

## Beschlussvorlage Nr. 041/2025



Dez/Amt: II / 60.  
Bearbeiter: Berauer, Max-Christian  
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche:

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	nicht öffentlich	10.04.2025	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	24.04.2025	Beschlussfassung

### **Betreff:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm,, – Satzungsbeschluss**

### **Beschlusstext:**

1. Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ in der Fassung vom 31.08.2023 gemäß Anlagen 041/2025-1, 041/2025-2 und 041/2025-3, mit allen vorgenommenen redaktionellen Änderungen vom 07.03.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
2. Der Stadtrat billigt die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ beigefügte Begründung entsprechend Anlage 041/2025-4, ebenso den Umweltbericht entsprechend Anlage 041/2025-5 in der Fassung vom 31.08.2023 mit allen vorgenommenen redaktionellen Änderungen vom 07.03.2024 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

## Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgertrag (jährlich)	

### Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Der Satzungsbeschluss hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt.

### Erläuterung:

#### Planverfahren:

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 22.12.2022 (Vorlagen-Nr.: 125/2022) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Lutgturm“ gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 12 BauGB beschlossen.

In der Sitzung am 23.02.2023 des Stadtrats der Stadt Heidenau wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Offenlage bestimmt (Beschluss-Nr.: 002/2023/1). Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Vorentwurf wurde gemäß § 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4a BauGB durchgeführt.

In der öffentlichen Sitzung am 26.10.2023 hat der Stadtrat der Stadt Heidenau die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Lutgturm“ in der Fassung vom (i.d.F.v.) 06.01.2023 beschlossen (Vorlagen-Nr. 105/2023). Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen sind entsprechend ausgewertet und in den Planentwurf eingearbeitet worden. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs mitgeteilten Hinweise und Bedenken der Öffentlichkeit sind in der Abwägung berücksichtigt und nach entsprechendem Erfordernis in den Entwurf eingearbeitet worden.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 26.10.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Lutgturm“ i.d.F.v. 31.08.2023 gebilligt und zur Offenlage bestimmt (Vorlagen-Nr.: 114/2023/1).

Die Planunterlagen des Entwurfs lagen im Zeitraum vom 17.11.2023 bis einschließlich 18.12.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Der Entwurf war, sowohl auf der Internetseite der Stadt Heidenau unter [www.heidenau.de](http://www.heidenau.de) unter der Rubrik Planen, Bauen und Fördern, „Aktuelle Mitteilungen des Bauamtes“ als auch im Zentralen Landesportal Bauleitplanung, einsehbar. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange

wurde mit Schreiben vom 13.11.2023 Gelegenheit zur Äußerung bis zum 18.12.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 33 Stellungnahmen eingegangen. Aus der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführten Abwägung erfolgten geringfügige Plananpassungen. Eine erneute Auslegung war nicht notwendig, da die Grundzüge der Planung durch die Anpassungen nicht berührt wurden. Sonstige vorgenommene Nacharbeiten waren redaktioneller Art. Alle Änderungen und Ergänzungen der Satzungsunterlagen lagen den Ratsmitgliedern im Zuge der Beschlussfassung zur Abwägung kenntlich gemacht vor.

Der Beschluss über die Abwägung der Inhalte zum Entwurf wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 21.03.2024 mit Beschluss-Nr. 015/2024 gefasst.

Nach erfolgter Durchführung des Verfahrens unter Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen sowie der Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander, liegt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ nun die formelle und materielle Planreife für den Satzungsbeschluss vor.

Da die Stadt Heidenau über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt, ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

#### Planinhalte:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm“ der Stadt Heidenau umfasst das Flurstück 388/a Gemarkung Gommern und Teile des Flurstücks 445 Gemarkung Gommern.

Geplant sind innerhalb des Vorhabenareals ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Zweckbestimmung „Ausflugsgastronomie Lugturmareal“. Zulässig sind der Lugturm (Aussichtsturm), ein Gastronomiegebäude, eine Ausschankhütte und ein Biergarten. Gemäß § 14 BauNVO sind außerdem untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (Toilettenanlage, Stellplätze, Abfallbehälter, Anlagen der Außenwerbung, Einfriedung, etc.). Andere Nutzungen sollen auf der Fläche nicht zugelassen werden. Der Gäste- und Mitarbeiterparkplatz wird im Südosten an der Zufahrt zum Höhenweg festgesetzt. Geplant sind bei max. 170 Sitzplätzen mind. 25 Kfz-Stellplätzen und mind. 20 Fahrradstellplätzen herzustellen.

Zur Gewährleistung einer geringen Bebauungsdichte und zur Begrenzung des Maßes der Bodenversiegelung sind anstelle der Grundflächenzahl (GRZ) die maximal zulässigen Gebäudegrundflächen vorgesehen (für die zulässigen Gebäude). Die Zahl der Vollgeschosse der geplanten Ausschankhütte wird auf 1 Vollgeschoss und beim Gaststättengebäude auf 2 Vollgeschosse beschränkt. Als Bestandteile des Vorhabens werden in der Planzeichnung Lage- und Grundriss des geplanten Gastronomiegebäudes, der Ausschankhütte, der geplanten Toilettenanlage und der Stellplätze dargestellt.

Die Haupteinfahrt erfolgt von der Lockwitzer Straße und dem Höhenweg aus. Der vorhandene Einfahrtsbereich vom Höhenweg zum Vorhabenareal wird beibehalten und per Planeintrag festgesetzt. Zusätzliche Einfahrten sind nicht geplant.

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

Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes. Auf den rückwärtigen Flächen am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche als naturnaher Park geplant. Die vorhandenen Gehölze werden erhalten. Dadurch wird die bestehende wirkungsvolle Eingrünung des Vorhabenareals gesichert. Der Gehölzerhalt sichert wertvolle Lebensräume und vermeidet artenschutzrechtliche Konflikte.

Im Plangebiet befindet sich aktuelle noch eine festgestellte Waldfläche, welche durch die Planung eine Nutzungsänderung erfährt. In diesem Zusammenhang wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Waldumwandlungsverfahren nach § 8 SächsWaldG durchgeführt. Der Waldverlust wird auf Flächen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

### **Anlagen:**

- Anlage 041/2025-01: vB-Plan G25-1 „Am Lugturm„- Deckblatt
- Anlage 041/2025-02: vB-Plan G25-1 „Am Lugturm“- Rechtsplan (Teil A.1)
- Anlage 041/2025-03: vB-Plan G25-1 „Am Lugturm„-Vorhaben-&Erschließungsplan (Teil A.2)
- Anlage 041/2025-04: vB-Plan G25-1 „Am Lugturm“- Textliche Festsetzungen (Teil B)
- Anlage 041/2025-05: vB-Plan G25-1 „Am Lugturm„- Begründung
- Anlage 041/2025-06: vB-Plan G25-1 „Am Lugturm“- Umweltbericht
- Anlage 041/2025-07: vB-Plan G25-1 „Am Lugturm„- Waldumwandlungsantrag
- Anlage 041/2025-08: vB-Plan G25-1 „Am Lugturm“- Waldumwandlungserklärung
- Anlage 041/2025-09: vB-Plan G25-1 „Am Lugturm„- Versickerungsuntersuchun
- Anlage 041/2025-10: vB-Plan G25-1 „Am Lugturm“- Schallgutachten
- Anlage 041/2025-11: vB-Plan G25-1 „Am Lugturm„- Verkehrsuntersuchung
- Anlage 041/2025-12: vB-Plan G25-1 „Am Lugturm“- Artenschutzfachbeitrag
- Anlage 041/2025-13: vB-Plan G25-1 „Am Lugturm„- Versickerungsanlage

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!

<b>Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 041/2025</b>			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abgelehnt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zurückgestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterleitung ohne Beschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Schriftführer</b> (Unterschrift)			