens jedoch zwei Wochen vor Inkrafttreten, mitzuteilen ist. Sperrungen sowie mögliche Umleitungen sind dem Amt für Bevölkerungsschutz, Referat Rettungswesen in einem übersichtlichen Kartenmaterial zuzusenden, aus welchem hervorgeht, wo genau sich die Baumaßnahme/ Sperrung sowie die Umleitung befinden wird und über welchen Zeitraum sich die Maßnahme (mit Vollsperrung) erstrecken wird. Ebenso ist die „Integrierte Regionalleitstelle Dresden“ schriftlich darüber zu informieren. Rettungswege sind auch im Laufe der Baumaßnahme dauerhaft freihalten.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u> Berücksichtigung für den Regelbetrieb im Entwurf des vB-Plans. Für genehmigungspflichtige Veranstaltungen muss ein Antrag beim Rechts- und Ordnungsamt der Stadt Heidenau gestellt werden. Im Zuge der Genehmigung dieser Veranstaltungen wird die Beachtung der Anforderungen geprüft.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u> Berücksichtigung in der nachfolgenden Ausführungsplanung und im Zuge der Bauausführung.</p>	X	X
03.13	Straßenbau	Durch das Vorhaben werden die zu vertretenden Belange des Straßenbauamtes des Landkreises nicht berührt.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
03.14	Verkehrsrecht	Durch das Vorhaben werden die zu vertretenden Belange von der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises nicht berührt.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
03.15	Wirtschaftsförderung	Seitens der Stabsstelle Wirtschaftsförderung bestehen zu dem Vorhaben keine Einwände.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
03.16	Menschen mit Behinderung	Aus Sicht der Inklusion wird gefordert, dass sowohl bei der Projektplanung als auch bei der Realisierung des Projektes die Vorgaben zur Barrierefreiheit berücksichtigt werden: Behindertenparkplatz, Behinderten-WC, Zugänglichkeit der Einrichtungen (Gastronomie) für bewegungseingeschränkte Menschen und barrierefreie Wege. Allgemein	<p><u>teilweise Berücksichtigung</u> Bauliche Maßnahmen zur Barrierefreiheit sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern der nachfolgenden Ausführungsplanung. Es wird eine Ergänzung zur Beachtung der Anforderungen an die Barrierefreiheit in die Planbegründung aufgenommen.</p>	X	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		gibt es zur Thematik Barrierefreiheit keine Ausführungen in den vorgelegten Planunterlagen zum Vorentwurf. Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen, Zuwegungen, Platzbereiche und Gebäude so zu gestalten, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von allen Menschen genutzt werden können.			
03.17	Siedlungshygiene	Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. März 2016 - BGBl. I S. 459 - in der geltenden Fassung) entsprechende Versorgung sowie eine normgerechte Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern. Sollte eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, erforderlich sein, kann (auch abschnittsweise) durch das Gesundheitsamt eine schriftliche Freigabe angefordert werden. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene dezentrale Trinkwasseranlagen (Brunnen) sind zu schützen.	<u>Kenntnisnahme</u> Bauliche Maßnahmen zur Erschließung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern der nachfolgenden Ausführungsplanung.		X
03.18	Vermessungswesen und Katasterinformation	Der Nachweis, dass die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes dem katastermäßigen Bestand entspricht, ist durch das Vermessungsamt zu bestätigen. Die Verfahrensleiste ist entsprechend zu ergänzen. Hinweis auf besonderen Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden.	<u>Kenntnisnahme</u> Berücksichtigung in Satzungsausfertigung <u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in VB-Plan (Teil B)	X	X
04	LA Archäologie Stellungnahme vom 21.03.2023	Keine Einwände gegen Vorhaben Wir bitten, die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.	<u>Kenntnisnahme</u> <u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in VB-Plan (Teil B)	X	X
05	LA Denkmalpflege Stellungnahme vom 10.03.2023	Planung wird ausdrücklich begrüßt. Bedenken oder Einwände werden nicht geltend gemacht.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
06	LfULG	<u>Keine Bedenken</u>	<u>Kenntnisnahme</u>		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
	Stellungnahme vom 12.04.2023	<p><u>Hinweise Natürliche Radioaktivität</u> Lage außerhalb radioaktiver Verdachtsflächen und Radonvorsorgegebiet.</p> <p>Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung sind Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.</p> <p><u>Hinweise Geologie</u> Regenwasserversickerung: Die Ausführungen zu einer eventuellen Versickerung von Niederschlagswässern sind aus hydrogeologischer Sicht plausibel. Die geplanten ortskonkreten Versuche und Berechnungen hierzu sind entsprechend DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. aus Hennef vom April 2005 durchzuführen.</p> <p>Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen</p> <p>Hinweis auf Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht</p> <p>Hinweis zur Übergabe von Ergebnisberichten gemäß § 15 Sächs-KrWBodSchG</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Aufnahme Hinweis Radonschutz in VB-Plan (Teil B)</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Aufnahme Hinweis in VB-Plan (Teil B)</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Aufnahme Hinweis in VB-Plan (Teil B)</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Aufnahme Hinweis in VB-Plan (Teil B)</p>		X
07	Oberbergamt Stellungnahme vom 20.03.2023	<p>Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Umfeld des Bauvorhabens sind uns die Restlöcher alter Tagebaue (Sandgruben, Lehmgruben/Ziegeleien) bekannt.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind jedoch nach den uns bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in VB-Plan (Teil B)</p>	X	
08	Autobahn GmbH Stellungnahmen vom 13.04. & 17.04.2023	<p>Hinweis, dass der Lärmschutz für zukünftige Neubauten durch und zu Lasten des jeweiligen Bauherrn zu erfolgen hat. Etwaige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes hinsichtlich Lärmschutzes sind gemäß § 42 Abs. 1 Satz 2 BImSchG ausgeschlossen.</p> <p>Hinweis, dass die bundeseigene landschaftspflegerischen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme E13 - obgleich nicht vom Geltungsbereich umfasst — bereits seit längerer Zeit als Parkplatz von Besuchern des Lutturms</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf wird eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Darin wird berücksichtigt, dass das Flst. 21/3 (Gem. Meuscha)</p>		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		missbräuchlich genutzt wird. Um weitere Schäden an der Maßnahme abzuwenden, regen wir die Aufstellung eines entsprechenden Verkehrs- und Parkkonzepts an.	nicht für Parken genutzt werden darf. Die in dem Gutachten für den Gastronomiebetrieb berechneten erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des VB-Plan-Gebietes nachgewiesen. Größere Veranstaltungen sollen auf max. 2-3 pro Jahr beschränkt werden. Diese sind dann als Veranstaltung beim Ordnungsamt zu beantragen. Die Genehmigung der Veranstaltung erfolgt nur, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Allgemeine Polizeiverordnung der Stadt Heidenau ist einzuhalten.		
15	Eisenbahn-Bundesamt Stellungnahme vom 21.04.2023	Keine Einwendungen oder Bedenken unter folgenden Bedingungen: Das Vorbehaltsgebiet für die Neubaustrecke Dresden — Prag ist zu beachten, deshalb rege ich an, in diesem Verfahren auch die Infrastrukturbetreiberin DB Netz und DB Immobilien Leipzig zu beteiligen.	<u>Kenntnisnahme</u> Die Deutsche Bahn AG (Region Südost), die DB Energie GmbH und die DB Netz AG Leipzig wurden im Verfahren beteiligt.		X
21	Vermessungsamt Pirna Stellungnahme vom 16.03.2023	Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008, nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen. Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, können Veränderungen oder Beschädigungen an oben genannten Punkten als Ordnungswidrigkeit nach § 27 SächsVermKatG geahndet werden. Hinsichtlich geplanter Bauvorhaben besteht seitens des Vermessungsamtes kein Einwand.	<u>Berücksichtigung</u> Aufnahme als Hinweis in VB-Plan (Teil B) <u>Kenntnisnahme</u> <u>Kenntnisnahme</u>	X	X X
33	VVO Stellungnahme vom 28.03.2023	Mit einer Fußwegentfernung von rund 1,5 km bis zur nächsten Bushaltestelle liegt das Gebiet zwar außerhalb der im Nahverkehrsplan Oberelbe definierten unmittelbaren Einzugsbereiche des ÖPNV, aufgrund des Charakters des Plangebietes als traditionelles Ausflugsziel vorwiegend für Wanderer und Radfahrer stellt dies jedoch kein Defizit dar. Es bestehen unsererseits keine Einwände.	<u>Kenntnisnahme</u> <u>Kenntnisnahme</u>		X X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
35	Telekom Stellungnahme vom 16.03.2023	Anlagenbestand vorhanden, Überbauung ist nicht gestattet. Zugang zu der Telekommunikationsanlage sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein.	<u>Kenntnisnahme</u> Berücksichtigung in Erschließungsplanung / Bauausführung		X
40	SachsenNetze Stellungnahme vom 14.03.2023	<u>Elt</u> Niederspannungskabelanlagen vorhanden, Überbauung / Überschüttung / Veränderung von Höhenlagen ist nicht gestattet. Sicherheit und die Zugängigkeit dürfen nicht beeinträchtigt werden. Hinweise zur Erschließungsplanung und zum Mindestabstand Bauwerke zu Kabelanlagen von 1,0 m.	<u>Kenntnisnahme</u> Berücksichtigung in Erschließungsplanung / Bauausführung		X
		<u>Gas</u> Niederdruckgasversorgungsanlagen vorhanden. <u>Keine Bedenken</u> bei Beachtung anerkannter Regeln der Technik.	<u>Kenntnisnahme</u> Berücksichtigung in Erschließungsplanung / Bauausführung		X
		<u>Informationstechnik</u> Vorhandene Leitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.	<u>Kenntnisnahme</u> Berücksichtigung in Erschließungsplanung / Bauausführung		X
45	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal Stellungnahme vom 30.03.2023	Keine Bedenken.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		Auf dem Grundstück selbst ist ausreichend Stellfläche für Abfallbehälter vorzuhalten.	<u>Berücksichtigung</u> Berücksichtigung in Ausführungs- und Erschließungsplanung.		X
46	ZVWV Stellungnahme vom 05.04.2022	Innerhalb B-Plan-Geltungsbereich TW-Versorgungsleitungen des ZVWV. In nicht öffentlichen Flächen liegt Anlagenbestand DN 150 mittig in einem 4 m breiten Schutzstreifen vorhanden. Das Grundstück ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen ist. Die Versorgung mit Trinkwasser kann unter Annahme ortsüblicher Verbrauchsmengen grundsätzlich gesichert werden. Ob der zur Verfügung stehende Anschluss für das geplante Vorhaben ausreichend ist, kann erst auf Grundlage eingereichter Unterlagen im Rahmen der Versorgungsanfrage entschieden werden.	<u>Kenntnisnahme</u> Ergänzung in Planunterlagen.	X	
56	BUND Stellungnahme vom 05.04.2023	Während der letzten Jahre wurde der Luturm von dem ihn umschließenden Baumbestand teilweise befreit, so dass er wieder sichtbar ist. Sein Wert als Aussichtsturm wird jedoch durch die ihn weiterhin umgebenden Bäume beträchtlich gemindert, es sei denn er bekommt einen Aufbau, welcher die Bäume dauerhaft überragt. Daran ändert auch die	<u>teilweise Berücksichtigung</u> Die im Plangebiet vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Park“ die vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt.	X	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>"Wiederherstellung einer Parkanlage" nichts. Das waldartige Restgelände sollte aus Naturschutz- und Klimaschutzgründen unbedingt erhalten werden. Der gesamte Bereich um den Höhenweg und die Lockwitzer Str. wird gern von Fußgängern und Radlern durchwandert und wegen der dort herrschenden Ruhe und Naturnähe geschätzt. Eine Gaststätte und PKW-Parkplätze aber würden Verkehr anziehen und die dort gegebene Ruhe beeinträchtigen. Wir verstehen deshalb den Protest der Anwohner in dieser Gegend.</p> <p>Das in Ihrem Schreiben genannte erste Ziel der Planung „Revitalisierung des traditionellen Ausflugsziels insbesondere für Wanderer und Radfahrer“ kollidiert mit den Anstrichen 3, 4, 5 der von Ihnen genannten Ziele. Der Luturm war auch in alter Zeit nach seiner Entstehung nur ein einladendes Ziel für Fußwanderer. Das zu revitalisieren unterstützen wir. Wir lehnen jedoch ab, daraus etwas zu schaffen, was die Lebensqualität der Anwohner in dem Bereich und den ruhesuchenden Wanderern und Radlern entgegensteht. D. h. konkret: Einer bescheidenen Gaststätte, eventuell mit bescheidenem Kinderspielplatz würden wir zustimmen, aber öffentlichem Parkplatz und auch Freizeiteinrichtungen, die beitragen einen Rummelplatz entstehen zu lassen, lehnen wir ab: Der Bereich um den Luturm soll sich weiterhin der Naturnähe und Ruhe erfreuen.</p>	<p>Das traditionelle Ausflugsziel Luturm soll wieder als Ausflugs-gastronomie bewirtschaftet werden. Der Standort ist für Radfahrer und Wanderer gut zu erreichen.</p> <p>Größere Veranstaltungen sollen auf max. 2-3 pro Jahr beschränkt werden.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Es wird kein öffentlicher Parkplatz vorgesehen, sondern es werden nur die für den Stellplatzbedarf der Gastronomie erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Es entstehen auch keine zusätzlichen Freizeiteinrichtungen.</p> <p>Zur Vermeidung von Belästigungen durch Geräusche werden folgende Regelungen in den Durchführungsvertrag zum VB-Plan übernommen: keine Außenbeschallungsanlagen; Öffnungszeiten Außengastronomie: 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr; Öffnungszeiten Innengastronomie: 10.00 Uhr bis 24.00 Uhr.</p> <p>Größere Veranstaltungen sollen auf max. 2-3 pro Jahr beschränkt werden und bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Stadt.</p>	X	
B1	Bürgerstellungnahme vom 28.03.2023	<p>B-Plan ist ein Eingriff in Natur und Landschaft. Die <u>Frischlufschneiße</u>, auf die man sich bisher immer in Bezug auf meine Bauvorhaben berufen hat, scheint hier nicht mehr von Relevanz zu sein.</p> <p>Ich möchte in diesem Zusammenhang auch auf die <u>ständigen Lagerfeuer</u> verweisen, welche sich beeinträchtigend auf die Nachbargrundstücke, nicht nur auf die direkten Nachbarn, auswirken. Dies ist unserer Meinung nach nicht zulässig. Auch nicht als sogenannte Brauch-tumsfeuer!</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Das B-Plan-Gebiet befindet sich zwischen zwei Kaltluftentstehungs-gebieten und dazugehörigen Abflussbahnen des Regionalplanes, welche jedoch durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Dies liegt in der Topographie begründet, da das B-Plan-Gebiet höher liegt als das nördlich angrenzende Kaltluftentstehungsgebiet „Brüchichtgraben“, die dazugehörige Luftleitbahn und der angrenzende Siedlungsraum. Auch das im Südwesten angrenzende Kaltluftentstehungsgebiet „Lugaer Graben“ wird aufgrund des Abflusses der Kaltluft im Südwesten des Plangebietes nicht durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Diese Ausführungen werden im Umweltbericht ergänzt.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Zur Vermeidung von Belästigungen durch Lagerfeuer wird in den Durchführungsvertrag zum VB-Plan die Regelung aufgenommen, dass Lagerfeuer max. 1 x pro Woche zulässig sind.</p>	X	X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Was uns im Speziellen betrifft, ist dafür Sorge zu tragen, dass die nördlich darunter liegenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke, in unserem Fall Flurstück 394/3, nicht durch parkende Autos oder andere Gerätschaften kontaminiert werden (auslaufende Kraft- u. Schmierstoffe). Unser Flurstück war nach Gutachten von 2017 nicht belastet. Diese Gefahr sehen wir vor allem von dem von uns aus südlich gelegenen Flurstück 387/d ausgehen. Da hier ja, wie in der Vergangenheit zu sehen war, <u>Fahrzeuge auf freier Wiese parken</u>. Auch wenn dieses Flurstück vielleicht nicht zum B-Plan gehört, ist hier ein direkter Zusammenhang erkennbar.</p> <p>Des Weiteren ist dafür Sorge zu tragen, dass die <u>Zufahrt und Zuwegung über den Höhenweg zu unseren landwirtschaftlich genutzten Flurstücken</u> weiterhin vollumfänglich gewährleistet bleibt. Das betrifft sowohl das Befahren mit landwirtschaftlichem, auch schwerem, Gerät, wie auch das Betreiben von <u>Tieren</u>. Diese müssen sich auf unseren Flächen selbstverständlich auch weiterhin ungestört aufhalten können. Dies war bei den in der Vergangenheit stattgefundenen Eventveranstaltungen nicht der Fall.</p> <p>Grundsätzlich ist zu sagen, dass gegen eine Wiederbelebung des Luturmes als Ausflugsziel, auch mit Gaststätte wie es früher war, nichts einzuwenden ist. <u>Eventveranstaltungen</u>, wie zuletzt üblich, sind dagegen abzulehnen.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf wird eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Darin wird berücksichtigt, dass das Flst. 394/3 nicht für Parken genutzt werden darf. Die in dem Gutachten für den Gastronomiebetrieb berechneten erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des VB-Plan-Gebietes nachgewiesen. Größere Veranstaltungen sollen auf max. 2-3 pro Jahr beschränkt werden. Diese sind dann als Veranstaltung beim Ordnungsamt zu beantragen. Die Genehmigung der Veranstaltung erfolgt nur, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Allgemeine Polizeiverordnung der Stadt Heidenau ist einzuhalten.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Größere Veranstaltungen sollen auf max. 2-3 pro Jahr beschränkt werden. Diese sind dann als Veranstaltung beim Ordnungsamt zu beantragen. Die Genehmigung der Veranstaltung erfolgt nur, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Allgemeine Polizeiverordnung der Stadt Heidenau ist einzuhalten.</p>	X	
					X
B2	Bürgerstellungnahme vom 14.04.2023	<p>Ich bin Jahrgang 1939 – auf der Luturmstr. aufgewachsen. Unsere schöne Kindheit steht eng mit dem Luturm in Verbindung, Familienfeiern – Kindergeburtstage – Ostereiersuchen, Hochzeiten und viele Tanzveranstaltungen habe ich auf dem Luturm erlebt, Treffen mit 1. Jugendliebe auch dort. Es war immer schön und so freue ich mich, daß am Luturm wieder ein festes Gebäude mit Toiletten errichtet wird. Besonders „unser“ Turm bald wieder begehbar wird.</p> <p>Das Problem für unsere Straße ist leider so – es gibt <u>keinen Fußweg</u> und die <u>Straße ist sehr eng</u> und kurvenreich, es müssten mehr <u>Parkplätze</u> entstehen im Heid. u. Gommerner Bereich.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Berücksichtigung der Verkehrstechnischen Untersuchung, die zum VB-Plan-Entwurf erstellt wird.</p>		X
				X	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Ansonsten ist Lärm oder andere Beeinträchtigungen durch Besucher kein Thema und wir sollten froh sein, daß sich unsere Stadt für den Luturmbau einsetzt.</p> <p>Ich möchte noch eine persönliche Meinung hinzufügen: Es ist nicht in Ordnung, daß sich im Streit um die Luturmbauung und Nutzung die Rechtsanwälte einiger Bewohner (die es sich leisten können!) um die Rechte streiten. So war es bei der Versammlung in der Pestalozzischule. Wir sollten uns einfach nur freuen – uns mit Nachbarn – Kindern – Hunden auf dem schönen Luturm Gelände zu treffen und zu feiern.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>		<p>X</p> <p>X</p>
B3	Bürgerstellungnahme vom 13.04.2023	Ich bin nach Durchsicht der Unterlagen vollumfänglich damit einverstanden.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
B4	Bürgerstellungnahme vom 13.04.2023	<p>Widerspruch gegen VB-Plan-Vorentwurf G 25/1 "Am Luturm"</p> <p>Begründung:</p> <p>Mit einer Bebauung des jetzigen Grundstückes werden auch zukünftig Radfahrer und Wanderer eher in der Minderheit sein. <u>Durch die zielgerichtete Werbung für Veranstaltungen wird weiterhin mit vielen Besuchern, auch von weither, mit PKW und Motorrädern zu rechnen sein.</u></p> <p>Die <u>anliegenden schmalen Straßen werden überlastet, Grünstreifen werden zerfahren und zugeparkt. Illegale Parkplätze auf anliegenden Grünflächen</u> führen zu verdichtete Oberflächen die kein Grünwuchs mehr zugelassen. Bei nassem Wetter wird dann der Schlamm auf der Straße abgerollt und verschmutzt die Fahrbahnen, welcher dann wiederum für entsprechende Staubentwicklung sorgt. <u>Durchfahrts- und Parkverbote, Geschwindigkeitsbegrenzungen werden ignoriert, so dass unsere Anliegerstraße, sowie die anliegenden Straßen massiv durch Fremdverkehr genutzt werden.</u> Entsprechende Fotos von unhaltbaren Zuständen liegen Ihnen bereits vor. Es ergibt sich dabei eine <u>erhöhte Unfallgefahr für Kinder, Spaziergänger und Radfahrer.</u> Park- und Verkehrskonzept liegen noch nicht vor!</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Auf Internetseite und Flyern etc. Verbesserung der Darstellung der Anreisemöglichkeiten per Fuß, Rad und ÖPNV.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf wird eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt, in der die erforderlichen Stellplätze für den Gastronomiebetrieb berechnet werden. Größere Veranstaltungen sollen auf max. 2-3 pro Jahr beschränkt werden. Diese sind dann als Veranstaltung beim Ordnungsamt zu beantragen. Die Genehmigung der Veranstaltung erfolgt nur, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Allgemeine Polizeiverordnung der Stadt Heidenau ist einzuhalten.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Die gesetzlich vorgeschriebenen 20 Parkplätze sind nicht ausreichend für 200 Sitzplätze im Außenbereich (Biergarten) und zusätzliche 40 Plätze im Innenbereich.</p> <p>Wie viele Besucher werden z.B. bei einer Schulabschlussfeier mit 28 Schülern, deren Eltern und Angehörigen mit dem Fahrzeug kommen? Das gleiche gilt für größere Familienfeiern.</p> <p>Wie viele Besucher kommen zu einer Silvesterveranstaltung ab 18 Uhr als Wanderer oder Radfahrer?</p> <p>Kontrollen von Behörden werden nicht durchgeführt und die Anwohner mit den angesprochenen Problemen und dem Schutz ihrer Grundstücke allein gelassen.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf wird eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt.</p> <p>Größere Veranstaltungen sollen auf max. 2-3 pro Jahr beschränkt werden. Diese sind dann als Veranstaltung beim Ordnungsamt zu beantragen. Die Anzahl der Besucher und deren Anreiseart wird im Rahmen der Genehmigung der Veranstaltung geklärt.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>	X	
					X
					X
B5	Bürgerstellungnahme vom 17.04.2023	<p>Wir sind ein Landwirtschaftlicher Betrieb und bewirtschaften folgende Flächen: Flurstücke der Gemarkung Gommern: 489, T.v. 395, 399, 490/1, 394/3 und 393/3.</p> <p>Das <u>unkontrollierte Parken auf/ neben/an dem Höhenweg</u> (Fl.-Nr. 445) hat bereits in der Vergangenheit zu keiner problemlosen Befahrung/ Beweidung und Versorgung o.g. Flurstücke geführt. Es ist grundsätzlich festzuhalten, dass ein Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen (Traktor mit Anhängegerät, Erntemaschinen) zwingend erforderlich ist. Die vorgesehenen Ausweichinseln dienen zum Befahren, bei Gegenverkehr und können nicht zugeparkt werden.</p> <p>Die Wiesen werden gemäht und beweidet von Tieren (Rinder — Muttertierhaltung). Bisher haben die Besucher des Luturmes keine Rücksicht darauf genommen - sind unkontrolliert durch den Grasbestand gelaufen, haben Müll entsorgt und die Flächen als Spielplatz genutzt.</p> <p>Bedenken bestehen auch beim Winterdienst — es darf kein <u>Streusalz und Laugen</u>, durch das anfallende Oberflächenwasser vom Höhenweg, auf die landwirtschaftlichen Flächen geleitet werden. Die chemischen Rückstände, die in den Boden gelangen und dann von den Tieren aufgenommen werden, wirken sich negativ auf das Wohlbefinden der Rinder aus und führen zu Krankheiten.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf wird eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Berücksichtigung, dass durch Gastronomiebetrieb der Weidebetrieb nicht beeinträchtigt wird. Textliche Festsetzung der Abfallstandorte wird im vB-Plan-Entwurf ergänzt.</p> <p><i>kein Abwägungserfordernis</i></p>	X	
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf																									
				ja	nein																								
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein																								
		<p>2.2 Der Vorhabenträger sei nicht Eigentümer des im Außenbereich gelegenen Grundstücks auf welchem das Vorhaben geplant wird. Dargelegt wird, dass es einen Erbbaupachtvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer gäbe. Dieser habe eine Dauer von 30 Jahren, wobei offen bleibt, wann die 30 Jahre angefangen haben und wann diese folgerichtig enden werden. Anschließend gäbe es ein Vorkaufsrecht, wobei auch hier nicht näher konkretisiert wird, ob dieses grundbuchrechtlich gesichert ist oder lediglich schuldrechtlich vereinbart wurde.</p> <p>Sofern der Erbbaupachtvertrag der Stadt Heidenau vorliegt, wurde dieser jedenfalls nicht ausgelegt. Gleichfalls nicht ausgelegt wurde der Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Heidenau bzw. dessen Entwurf.</p> <p>Da dies seitens der Einwendungsführer anhand der Unterlagen nicht prüfbar ist, wird vorbehaltlich der Einsichtnahme in die Entwürfe für die vertraglichen Verpflichtungen davon ausgegangen, dass die Stadt Heidenau ihrerseits vor dem etwaigen Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin verbindlich regeln wird, welche Sicherheiten die Vorhabenträgerin zu bieten hat, um die im beantragten Plan festgesetzten Möglichkeiten termingerecht und auch im Übrigen rechtskonform zu nutzen. Dabei wird auch festzusetzen sein, inwieweit die allein im Rahmen eines Erbbaupachtvertrages schuldrechtlich dargelegte Verfügungsbefugnis der Vorhabenträgerin ausreicht, um dauerhaft die eingegangenen Verpflichtungen zu erfüllen.</p> <p>3. 3.1 Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.</p> <p>3.2 Ein wirksamer Flächennutzungsplan besteht nicht. Der von der Stadt Heidenau in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht in der Fassung vom 28.01.2022 derzeit ein Sonstiges Sondergebiet Ausflugsgastronomie vor.</p> <p>3.3 Weiterhin verweist der Planentwurf auf Seite 3 auf eine nicht datierte historische Ansicht des Luturms und eines Gebäudes. Aufgrund der Qualität der Aufnahme wird geschätzt, dass die Aufnahme etwa zu</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Der Erbbaurechtsvertrag kann aus Datenschutzgründen nicht öffentlich ausgelegt. Es handelt sich um einen Vertrag zwischen privatwirtschaftlichen Vertragsparteien. Die Stadt Heidenau hat den Erbbaurechtsvertrag geprüft und die für den Entwurf des VB-Plans notwendigen Inhalte werden berücksichtigt. Es wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss geschlossen.</p> <p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 2.2 zu berücksichtigen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">.Abstimmungsergebnis:</th> </tr> <tr> <th>Gremium (Beratungsfolge)</th> <th>1.</th> <th colspan="2">2.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis</u></p> <p><u>Kenntnisnahme - Klarstellung</u> Der Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau wurde mittlerweile (am 25.05.2023) durch den Stadtrat von Heidenau beschlossen (Feststellungsbeschluss) und wird derzeit zur Genehmigung eingereicht. Die Begründung zum VB-Plan wird entsprechend aktualisiert.</p> <p><u>Kenntnisnahme - Klarstellung</u> Die Revitalisierung bezieht sich nicht auf die Nutzung des Areals als Kinderferienlager, sondern auf die Zeit als Ausflugsgastronomie. Am</p>	.Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.		Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen				X	
.Abstimmungsergebnis:																													
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.																											
Anwesend																													
JA-Stimmen																													
NEIN-Stimmen																													
Enthaltungen																													
					X																								
					X																								

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf																									
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein																								
		<p>Ende des 19. oder Beginn des 20. Jahrhunderts gefertigt wurde. Nachvollziehbar ist die Begründung im Planentwurf, dass bis auf die Reste des Turmes sämtliche ehemals vorhandenen Baukörper spätestens seit 1986 nicht mehr nutzbar waren und 1994 die letzten vorhandenen Baureste abgerissen wurden. Die letzte gastronomische Nutzung endete demnach vor etwa 75 Jahren, die letzte sonstige Nutzung vor fast 40 Jahren. Unklar bleibt, auf welchen Zeitraum sich die Tradition und die Revitalisierung beziehen sollen. Denn ein Ausflugsziel insbesondere für Wanderer und Radfahrer war die Turmruine und der erhöhte Standort über dem Elbtal wohl durchgehend.</p> <p>3.4 Erst durch die Vorhabenträgerin wurden wieder Baukörper errichtet und zur gastronomischen Zwecken genutzt, wenngleich ohne Genehmigung. Zum Zwecke der Gebäudeerrichtung und Nutzung der Fläche wurde der vormals am Standort vorhandene Wald in wesentlichen Teilen gerodet. Ob die auf Seite 3 unten des Planentwurfs vorhandene Holzhütte (Ausschankhütte, Lager und Kasse, 4 m x 2,5) (nachträglich) baurechtlich genehmigt ist, ist im Streit. Während die Vorhabenträgerin und die Stadt Heidenau davon ausgehen, dass insoweit Baurecht bestehe, verweise ich für meine Mandanten auf das insoweit anhängige Widerspruchsverfahren und die dortige Begründung. Jedenfalls ist keiner der weiteren auf Seite 5 des Entwurfs beschriebenen Baukörper, der Abgrabungen, Einfriedungen oder Nutzungen genehmigt. Das gegenständliche Planvorhaben dient mithin der Legalisierung einer rechtswidrigen Nutzung. Grundsätzlich liegt zwar auch die Legalisierung eines baurechtswidrigen Zustandes im Bereich der Planungshoheit einer Kommune. Indes setzt dies voraus, dass Fragen des Verfahrensrechts und des materiellen Rechts beachtet werden. Im</p>	<p>Luturm gab es früher zwei Gaststätten: das Vereinshaus des Gebirgsvereins (Gasthaus „Luturm“) und die „Lugschänke“ (seit dem 14. Jahrhundert). Das Gasthaus „Luturm“ wurde bis in die Nachkriegszeit als Ausflugs- und Tanzlokal betrieben.</p> <p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 3.3 nicht zur berücksichtigen.</p> <table border="1" data-bbox="1216 512 1933 794"> <thead> <tr> <th colspan="4" data-bbox="1216 512 1933 544">Abstimmungsergebnis:</th> </tr> <tr> <th data-bbox="1216 544 1518 616">Gremium (Beratungsfolge)</th> <th data-bbox="1518 544 1720 616">1.</th> <th data-bbox="1720 544 1933 616">2.</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1216 616 1518 655">Anwesend</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1216 655 1518 703">JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1216 703 1518 751">NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1216 751 1518 794">Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Kenntnisnahme - Klarstellung</u> Das beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) in der Fassung vom Dezember 2005 beschreibt bereits das Ziel der Wiederbelebung des traditionellen Ausflugsziels am Luturm. Des Weiteren ist im Flächennutzungsplan das Grundstück als Sondergebiet Ausflugs gastronomie dargestellt. Eine geeignete bauliche Nutzung sowie die Wiederaufnahme der Nutzung des brachgefallenen Aussichtsturms ist somit städtebaulich erwünscht. Nach Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge kann das Vorhaben nicht gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als "Sonstiges Vorhaben" genehmigt werden. Somit ist zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 1 BauGB notwendig. Mittels umfassender Partizipation der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) sollen die planungsrelevanten Belange sorgfältig und umfänglich erfasst und gerecht miteinander und</p>	Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.		Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen					X
Abstimmungsergebnis:																													
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.																											
Anwesend																													
JA-Stimmen																													
NEIN-Stimmen																													
Enthaltungen																													

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf																			
				ja	nein																		
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein																		
		<p>Rahmen der Abwägung sind die erheblichen Interessen heranzuziehen und gegeneinander abzuwägen.</p> <p>4. 4.1 Soweit die Planung vorgelegt wurde, besteht kein Planungserfordernis im Sinne von § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB. Erforderlich ist danach ein Bebauungsplan nur dann, wenn diesem eine planerische Konzeption der Gemeinde zugrunde liegt. Die beabsichtigten Festsetzungen müssen in ihrer eigentlichen Zielsetzung gewollt und erforderlich sein. Sie dürfen etwa nicht nur das vorgeschobene Mittel sein, um private Interessen zu befriedigen (gefestigte Rechtsprechung, Bundesverwaltungsgericht NVwZ 1999, 1338). Ob eine Planung im Sinne von § 1 BauGB erforderlich ist, hängt nicht von dem Gewicht der für oder gegen sie sprechenden privaten Interessen ab. Als zur Rechtfertigung geeignete Gründe kommen allein öffentliche Belange in Betracht. Ist die Planung nicht an bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet, so scheidet sie bereits auf dieser Stufe. Dies ist vorliegend der Fall. Die erklärte planerische Zielsetzung erscheint offenkundig vorgeschoben, da die planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private fiskalische Interessen zu befriedigen. Dies sind keine Planungsziele im Sinne von § 1 BauGB. Ein planerisches Erfordernis besteht nicht. Für die Sanierung des Turms existiert nach Angabe im Planentwurf bereits eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung.</p>	<p>gegeneinander abgewogen werden. Dies stellt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sicher</p> <p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 3.4 nicht zur berücksichtigen.</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="3">.Abstimmungsergebnis:</td> </tr> <tr> <td>Gremium (Beratungsfolge)</td> <td>1.</td> <td>2.</td> </tr> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p><u>Kenntnisnahme - Klarstellung</u> Das beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) in der Fassung vom Dezember 2005 beschreibt bereits das Ziel der Wiederbelebung des traditionellen Ausflugsziels am Luturm. Des Weiteren ist im Flächennutzungsplan das Grundstück als Sondergebiet Ausflugsgastronomie dargestellt. Eine geeignete bauliche Nutzung sowie die Wiederaufnahme der Nutzung des brachgefallenen Aussichtsturms ist somit städtebaulich erwünscht. Nach Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge kann das Vorhaben nicht gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als "Sonstiges Vorhaben" genehmigt werden. Somit ist zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 1 BauGB notwendig. Mittels umfassender Partizipation der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) sollen die planungsrelevanten Belange sorgfältig und umfänglich erfasst und gerecht miteinander und gegeneinander abgewogen werden. Dies stellt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sicher</p>	.Abstimmungsergebnis:			Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	Anwesend			JA-Stimmen			NEIN-Stimmen			Enthaltungen				X
.Abstimmungsergebnis:																							
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.																					
Anwesend																							
JA-Stimmen																							
NEIN-Stimmen																							
Enthaltungen																							

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf																																																	
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein																																																
		<p>Für die Ausschankhütte besteht aus Sicht der Stadt Heidenau bereits eine Baugenehmigung, ebenso gäbe es eine Genehmigung der Mitbenutzung der Waldfläche für den Biergarten. Damit sind alle Voraussetzungen für das Planungsziel „Revitalisierung des traditionellen Ausflugsziel“ erfüllt. Mit dem Ausflugsziel Lugturm, einer Ausschankhütte und einem für diese Hütte genehmigten Biergarten können Wanderer und Radfahrer gut versorgt werden. Einer weiteren Planung oder Legalisierung oder Errichtung weiterer Baukörper bedarf es mithin auch aus Sicht der Stadt Heidenau offenbar nicht. Denn bedeutet es auch nach dem Planentwurf ganz offenbar nicht, dass eine Revitalisierung im Sinne der Planbegründung die Wiederherstellung der Postkartenidylle sein soll, ist doch eine Ausflugsmöglichkeit bereits hinreichend geschaffen. Der Planrechtfertigung besteht mithin nicht.</p> <p>4.2 Erkennbar ist das Gelände massiv eingezäunt, die (nicht bestandskräftig genehmigte) Ausschankhütte ist wohl nur dann in Betrieb, wenn auf dem Gelände Events stattfinden. Wanderer oder Radfahrer werden mithin auf ihrer Tour regelmäßig gerade keine Ausschankmöglichkeit vorfinden. Die mit der Planung beabsichtigten Ziele werden mithin durch die Ziele des Vorhabenträgers in Anbetracht der gegebenen baulichen Verhältnisse torpediert. Insoweit sind die Ausführungen in der Planung (Seite 8), der Standort sei für Radfahrer und Wanderer gut erreichen, geradezu grotesk. Ganz offensichtlich ist das Areal im Wesentlichen für die Erreichung mit motorisierten Fahrzeugen in Nutzung. Die über das Planungsziel hinausgehende Planung trägt vielmehr den Anschein, dass die Vorhabenträgerin etwas ganz anderes beabsichtigt und ihr die Stadt Heidenau hierfür die Legalisierung verschaffen soll. Wie der Stadt Heidenau bekannt ist, veranstaltet die Vorhabenträgerin <u>gut beworbene Events im Außenbereich</u>. Seitens der Einwender und weiterer Anlieger wird daher vielmehr davon ausgegangen, dass die Vorhabenträgerin über das im Vorentwurf dargelegte Planungsziel weit hinausgehen will. Keineswegs plant sie wohl nur ein Ausflugsziel für Wanderer, Radfahrer und Interessierte am Denkmalschutz. Diesseits wird davon ausgegangen, dass mit jedem weiteren vorgelegten Planentwurf das Maß der Bebauung größer und die Nutzung intensiver werden sollen. Letztlich wird es wohl darauf abzielen, dass die Vorhabenträgerin dort dauerhaft einen Gewerbebetrieb zur Gastronomie und</p>	<p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 4.1 nicht zur berücksichtigen.</p> <table border="1" data-bbox="1216 400 1933 683"> <tr> <td colspan="4">.Abstimmungsergebnis:</td> </tr> <tr> <td>Gremium (Beratungsfolge)</td> <td></td> <td>1.</td> <td>2.</td> </tr> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p><u>Berücksichtigung</u> Größere Veranstaltungen sollen auf max. 2-3 pro Jahr beschränkt werden. Diese sind dann als Veranstaltung beim Ordnungsamt zu beantragen. Die Genehmigung der Veranstaltung erfolgt nur, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Allgemeine Polizeiverordnung der Stadt Heidenau ist einzuhalten. Auf der Internetseite und anderen Werbemitteln wird die Darstellung der Anreisemöglichkeiten per Fuß, Rad und ÖPNV verbessert.</p> <p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 4.2 zu berücksichtigen.</p> <table border="1" data-bbox="1216 1102 1933 1385"> <tr> <td colspan="4">.Abstimmungsergebnis:</td> </tr> <tr> <td>Gremium (Beratungsfolge)</td> <td></td> <td>1.</td> <td>2.</td> </tr> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	.Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)		1.	2.	Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen				.Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)		1.	2.	Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen				X	
.Abstimmungsergebnis:																																																					
Gremium (Beratungsfolge)		1.	2.																																																		
Anwesend																																																					
JA-Stimmen																																																					
NEIN-Stimmen																																																					
Enthaltungen																																																					
.Abstimmungsergebnis:																																																					
Gremium (Beratungsfolge)		1.	2.																																																		
Anwesend																																																					
JA-Stimmen																																																					
NEIN-Stimmen																																																					
Enthaltungen																																																					

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf																									
				ja	nein																								
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen																													
		<p>zum Veranstaltungsbetrieb betreiben und möglicherweise für den Geschäftsführer und dessen Familie sogar einen Wohnstandort schaffen will.</p> <p>5. Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf verletzen Einwenderin in erheblichem Umfang in ihren geschützten Rechtspositionen. Naheliegende und aufgrund der bestehenden Nutzung bekannte schädliche Auswirkungen ergeben sich insbesondere aufgrund der hohen Verkehrsbelastung (Anfahrt, Abfahrt, Parken, Zustellen von Fahr- und Rettungswegen), Lärm durch Gäste in der Innengastronomie und der Außengastronomie einschließlich Anreise und Abreise sowie Musik, Lichtemission, Qualm, Geruch sowie den besonderen Schutzgütern Mensch, Gesundheit Boden und Wasser.</p> <p>6. Das Grundstück ist verkehrstechnisch gerade nicht hinreichend erschlossen. Die vorhandenen Verkehrsbeziehungen innerhalb der Stadt Heidenau sowie der angrenzenden Kommunen sind nicht ansatzweise leistungsfähig genug, um täglich in mehreren Durchgängen die avisierten mindestens 240 Gäste in Ausschank, Biergarten und Gastronomiegebäude sowie zudem die Interessierten bei der Besichtigung des Turmes, jeweils in mehreren Durchgängen pro Tag, an- und abfahren zu lassen.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf werden eine Verkehrstechnische Untersuchung sowie ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die sich daraus ergebenden Vorgaben werden in den Festsetzungen des VB-Plans berücksichtigt. Zum VB-Plan-Entwurf wird ein Umweltbericht erstellt in dem der vorgebrachter Belang betrachtet wird. Auf der Internetseite und anderen Werbemitteln wird die Darstellung der Anreisemöglichkeiten per Fuß, Rad und ÖPNV verbessert.</p> <p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 5 zu berücksichtigen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">.Abstimmungsergebnis:</th> </tr> <tr> <th>Gremium (Beratungsfolge)</th> <th>1.</th> <th>2.</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf werden eine verkehrstechnische Untersuchung sowie ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die sich daraus ergebenden Vorgaben werden in den Festsetzungen des VB-Plans berücksichtigt.</p>	.Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.		Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen				X	
.Abstimmungsergebnis:																													
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.																											
Anwesend																													
JA-Stimmen																													
NEIN-Stimmen																													
Enthaltungen																													
					X																								

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf																									
				ja	nein																								
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen																													
		<p>Gerade das Grundstück der Einwenderin ist durch diese hohe zu erwartende Verkehrsbelastung im fließenden und ruhenden Verkehr in besonderer Weise betroffen.</p> <p>Ein Konzept zur Verkehrserschließung einschließlich einer Verkehrsprognose oder auch nur eine Aufnahme im Bestand hinsichtlich der vorhandenen Verkehrsströme sind dem Planentwurf nicht zu entnehmen. Soweit auf Seite 11 des Entwurfs auf in Bearbeitung befindliches Verkehrskonzept verwiesen wird, liegt auch dieses nicht vor. Eine Stellungnahme kann mithin nicht erfolgen und bleibt vorbehalten.</p> <p>7. 7.1 Die Vorhabenträgerin mag ihre Gründe haben, weshalb sie sich zur Zahl der erforderlichen Stellplätze nur rudimentär äußert. Maßgebliche Rechtsvorschrift ist insoweit § 49 SächsBO - Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder:</p> <p>(1) <i>Soweit nicht in örtlichen Bauvorschriften nach § 89 Absatz 1 Nummer 4 geregelt, sind für Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, Stellplätze und Garagen, Fahrradabstellplätze sowie Gebäude für Fahrradabstellplätze in dem erforderlichen Umfang auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist (notwendige Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder). Die Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze und Garagen, Fahrradabstellplätze sowie Gebäude für Fahrradabstellplätze einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen ist zu bestimmen unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sowie der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs.</i></p>	<p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 6 zu berücksichtigen.</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="4">.Abstimmungsergebnis:</td> </tr> <tr> <td>Gremium (Beratungsfolge)</td> <td>1.</td> <td>2.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>	.Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.		Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen					X
.Abstimmungsergebnis:																													
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.																											
Anwesend																													
JA-Stimmen																													
NEIN-Stimmen																													
Enthaltungen																													

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf																									
				ja	nein																								
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein																								
		<p>7.2 Für zeitgleich 240 Sitzplätze sieht die Planung gerade 20 Kfz-Stellplätze und 20 Fahrradstellplätze vor. Bei der theoretischen Annahme, dass jedes Kfz mit durchschnittlich vier Personen besetzt sei, wären für 140 Personen keine Stellplätze geplant. In der Folge käme es wiederum dazu, dass Gäste auf dem Vorhabengrundstück wild parken müssten, insbesondere auch im Bereich des Grundstückes der Einwender. Die Stadt Heidenau wird hier auf ein belastbares Stellplatzkonzept hinwirken müssen.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf wird eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt, in der die erforderlichen Stellplätze für den Gastronomiebetrieb berechnet werden.</p> <p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 7.2 zu berücksichtigen.</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="4">.Abstimmungsergebnis:</td> </tr> <tr> <td>Gremium (Beratungsfolge)</td> <td>1.</td> <td>2.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	.Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.		Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen				X	
.Abstimmungsergebnis:																													
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.																											
Anwesend																													
JA-Stimmen																													
NEIN-Stimmen																													
Enthaltungen																													
		<p>7.3 Die östlich des Plangrundstücks gleichfalls im Außenbereich liegende Wiese kommt dabei als Stellplatz auch nicht als Interim in Betracht.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Im Planteil A und B des VB-Plan-Entwurfs werden die notwendigen Stellplätze im Geltungsbereich festgesetzt.</p> <p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 7.3 zu berücksichtigen.</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="4">.Abstimmungsergebnis:</td> </tr> <tr> <td>Gremium (Beratungsfolge)</td> <td>1.</td> <td>2.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	.Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.		Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen				X	
.Abstimmungsergebnis:																													
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.																											
Anwesend																													
JA-Stimmen																													
NEIN-Stimmen																													
Enthaltungen																													

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf																									
				ja	nein																								
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein																								
		<p>8. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung handelt es sich bei der massiven Einfriedung nicht um eine untergeordnete Nebenanlage. Diese vereitelt gerade den Nutzungszweck als Ausflugsmöglichkeit, insbesondere im Hinblick auf die Besichtigung des denkmalgeschützten Turmes.</p> <p>9. Rein vorsorglich wird auf weitere Aspekte hingewiesen, weshalb die Planung derzeit rechtswidrig erfolgt. Abwägungserhebliche Belange, insbesondere der Einwender wurden nicht bzw. nicht ausreichend herangezogen. Ergänzend nehme ich insoweit auf die Ausführungen in den anliegenden Schriftsätzen vom 21.06.2022 und 08.03.2023 Bezug, in welcher ich Einwendungen zum Entwurf des Flächennutzungsplans für meine Mandatschaft vorgetragen habe. Auf die dortigen Einwendungen verweise ich vollinhaltlich.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Im Planteil B des VB-Plan-Entwurfs wird eine Festsetzung zur Grundstückseinfriedung ergänzt.</p> <p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 8 zu berücksichtigen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">.Abstimmungsergebnis:</th> </tr> <tr> <th>Gremium (Beratungsfolge)</th> <th>1.</th> <th>2.</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Kenntnisnahme</u> Die Stellungnahmen vom 21.06.2022 aus der Beteiligung im Rahmen des Verfahrens zur Erstellung des Flächennutzungsplans wird in diese Abwägung zum VB-Plan-Vorentwurf übernommen. Die Stellungnahme vom 08.03.2023 ist im Rahmen der Abwägung zum Flächennutzungsplanentwurf vollumfänglich abgewogen.</p>	.Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.		Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen				X	
.Abstimmungsergebnis:																													
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.																											
Anwesend																													
JA-Stimmen																													
NEIN-Stimmen																													
Enthaltungen																													
					X																								

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf																									
				ja	nein																								
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen																													
		<p>10. 10.1 Aufgrund der Nähe zu den auf Seite 9 des Entwurfs genannten besonderen Schutzgebieten wird seitens der Einwendungsführer davon ausgegangen, dass eine um mit <u>Verträglichkeitsprüfung</u> erforderlich ist. Eine solche wird offenbar weder seitens der Vorhabenträgerin noch der Stadt Heidenau für erforderlich gehalten.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Berücksichtigung im Umweltbericht zum VB-Plan-Entwurf.</p> <p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 10.1 zu berücksichtigen.</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="4">.Abstimmungsergebnis:</td> </tr> <tr> <td>Gremium (Beratungsfolge)</td> <td>1.</td> <td>2.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	.Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.		Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen				X	
.Abstimmungsergebnis:																													
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.																											
Anwesend																													
JA-Stimmen																													
NEIN-Stimmen																													
Enthaltungen																													
		<p>10.2 Indes liegen auch die im Entwurf in Bezug genommenen Erhebungen (z.B. Lärmschutzgutachten) nicht vor. Eine Stellungnahme kann mithin hierzu nicht erfolgen und bleibt vorbehalten.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf werden mehrere Gutachten erstellt und den Planunterlagen als Anlage beigefügt.</p> <p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 10.2 zu berücksichtigen.</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="4">.Abstimmungsergebnis:</td> </tr> <tr> <td>Gremium (Beratungsfolge)</td> <td>1.</td> <td>2.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	.Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.		Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen				X	
.Abstimmungsergebnis:																													
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.																											
Anwesend																													
JA-Stimmen																													
NEIN-Stimmen																													
Enthaltungen																													

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf																																																	
				ja	nein																																																
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen																																																					
		<p>11. 11.1 Seitens der Einwendungsführer wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben ein <u>Beleuchtungskonzept</u> enthalten muss. Zufahrt, Parkplatz, weitere Verkehrsflächen, Innen- und Außengastronomiebereiche, Lager, Eingangsbereich, Werbeflächen etc. werden intensiv beleuchtet werden. Hinzu werden aufgrund der geplanten Nutzung bei Events und Veranstaltungen intensive Lichtemissionen entstehen. Gleichwohl findet sich hierzu in den Planunterlagen nichts. Von den o.g. Beleuchtungen ist eine massive Störung der Nachbargrundstücke zu erwarten, so auch für das Grundstück der Einwendungsführer. Leuchtstärke, Leuchtwinkel, Dauer der Beleuchtung sind von erheblicher Relevanz, sowohl für die geschützten Umweltbelange als auch für die derzeitige Nutzung der anliegenden Grundstücke, insbesondere das Grundstück der Einwendungsführer. Mangels Darlegung wird davon ausgegangen, dass dies dem Vorhabenträger bewusst ist, er aus diesem Grund jegliche Darlegung versucht zu vermeiden.</p> <p>11.2 Da die Lichtemission erhebliche Auswirkungen auf die umliegende Flora und Fauna haben oder haben können, verwundert es, dass der kurz gefasste Umweltbericht im Planentwurf hierzu keine Stellung nimmt oder auch seitens der Stadt Heidenau nach dem Beleuchtungskonzept gefragt wurde. Indes wird davon ausgegangen, dass dies in der weiteren Planung nachgeholt werden wird.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Im VB-Plan-Entwurf werden Festsetzungen zur Einschränkung der Beleuchtung getroffen.</p> <p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 11.1 zu berücksichtigen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">.Abstimmungsergebnis:</th> </tr> <tr> <th>Gremium (Beratungsfolge)</th> <th>1.</th> <th>2.</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Berücksichtigung</u> Berücksichtigung im Umweltbericht, der erst zum VB-Plan –Entwurf erstellt wird.</p> <p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 11.2 zu berücksichtigen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">.Abstimmungsergebnis:</th> </tr> <tr> <th>Gremium (Beratungsfolge)</th> <th>1.</th> <th>2.</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	.Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.		Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen				.Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.		Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen				X	
.Abstimmungsergebnis:																																																					
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.																																																			
Anwesend																																																					
JA-Stimmen																																																					
NEIN-Stimmen																																																					
Enthaltungen																																																					
.Abstimmungsergebnis:																																																					
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.																																																			
Anwesend																																																					
JA-Stimmen																																																					
NEIN-Stimmen																																																					
Enthaltungen																																																					
					X																																																

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf																									
				ja	nein																								
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen																													
		<p>13.2 Nach alledem ist die Planung abzulehnen und das Verfahren abzubrechen. Für den Einwendungsführer stelle ich folgenden Antrag: Die Planung wird nicht weiterverfolgt.</p>	<p><u>Kennntnisnahme</u></p> <p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in dem Belang Nr. 13.2 nicht zu berücksichtigen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">.Abstimmungsergebnis:</th> </tr> <tr> <th>Gremium (Beratungsfolge)</th> <th>1.</th> <th>2.</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	.Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.		Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen					X
.Abstimmungsergebnis:																													
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.																											
Anwesend																													
JA-Stimmen																													
NEIN-Stimmen																													
Enthaltungen																													
	<p>Stellungnahme vom 21.06.2022 zum FNP-Entwurf i.d.F 28.01.2022</p>	<p><u>Einwendungen</u></p> <p>1. Meine Mandanten sind Eigentümer des Grundstückes Luturmstraße 37a, 01809 Heidenau. Von der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Heidenau ist das ca. 150 m nordöstlich vom Sondergebiet „Ausflug“ am Luturm gelegene Grundstück meiner Mandantschaft in erheblichem Maße betroffen. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarem Wirkungsbereich des im Entwurf als Sondergebiet ausgewiesenen Areals am Luturm. Naheliegende und aufgrund der bestehenden Nutzung bekannte schädliche Auswirkungen zulasten meiner Mandantschaft ergeben sich insbesondere aufgrund der <u>hohen Verkehrsbelastung (Anfahrt, Abfahrt, Parken, Zustellen von Fahr- und Rettungswegen), Lärm, Qualm, Geruch sowie den besonderen Schutzgütern Mensch, Gesundheit, Boden und Wasser.</u></p>	<p>Im Folgenden werden die Belange des Einwenders B6, B7 aus der FNP-Beteiligung, die das Bebauungsplanverfahren betreffen abgewogen.</p> <p>Siehe Abwägung Nr. 5 der Stellungnahme vom 19.04.2023 der Einwender B6,B7</p>																										

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>3. Abs. 1 Derzeit handelt es sich bei der Fläche um Grünfläche, welche teilweise (noch) bewaldet ist. Bauplanungsrechtlich befindet sich das Gebiet vollständig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachträglich genehmigt wurde dort am 11.12.2018 eine Verkaufshütte mit 1,50 m umlaufendem Dachüberstand als Ausschankhütte, Lager und Kasse. Die Brutto-Grundfläche beträgt ausweislich der Baugenehmigung 4 m x 2,5 m (10,00 m² bzw. 0,001 ha). Gegen diese Genehmigung wurde Widerspruch eingelegt, über welchen noch nicht entschieden wurde. Weiterhin befindet sich im Gebiet die Ruine des früheren Lugturms, welche bereits seit längerer Zeit wiederaufgebaut werden soll. Wie der Stadt Heidenau bekannt ist, befinden sich auf dem Grundstück derzeit folgende genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen und Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - genehmigt: <ul style="list-style-type: none"> o Verkaufshütte (ohne Nutzungsregelung), Widerspruchsverfahren anhängig - nicht genehmigt: <ul style="list-style-type: none"> o großflächige Eventgastronomie, Gewerbebetrieb der Niedersiedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH, Dresden o befestigte Gastronomieflächen für ca. 200 Gäste sowie o Party-/Festpavillon auf festem Fundament für bis zu ca. 50 Personen einschließlich Servicebereich, o Container, o massive Einfriedung mit Eisengitterzaun, o zwei mobile Sanitärhäuschen DIXI (keine darüber hinausgehende Abwasserentsorgung oder -Sammlung erkennbar), o befestigte Feueranlage für große offene Lagerfeuer mit umliegenden Sitzgelegenheiten sowie o massive und großflächige Holzstapel o diverse technische Anlagen zur Stromversorgung (Licht, Beschallung und anderes), o zeitweise weitere Zelte, Fahrtgeschäfte, Bühne mit entsprechender Bühnentechnik, o durch Abholzung geschaffener Stellplatz für ca. 20 Kraftfahrzeuge. <p>Abs.2 Erkennbar ist das Gelände massiv eingezäunt, die nicht bestandskräftig genehmigte Ausschankhütte ist überwiegend nur dann im Betrieb,</p>	Siehe Abwägung Nr. 3 und 4 der Stellungnahme vom 19.04.2023 der Einwender B6,B7.		

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>wenn auf dem Gelände Events stattfinden. Der Wanderer oder Radfahrer (<i>Ausflugziel vor allem für Wanderer und Radfahrer, s.o.</i>) wird mithin auf seiner Tour regelmäßig keine Ausschankmöglichkeit vorfinden.</p> <p>Abs. 3 Ganz offenkundig soll durch den im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan unter Außerachtlassung der Vorgaben des BauGB sowie umweltgesetzlicher Vorgaben die <u>Rechtsgrundlage für einen Bebauungsplan des Betreibers geschaffen werden.</u></p> <p>4. Abs. 3 Vorliegend handelt es sich bei der vorhandenen <u>Ausflugsgastronomie</u> um einen Gewerbebetrieb. Denn die tatsächlichen Gegebenheiten, die jahrelange Praxis sowie die Ausrichtung des Betreibers belegen gerade, dass es sich nicht um ein Ausflugsrestaurant für Wanderer und Radfahrer handelt sondern vielmehr um eine sogenannte Eventlocation, welche gezielt für Feiern mit großer Teilnehmerzahl für Betriebspartys, Familienfeiern, Sommerfeste, Schuleinführung, Weihnachtsfeiern, Sonnenwendpartys, Himmelfahrtfeier usw.) angeboten wird (vgl. https://lugturm1880.de - „Feiern am Lugturm“). Folgerichtig müsste die Ausweisung als Gewerbegebiet (vergleichbar mit § 8 BauNVO) erfolgen, was indes ebenfalls unzulässig wäre. Mit der mit dem FNP-Entwurf geplanten Legalisierung der vorhandenen Zustände geht weiterhin ein erhebliches Verkehrsaufkommen einher. Maßgeblich sind dabei gerade nicht die wenigen Wanderer oder Radfahrer sondern der motorisierte Kraftverkehr (PKW, Motorräder, Wohnmobile, Liefer- und Schausteller-LKW) in erheblichem Umfang.</p> <p>5. Die <u>Größe des Areals</u> wird mit 0,81 ha angegeben. Damit geht die geplante Fläche weit über die notwendigen Flächen für den Betrieb der genehmigten Verkaufshütte mit 1,50 m umlaufendem Dachüberstand als Ausschankhütte hinaus. Die Brutto-Grundfläche dieser Ausschankhütte beträgt ausweislich der Baugenehmigung gerade mal 0,001 ha. Dargestellt wird hier vielmehr die vorhandene Fläche, auf welcher die gewerbliche Eventgastronomie mit den oben dargestellten Baulichkeiten betrieben werden soll.</p>	<p>Siehe Abwägung Nr. 1 und 4 der Stellungnahme vom 19.04.2023 der Einwender B6,B7.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Im VB-Plan-Entwurf wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ausflugsgastronomie Lugturmareal“ in der Größe von 2.690 m² festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird anstelle der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) über eine konkrete maximal zulässige Gebäudegrundfläche der festgesetzten Gebäude mit der jeweilig zweckgebundenen Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geregelt. Dabei wird vom tatsächlichen Flächenbedarf des konkreten Vorhabens ausgegangen. Die im Plangebiet</p>		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Die von der Planung vorgesehenen Flächen erfassen zugleich ein Bereich, welcher jedenfalls derzeit noch erheblich bewaldet ist. Vor der Ausweitung der Eventgastronomie waren fast alle Flächen des Lugturmareals bewaldet.</p> <p>Das vorgegebene Planungsziel für ein <i>Areal um den Lugturm als Ausflugsziel vor allem für Wanderer und Radfahrer</i> ließe sich auf einer Fläche von etwas mehr als 0,001 ha realisieren. Offenkundig ist das erklärte Planungsziel nicht das tatsächliche Planungsziel.</p> <p>6. Da davon auszugehen ist, dass auch in einem von der Stadt Heidenau oder dem Vorhabenträger zu entwickelnden Bebauungsplan ein tragfähiges und rechtmäßiges Konzept zur dezentralen Abwasserentsorgung nicht enthalten sein wird, nimmt die Stadt Heidenau mit dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplans einen Verstoß gegen ihre eigenen Normen in Kauf.</p> <p>Denn die im ausgewiesenen Sondergebiet vorhandenen Grundstücke haben bislang nicht die Möglichkeit (und trotz mehrjähriger Nutzung auch nicht die Auflage seitens der Stadt) der Inanspruchnahme der Abwasseranlagen der Stadt Heidenau. Der Flächennutzungsplan negiert mithin die Pflicht zur Aufgabenerfüllung im Rahmen der Abwasserentsorgung. Auch insoweit ist er rechtswidrig und kann nicht beschlossen werden.</p> <p>Für das ausgewiesene Sondergebiet käme allenfalls eine dezentrale Abwasserentsorgung in Betracht. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten sowie der umliegenden Schutzgebiete kommt eine Kleinkläranlage im Sinne der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zu den Anforderungen an Kleinkläranlagen und abflusslose Gruben, über deren Selbstüberwachung und Wartung sowie deren Überwachung (Kleinkläranlagenverordnung) vom 19. Juni 2007 nicht in Betracht. Hierfür fehlt es bereits an einem Gewässer, in welches eingeleitet werden könnte.</p> <p>Schutzgebiete in diesem Sinne sind insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - das südlich gelegene FFH-Gebiet Meuschaer Höhe, - die nördlich vom Lugberg ablaufende Kaltluftbahn (Regionalplanerische Festlegungen, Regionalplan Oberes Elbtal/Ostertgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, Karte 5 Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf, Festlegungskarte), 	<p>vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Park“ die vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt.</p> <p><u>Kenntnisnahme – Klarstellung</u> Es handelt sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VB-Plan) gemäß §12 (1) BauGB. Bestandteil des VB-Plan-Entwurfs ist auch der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Heidenau vorsieht. In der Planbegründung wird der Umgang mit dem Schmutzwasser im Geltungsbereich des VB-Plans beschrieben.</p>		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<ul style="list-style-type: none"> - das dortige Kaltluftentstehungsgebiet (Regionalplanerische Festlegungen, Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, Karte 5 Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf, Festlegungskarte), - die im Flächennutzungsplan (Entwurf) nördlich des Lugturms ausgewiesenen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 3. Nr. 1 BauGB) sowie - die im Flächennutzungsplan (Entwurf) nördlich des Lugturms ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. <p>Im Betracht käme mithin allenfalls eine abflusslose Grube im Sinne der Abwassersatzung. Da der Flächennutzungsplan gesetzlichen Vorgaben, also auch den wasserrechtlichen und sonstigen umweltrechtlichen Vorgaben, nicht widersprechen darf, ist der in der Begründung zur Planung vorgesehene Zweck, das <i>Areal um den Lugturm als Ausflugsziel vor allem für Wanderer und Radfahrer entwickeln</i>, zu unkonkret und zu weit gefasst. Denn aufgrund des bereits genannten weiten planerischen Vorbehaltes (<i>vor allem</i>), und der gelobten Realität als großflächiger Gewerbebetrieb im Außenbereich geht die Planung der Stadt Heidenau sehenden Auges davon aus, dass gegen geltendes Recht verstoßen werden müsste.</p> <p>Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (unter anderem felsiger Grund auf der Spitze des Lugbergs, durch Veranstaltungsgelände bereits verfestigter und überbauter Untergrund, Bewaldung mit entsprechender Ausprägung von Wurzelmasse) ist davon auszugehen, dass baulich eine abflusslose Grube in der erforderlichen Größe nicht errichtet werden kann.</p> <p>Zudem müsste aufgrund der Abwasserentsorgungspflicht der Stadt Heidenau und der daraus resultierenden Pflicht zur Überwachung sichergestellt sein, dass die vorgenannten Schutzgebiete sowie die Anwohner nicht durch fehlerhafte Abwasserentsorgung beeinträchtigt werden. Entsprechende abwägungserhebliche Tatsachen wurden ausweislich der Planung bislang nicht herangezogen.</p> <p>Gegenwärtig findet die Entsorgung von Abwasser (Schmutzwasser) einschließlich Fäkalien vollkommen untergeordnet statt. Selbst bei großen Events mit mehreren 100 anwesenden Personen stehen max. 2 Dixi-Toiletten zur Verfügung. Wie das Abwasser entsorgt wird, welches</p>			

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>unter anderem bei der Reinigung von Geschirr, Inventar sowie anderweitig anfällt, ist nicht erkennbar. Die Toilettengänge der Mitarbeiter und Gäste finden größtenteils in den umliegenden Arealen im Freien statt.</p> <p>8. Abs. 3 Bei der Prüfung und Abwägung zum Schutzgut Klima/Luft heißt es demgegenüber: <i>Die Fläche selbst besitzt keine besonderen bioklimatischen oder lufthygienischen Funktionen. Sie ist im Norden Bestandteil eines großflächigen Kaltluftentstehungsgebietes.</i> Allein diese Feststellung ist in sich widersprüchlich. Überdies heißt es aber dann als Abwägungsergebnis: <i>Kaltluft- oder Frischluftabflussbahnen sind ebenfalls nicht betroffen.</i> Dies ist eine Feststellung, der offenkundig keine rechtskonforme Abwägung zugrunde gelegen hat. Aufgrund der Hauptwindrichtung West/Nordwest findet beim sehr häufigen Abbrennen von noch nassen Zweigen und Ästen, bei großen Lagerfeuern und beim Ablöschen dieser Feuer nicht nur ein starker Eintrag von Rauch in die anliegenden Wohnbereiche statt. Es wird auch die Funktion der Kaltluftbahn erheblich gestört. Diese versorgt Großteile der Stadt Heidenau mit Kalt-/Frischlufte, bedarf daher eines besonderen und permanenten Schutzes.</p> <p>9. Vorliegend wird mit dem im Entwurf vorgelegten Flächennutzungsplan gegen drittbezogene Amtspflichten verstoßen, da konkrete schutzwürdige Interessen meine Mandantschaft als Planbetroffenen durch Verletzung des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 6, 7 BauGB) beeinträchtigt werden. Als angrenzenden Bewohnern des Plangebietes drohen (vgl. BGH NJW 90, 245, BGHZ 142, 259) meinen Mandanten konkrete Gesundheitsgefahren, die die Planung zu vermeiden, nicht aber zu fördern hat. Die hieraus möglicherweise resultierende <u>Amtspflichtverletzung</u> wird durch die vorgelegte Planung begründet.</p>	<p>Siehe Abwägung Nr. 12 der Stellungnahme vom 19.04.2023 der Einwender B6,B7</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf werden mehrere Gutachten erstellt und den Planunterlagen als Anlage beigefügt. Berücksichtigung im Umweltbericht zum VB-Plan-Entwurf.</p>		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf																									
				ja	nein																								
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen																													
		<p>10. Ich rege an, - hilfsweise durch erneute Planung und Abwägung auch der Interessen und Schutzgüter meiner Mandantschaft die Planung eine rechtskonformen Bauleit-Planung für ein lediglich auf den Ausflugsverkehr von Wanderern und Radfahrern reduzierte Ausflugsmöglichkeit mit Imbiss sicherzustellen.</p>	<p>Siehe Abwägung Nr. 10 der Stellungnahme vom 19.04.2023 der Einwender B6,B7</p> <p>Der Stadtrat beschließt die Stellungnahme in den Belangen Nr. 5 und Nr 9 zu berücksichtigen. Im Belang Nr 6 beschließt der Stadtrat die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">.Abstimmungsergebnis:</th> </tr> <tr> <th>Gremium (Beratungsfolge)</th> <th>1.</th> <th>2.</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anwesend</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>JA-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEIN-Stimmen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Enthaltungen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	.Abstimmungsergebnis:				Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.		Anwesend				JA-Stimmen				NEIN-Stimmen				Enthaltungen					
.Abstimmungsergebnis:																													
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.																											
Anwesend																													
JA-Stimmen																													
NEIN-Stimmen																													
Enthaltungen																													
B8	Bürgerstellungnahme vom 18.04.2023	<p>Ich bin in vielerlei Hinsicht in meinen subjektiven Rechten persönlich betroffen.</p> <p>Hiermit möchte ich folgende Einwendung und Hinweise abgeben:</p> <p>1. Straßenverkehr Die Luturmstraße ist eine schmale Straße mit scharfen S-Kurven und starkem Anstieg. Seit der Eröffnung des Veranstaltungsbetriebes am Luturm ist das Verkehrsaufkommen extrem angestiegen, da der <u>Großteil der Besucher per PKW oder Motorrad anreist</u>. Fußgänger und Wanderer bilden eine Minderheit. Diese Situation ist jahrelang unerträglich gewesen. Mit der Nutzungsuntersagung der baulichen Anlagen und des Party- und Eventbetriebes seit Januar 2023 ist wieder Ruhe eingeekehrt. Dieser jetzige Zustand muss so bleiben!</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf wird eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt, in dem die vorgebrachten Einwände berücksichtigt und geprüft werden.</p>	X																									

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Insbesondere an Wochenenden, zu Veranstaltungen und dem regelmäßigen Partybetrieb am Lugturm entstehen für mich als Nachbar unzumutbare Beeinträchtigungen durch die unzähligen Fahrzeugbewegungen, insbesondere durch Lärm, Abgase und Wendemanöver in meiner Einfahrt. Die schmale und steile Lugturmstraße ist der Hauptzubringer und für die Massen an Fahrzeugen nicht geeignet. Die Verweildauer der Gäste am Lugturmreal ist sehr kurz, was zu einer sehr hohen An- und Abfahrfrequenz führt.</p> <p>Die Straße verfügt weder über die notwendige Breite damit sich Fahrzeuge problemlos begegnen können noch über einen Fußweg. Durch die Vielzahl von Besuchern wurde die Lugturmstraße ebenfalls als Ausweichstraße zur B172 entdeckt.</p> <p>Die Geschwindigkeitsbeschränkungen werden ebenfalls nicht eingehalten. Die Besucher passen ihre Fahrweise zudem nicht an die örtlichen Gegebenheiten an. Die gefährliche Fahrbahnführung, die geringe Straßenbreite als auch die Vegetation führen durch das hohe zusätzliche Verkehrsaufkommen zu immer mehr Unfällen und Behinderungen an den Schlüsselstellen. Dieser jetzt schon untragbare Zustand würde sich durch die Legalisierung der Nutzung verschlimmern und ist daher abzulehnen.</p> <p>Diese Verkehrsbelastung führt für mich nicht nur zu einer enormen Lärm- und Abgasbelastung, sondern ist insbesondere für meine Kinder eine sehr große Gefahrenquelle geworden. Es ist oft nicht möglich die Straße zu Fuß zu benutzen. Die vorliegende Planung enthält keine Aussagen zur Lösung der Verkehrsprobleme.</p> <p>2. Lärm Durch das hohe Verkehrsaufkommen entsteht unweigerlich Lärm. Dieser verstärkt sich noch durch den steilen Anstieg der Straße und den damit verbundenen Schaltvorgängen und Drehzahlerhöhungen. Zum Straßenlärm kommt durch den Betrieb als Partylocation Belästigung durch Musik, Lärm durch die Menschenmassen, Gegröle und Emissionen von Fahrgeschäften hinzu. Mit der Hauptwindrichtung aus West bin ich als Nachbar davon betroffen.</p> <p>Dieser Lärm wird besonders zu den geschützten Ruhezeiten (Mittag/Nacht) unerträglich und macht das eigene Grundstück zur Erholung unbrauchbar. Der Fahrzeuglärm ist so massiv, dass man sich nicht mehr unterhalten kann. Musik und Feiergeräusche aus dem Lugturmreal sind ebenfalls störend und entsprechen in keiner Weise den Grundsätzen der Lärmvermeidung.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf wird ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die vorgebrachten Einwände berücksichtigt und geprüft werden. Die sich daraus ergebenden Vorgaben werden in den Festsetzungen des VB-Plans berücksichtigt.</p>	X	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>3. Parkplätze Die Planung verfügt nicht annähernd über die Parkplätze die notwendig wären, um den anreisenden Fahrzeugen Stellfläche bieten zu können. Die Luturmstraße und die Lockwitzer Straße wurden regelmäßig wild zugeparkt. Selbst das Parken in Verbotszonen und Zufahrten gehört seit Jahren zur Tagesordnung. Auf den Straßen verkeilen sich Fahrzeuge oder blockieren durch rechtswidriges Parken eine ungehinderte Durchfahrt für mich und andere Anwohner. In der Planung sind 20 Parkplätze für PKW's vorgesehen bei geplanten 240 Sitzplätzen. In der Praxis werden diese niemals ausreichend sein. Der Großteil der Besucher reist per PKW an, was sich eindrucksvoll in den letzten Jahren bewiesen hat. In den bisherigen Zeiten der illegalen Nutzung stand ein Vielfaches davon an illegalen Parkplätzen zur Verfügung durch z. Bsp. die östlich gelegene Wiese. Nicht einmal mit dieser großen Fläche konnten ausreichend Stellflächen sichergestellt werden. Auch wenn theoretisch planungsrechtlich die Stellplätze ausreichend sein könnten, werden diese in der Praxis niemals ausreichen und zu unzumutbaren Einschränkungen führen. Die Sitzplätze müssen daher drastisch reduziert werden, um Probleme im Vorfeld zu vermeiden. Die obligatorischen Rettungswege werden auf Grund der mangelnden Parkflächen ebenfalls blockiert und stellen eine konkrete Gefährdung dar. Ich habe an den Wochenenden und zu den Veranstaltungen regelmäßig Probleme, mein Grundstück erreichen zu können. Bei Vorliegen eines medizinischen Notfalls ist zu befürchten, dass mein Grundstück durch den Rettungsdienst nicht erreicht werden kann und damit eine ärztliche Hilfe nicht gewährleistet werden könnte. Das gilt auch für einen möglichen Rettungseinsatz bei einem der zahlreichen Veranstaltungen mit Volksfestcharakter out dem Luturmareal die zukünftig wieder zu erwarten sind.</p> <p>4. Umwelt Das Luturmareal war vor einigen Jahren noch vollständig mit stattlichen Laubbäumen bewaldet, insbesondere standen dort große und gesunde Buchen und Eichen, die mehr als 100 Jahre alt waren. Sie boten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen ungestörten Lebensraum und prägten die nähere Umgebung. Die mittlerweile großflächig vollzogene Abholzung dieses Ökosystems führte dazu, dass die schattenliebende Kraut- und Strauchschicht in</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf wird eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt, in dem die vorgebrachten Einwände berücksichtigt und geprüft werden.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> In dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich werden die vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb der Sondergebietsfläche werden die vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt. Für die im Bereich des Sondergebietes bereits erfolgte Gehölzentfernung wird parallel zum VB-Plan nachträglich die Waldumwandlung be-</p>	X	
				X	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>dem bewaldeten Areal abgestorben ist und es bereits zu einer flächigen Erosion des Bodens geführt hat. Seltene Tiere wie Fledermaus, Ringelnatter und der Waldkauz wurden aus ihrem geschützten Lebensraum verdrängt, ein Teil diese Arten wurde bereits vollständig vertrieben. Der ursprüngliche Zustand ist irreversibel.</p> <p>Es besteht die Gefahr, dass durch weitere Abholzung dieses schutzwürdigen alten Baumbestandes noch weiterer Schaden entsteht. Diesem Eingriff in die Natur, insbesondere hier im bewaldeten Außenbereich und dem schutzwürdigen Lufteinzugsgebiet ist Einhalt zu bieten. Bitte beachten Sie die Luftbilddaufnahmen dazu.</p> <p>Ich habe mich bewusst für die naturnahe und ruhige Wohngegend am Luturm entschieden. Eine Legalisierung und Erweiterung der störenden Eingriffe in die Umwelt durch den Bebauungsplan würden mir und der Umwelt schaden. Zudem muss ich regelmäßig an bzw. auf meinem Grundstück Müll in Form von Flaschen und Plastikgeschirr entfernen, welcher den Partyveranstaltungen am Luturm eindeutig zuzuordnen ist.</p> <p>5. Veranstaltungen Auf Grund der Nutzungsuntersagung von baulichen Anlagen und Flächen erfolgt derzeit der Betrieb des Luturmareals mittels der Ausschankhütte. Die letzten 4 Monate zeigen deutlich, dass genau dieses Konzept funktioniert. Wanderer und Fahrradfahrer finden ein Imbissangebot am Luturm vor. Weder ein Gebäude, großflächige Sitzgelegenheiten, Eingriffe in die Natur usw. sind notwendig, um dem Grundgedanken des „Ausflugsziels“ mit Imbiss gerecht zu werden. Seitdem der Party- und Eventbetrieb am Luturm untersagt ist und eben nur noch Wanderer und am Bauwerk Interessierte kommen (kein Veranstaltungsbetrieb), hat sich die Situation entspannt.</p> <p>Die immensen medialen Aufrufe des Betreibers zu seinen Veranstaltungen richten sich insbesondere an Gäste aus nicht fußläufigen Einzugsgebieten. Die Stadt Heidenau muss dafür sorgen, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden dürfen, mediale Massenaufrufe zu unterbinden sind und ausschließlich Wanderer und Fahrradfahrer adressiert werden. Diese Regeln sollten vertraglich mit dem Betreiber vereinbart und veröffentlicht werden, um das Vertrauen zu den Anwohnern wiederherzustellen.</p>	<p>antragt und als Ersatz eine Fläche von ca. 4.300 qm Wald neu aufgestockt. Zum VB-Plan-Entwurf werden der Umweltbericht und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.</p> <p><u>Kenntnisnahme - Klarstellung</u> Im Zuge der Vorhabenrealisierung erfolgt die Anbindung des Standortes an die Schmutzwasserkanalisation. Dadurch ist die Verwendung von Einweggeschirr zukünftig nicht mehr erforderlich.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Größere Veranstaltungen sollen auf max. 2-3 pro Jahr beschränkt werden. Diese sind dann als Veranstaltung beim Ordnungsamt zu beantragen. Die Genehmigung der Veranstaltung erfolgt nur, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Allgemeine Polizeiverordnung der Stadt Heidenau ist einzuhalten. Auf der Internetseite und anderen Werbemitteln wird die Darstellung der Anreisemöglichkeiten per Fuß, Rad und ÖPNV verbessert.</p>		
					X
				X	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Berücksichtigung im Entwurf	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Die aktuelle alleinige Nutzung der Ausschankhütte wird dem Ziel eines „Ausflugsziel für Wanderer und Radfahrer“ gerecht. Eine weitere Bebauung ist unnötig. Ganz im Gegenteil sind die illegalen Bauten rückzubauen.</p> <p>Dieses Ausflugsziel wird erst dann gesellschaftlich wertvoll, wenn es auch frei zugänglich ist. Durch den derzeitigen Zaun ist genau dieser Umstand nicht gegeben.</p>	<p><u>Kennntnisnahme - Klarstellung</u> Planerisches Ziel ist die Sanierung des Lutturms als Aussichtsturm sowie die Schaffung ansprechender gastronomischer Angebote. Für die geplante Ausflugsgastronomie ist die Ausschankhütte nicht ausreichend. Es sollen am Standort ein Gastronomiegebäude sowie Erschließungsanlagen ergänzt werden (Toilettenanlage, Stellplätze, Schmutzwasseranbindung, Regenwasserversickerungsanlage).</p> <p><u>Kennntnisnahme</u></p>		<p>X</p> <p>X</p>
B9	Bürgerstellungnahme vom 19.04.2023	<p>Bedenken als unmittelbar angrenzender Nachbar (landwirtschaftlich genutzte Grundstücke 489 und 490/1):</p> <p>1. Es ist nötig, dass die Zufahrt der Grundstücke zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung mit dem notwendigen landwirtschaftlichen Gerät ganzjährig zu jeder Zeit möglich bleibt. Hier wird eine Durchgangsbreite von etwa 4 m mit einer Durchfahrthöhe von ebenfalls 4 m benötigt. In der Vergangenheit, bei der Durchführung bestimmter Events auf dem Luturmgelände, war dies durch geparkte Pkws auf der Lockwitzstraße und dem Höhenweg nicht möglich. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind in diesem Areal bislang nicht gegeben.</p> <p>Die Annahme, dass vor allem Wanderer, Radfahrer oder Spaziergänger von dem Angebot der Gastronomie und Veranstaltungen Gebrauch machen, halte ich für eine Fehleinschätzung.</p> <p>2. Das Oberflächenwasser des Areals darf nicht auf angrenzende und unterhalb der Bebauungsplanung befindliche Grundstücke abgeführt werden. Dies wird bereits widerrechtlich auf dem Höhenweg praktiziert.</p> <p>3. Durch den zunehmenden Publikumsverkehr ist mit einer stärkeren Verschmutzung der Nachbargrundstücke durch Müll zu befürchten. Dies ist an vielen Straßenrändern der Stadt Heidenau zu beobachten, so zum Beispiel auf der Großlugaer Straße, Luturmstraße und anderen.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Zum VB-Plan-Entwurf wird eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt, in der die erforderlichen Stellplätze für den Gastronomiebetrieb berechnet werden. Größere Veranstaltungen sollen auf max. 2-3 pro Jahr beschränkt werden. Diese sind dann als Veranstaltung beim Ordnungsamt zu beantragen. Die Genehmigung der Veranstaltung erfolgt nur, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Allgemeine Polizeiverordnung der Stadt Heidenau ist einzuhalten.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Auf der Internetseite und anderen Werbemitteln wird die Darstellung der Anreisemöglichkeiten per Fuß, Rad und ÖPNV verbessert.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Im VB-Plan wird festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser innerhalb des Flst. 388/a zurückzuhalten und zu versickern ist.</p> <p><u>Kennntnisnahme - Klarstellung</u> Im Zuge der Vorhabenrealisierung erfolgt die Anbindung des Standortes an die Schmutzwasserkanalisation. Dadurch ist die Verwendung von Einweggeschirr zukünftig nicht mehr erforderlich.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p>