

**Sondergebiet „Ausflugsziel Lugturm“  
Flst. 388/a, Gemarkung Gommern  
01809 Heidenau**

**Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung  
nach § 9 SächsWaldG**

Planungsträger: Stadt Heidenau  
Dresdner Straße 47  
01809 Heidenau



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

Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528 41960  
[www.pb-schubert.de](http://www.pb-schubert.de)



Projektnummer: F19128

Stand: 11.11.2022

## Inhalt

1	Anlass und Ausgangssituation .....	3
2	Größe der beabsichtigten Umwandlungsfläche .....	4
3	Ökologische Bestandsaufnahme der Umwandlungsfläche .....	4
4	Waldfunktionen der Umwandlungsfläche .....	6
5	Ersatzmaßnahmen für die dauerhafte Waldumwandlung .....	7
6	Eigentumsverhältnisse .....	7
7	Umweltverträglichkeit .....	7

- Anlage 1:       Übersichtslageplan der Waldumwandlungsfläche  
Anlage 2:       Lageplan der Waldumwandlungsfläche  
Anlage 3:       Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans  
                  zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“

## 1 Anlass und Ausgangssituation

Die Stadt Heidenau beabsichtigt, im aktuell in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan, die Waldfläche auf dem Flurstück 388/a in der Gemarkung Gommern als Sondergebiet „Ausflugsziel Lugturm“ darzustellen. Die Darstellung im FNP begründet sich infolgedessen, dass die Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH als Erbbaupächter des vorgenannten Flurstücks bei der Stadt Heidenau die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück „Am Lugturm“ beantragte. Aktuell wird der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm“ vorbereitet.

Das Plangebiet befindet sich an der Lockwitzer Straße/ Ecke Höhenweg im Westen der Stadt Heidenau, an der Stadtgrenze zu Dresden. Die Waldeigenschaft wurde von der Forstbehörde für das gesamte Flurstück im Jahr 2010 festgestellt. Aktuell liegt für das seit 2017 als Ausflugsgastronomie bewirtschaftete Areal eine Genehmigung für die „vorrangige Mitbenutzung einer Waldfläche für nichtforstliche Zwecke“, erteilt von der Forstbehörde mit Bescheid vom 02.11.2020, vor.

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

Die Standortgebundenheit ist aufgrund der örtlichen Gegebenheit im Kontext des Lugturms eindeutig begründet. Der Konflikt zwischen dem geplanten Vorhaben und der Bestandsituation als Wald ist durch den vorliegenden Antrag auf Waldumwandlung zu lösen.

Für das Sondergebiet „Ausflugsziel Lugturm“ und der dazugehörigen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ist eine dauerhafte Inanspruchnahme von 8.430 m<sup>2</sup> Waldfläche erforderlich. Davon sind 5.740 m<sup>2</sup> für die Umwandlung in eine Parkanlage und 2.690 m<sup>2</sup> für das Sondergebiet „Ausflugsziel Lugturm“ vorgesehen. Letzteres umfasst folgende Nutzungen:

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

Aufgrund der Umgestaltung des Waldes als Park und durch die Umzäunung des Areals, wodurch das öffentliche Betretungsrecht des Waldes nicht mehr gegeben ist, verliert der Wald seine Waldeigenschaften. Der Baumbestand soll innerhalb des Parks größtenteils erhalten sowie ggf. ergänzt sowie Wege und Sitzgelegenheiten etabliert werden.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Waldflächen für eine andere Nutzungsart ist die vorherige Erteilung einer dauerhaften Waldumwandlungsgenehmigung. Gemäß § 9 SächsWaldG prüft die Forstbehörde bei der durch einen Bauleitplan festgesetzten Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen. Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde eine Umwandlungserklärung.

Mit der vorliegenden Antragsunterlage wird die Erteilung der Umwandlungserklärung gemäß § 9 SächsWaldG beantragt.

## 2 Größe der beabsichtigten Umwandlungsfläche

Die Waldumwandlung auf dem Flurstück 388/a, Gemarkung Gommern umfasst eine Fläche von insgesamt 8.430 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 2), umgeben von einer Obstplantage und Laubmischbestand (Baumgruppen, Hecken, Gebüsche) im Süden, Grünland im Norden und Osten sowie Laubmischwald im Westen.

Tabelle 1: Größe der Waldumwandlungsfläche

Flst., Gemarkung	Größe der zur Waldumwandlung beantragten Fläche	Dauer
Flst. 388/a, Gemarkung Gommern	8.430 m <sup>2</sup>	dauerhaft

## 3 Ökologische Bestandsaufnahme der Umwandlungsfläche

Die dauerhaft umzuwandelnde Waldfläche besteht aus einem Laubmischwald. Der Bestand ist ungleichaltrig gestuft: im nördlichen Teil erreicht der Bestand (bis auf die Neupflanzungen) fast ausschließlich die Entwicklungsstufe Stangen- und Baumholz, wohingegen im südlichen/südwestlichen Bereich Jungwuchs/-bestand dominiert. Vorrangig sind Ahorn sowie untergeordnet Eichen, Ulmen und Linden vorhanden, welche nahezu auf dem gesamten Areal vorkommen. Innerhalb des Eingangs- und Gastronomiebereiches im (Nord-)Osten des Grundstücks, sind im Vergleich zum restlichen Gelände nur wenige Bäume vorhanden. Im Osten des Flurstücks treten vereinzelt Rosskastanien auf. Innerhalb des Biergartens, nordöstlich auf dem Grundstück, sind vom Erbbaupächter sieben junge Winterlinden gepflanzt worden. Im westlichen Teil, hinter dem Luturm, bis in den Süden des Areals wachsen neben Ahorn, Eichen, Ulmen und Linden ebenfalls Robinien sowie vereinzelt Buchen und Weiden. Im Nordwesten sind zudem zwei Obstbäume – ein Kirsch- und ein Marillenbaum – zu finden. Der Süden und Südwesten des Areals wird zunehmend von einem dicht geschlossenen Jungwuchs, vorrangig aus Ahorn, dominiert. Auf dem gesamten Areal sind vier Kiefern vorhanden. Darüber hinaus befinden sich im Südosten innerhalb des Jungwuchses mehrere Birken.

Der Biotopwert ist entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen im (z. T. gastronomisch) genutzten nördlichen Bereich aufgrund des Altbaumbestandes als hoch einzustufen. Der durch Sukzession geprägte südliche Waldbereich weist aufgrund seiner überwiegenden Ausprägung als Jungbestand einen mittleren Biotopwert auf.

Innerhalb der Waldfläche ist wenig Unterwuchs in Form von Sträuchern oder Gräsern vorhanden. Gelegentlich ist eher niedrigwüchsiger und spontaner Aufwuchs, wie bspw. Efeu, Storchnabel oder auch Holunder vorzufinden. Der mit Sitzgelegenheiten ausgestattete nordöstliche Teil des Grundstücks, von der östlichen Grundstücksgrenze bis hinter den Luturm, ist derzeit als Rasenfläche ausgebildet oder mit Mulch aufgefüllt.



*Foto 1: dauerhaft umzuwandelnde Waldfläche – Baumholz im Nordwesten des Areals*



*Foto 2: dauerhaft umzuwandelnde Waldfläche – Jungwuchs im Süden/Südwesten des Areals*

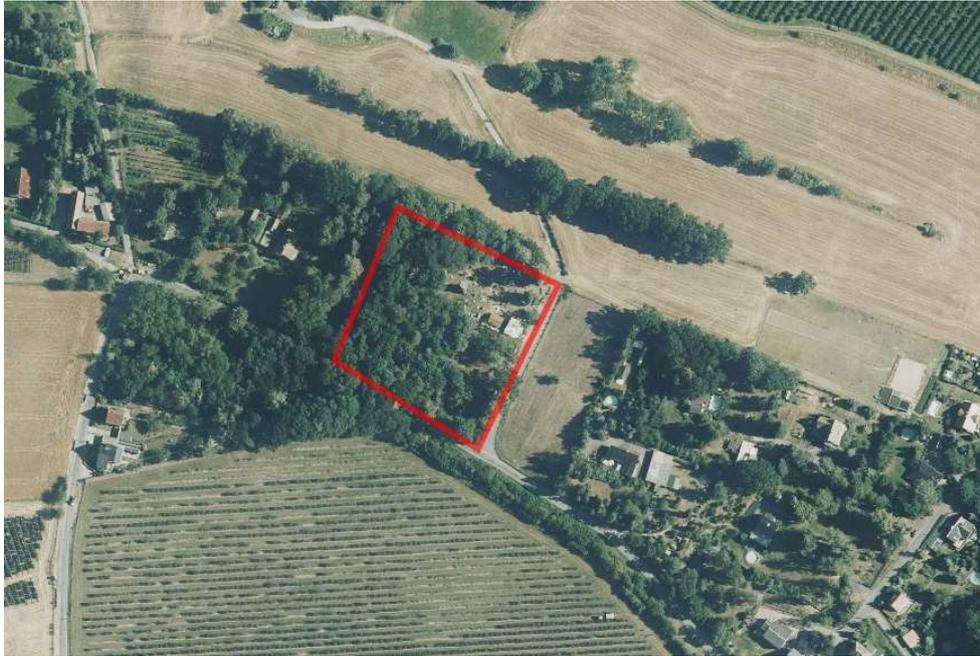


Abbildung 1: Auszug aus dem Luftbild (Geoportal Sachsenatlas) mit umzuwandelnder Waldfläche (Stand 22.11.2022)

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich weder Schutzgebiete, noch besonders geschützte Biotope oder Lebensraumtypen. Inmitten der Waldfläche befindet sich der als Kulturdenkmal geschützte Lugturm.

Etwa 200 m nordwestlich sowie 280 m südöstlich und 340 m südlich des Vorhabenstandorts sind verschiedene Lebensraumtypen (Flachland-Mähwiesen, Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder) und gesetzlich geschützte Biotope (extensiv genutzte Frischwiese, Traubeneichen-Hainbuchenwälder mäßig trockener Standorte) vorhanden.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 180 „Meuschaer Höhe“, welches sich ca. 310 m südlich des Vorhabenstandortes erstreckt. Weitere Schutzgebiete befinden sich in größerer Entfernung wie bspw. das 1,9 km nordöstlich gelegene Landschaftsschutzgebiet Nr. d 65 „Dresdner Elbwiesen und -Altarme“ oder das 2,2 km westlich gelegene Landschaftsschutzgebiet Nr. d 30 „Lockwitztal und Gebergrund“.

Die Bereiche außerhalb des geplanten Areals sind nicht von der Waldumwandlung betroffen. Aufgrund der großen räumlichen Distanz zum Vorhabenstandort sind keine Beeinträchtigungen der Biotope, Lebensraumtypen, Waldfunktionen und Schutzgebiete zu erwarten.

#### **4 Waldfunktionen der Umwandlungsfläche**

Die forstfachliche Waldfunktionskartierung weist innerhalb des Plangebiets eine regionale Klimaschutzfunktion aus.

Für die umliegenden Waldflächen werden folgende Waldfunktionen ausgewiesen:

- regionale Klimaschutzfunktion,
- Erholungsfunktionsstufe I,
- landschaftsbildprägender Wald und
- Bodenschutzwald.

Gemäß der Vorortabstimmung mit der unteren Forstbehörde vom 13.10.2022 sind die Waldfunktionen der umliegenden Waldflächen für das Flurstück 388/a ebenfalls teilweise anzunehmen.

## 5 Ersatzmaßnahmen für die dauerhafte Waldumwandlung

Zum Ausgleich für die Waldumwandlung ist gemäß SächsWaldG die Neuanlage von Wald erforderlich.

Gemäß der Vorortabstimmung mit der unteren Forstbehörde vom 13.10.2022 wurde auf Grundlage der festgestellten Waldfunktionen Beratung ein Kompensationsverhältnis von 1:1,6 festgelegt.

Die Umwandlungsfläche umfasst eine Größe von 8.430 m<sup>2</sup>.

Davon sind:

- 5.740 m<sup>2</sup> für die dauerhafte Umwandlung in einen Park und
- 2.690 m<sup>2</sup> für die dauerhafte Umwandlung als Sondergebiet „Ausflugziel Lugturm“

vorgesehen (vgl. Anlage 3).

In der Vorortabstimmung mit der unteren Forstbehörde am 13.10.2022 wurde festgelegt, dass für die Fläche, die in Park umgewandelt wird, keine Ersatzaufforstung erforderlich ist. Somit werden Ersatzmaßnahmen nur für die in Sondergebiet „Ausflugziel Lugturm“ umgewandelte Fläche erforderlich. Gemäß dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ vom 13.10.2022 (vgl. Anlage 3) umfasst das Sondergebiet „Ausflugziel Lugturm“ eine Fläche von 2.690 m<sup>2</sup>.

Bei dem voraussichtlichen Eingriffsumfang von 2.690 m<sup>2</sup> ergibt sich bei dem anzuwendenden Kompensationsverhältnis von 1:1,6 eine erforderliche Waldersatzfläche von 4.304 m<sup>2</sup>.

Tabelle 2: Kompensationserfordernis für Ersatzmaßnahme

Größe der zur Waldumwandlung beantragten Fläche	erforderliche Waldersatzfläche
<u>Umwandlung gesamt: 8.430 m<sup>2</sup>, davon:</u>	
2.690 m <sup>2</sup> in Sondergebiet „Ausflugziel Lugturm“	4.304 m <sup>2</sup>
5.740 m <sup>2</sup> in Park	0 m <sup>2</sup>
<b>Umwandlung gesamt: 8.430 m<sup>2</sup></b>	<b>Kompensation gesamt: 4.304 m<sup>2</sup></b>

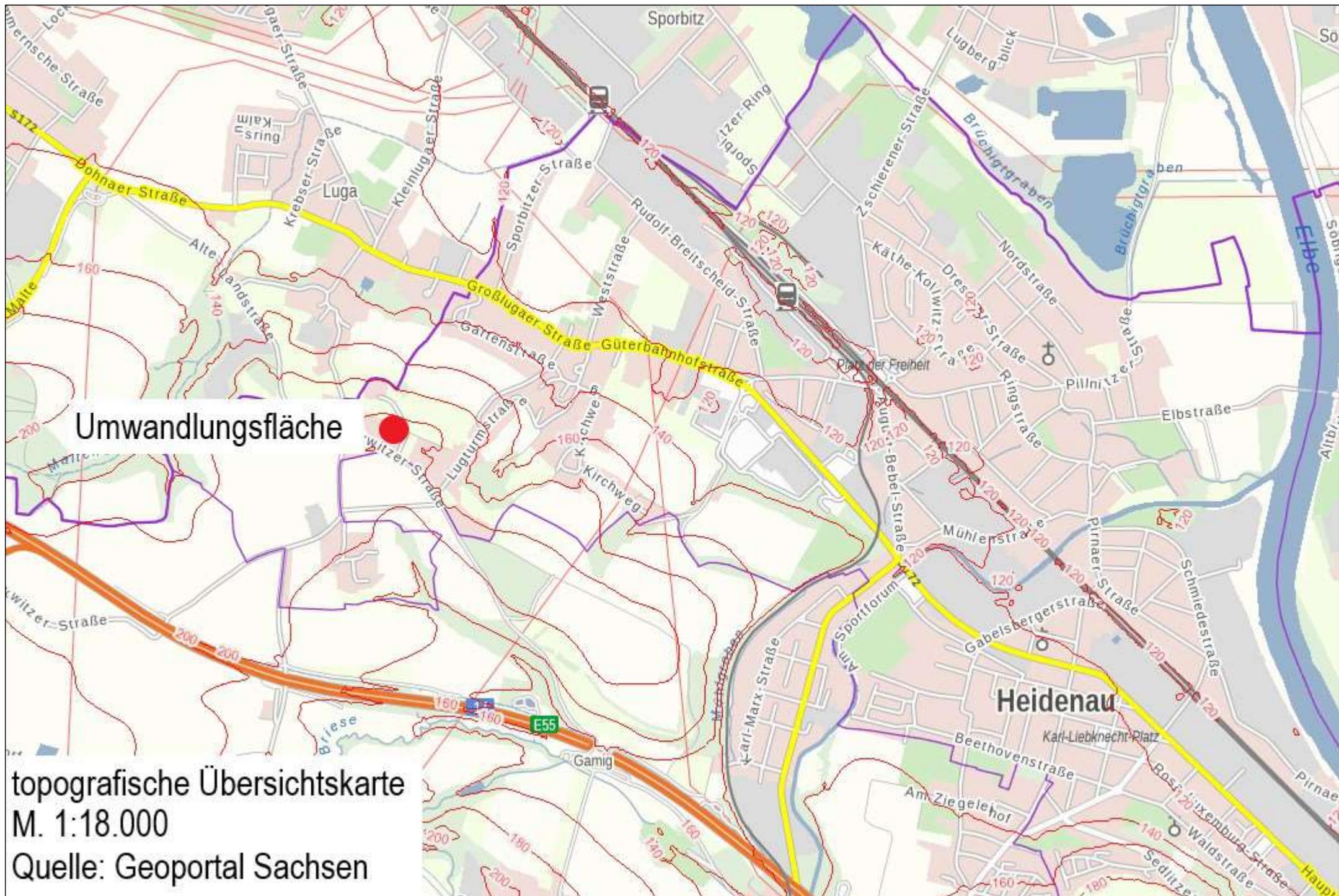
Für diesen erforderlichen Waldersatz soll eine (möglichst standortnahe) Aufforstungsfläche des Staatsbetriebes Sachsenforst herangezogen werden. Dazu wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger (Pächter der Umwandlungsfläche) und dem Staatsbetrieb Sachsenforst über eine entsprechende Kompensationsmaßnahme zur Neuanlage von Wald abgeschlossen.

## 6 Eigentumsverhältnisse

Das von der dauerhaften Waldumwandlung betroffene Flurstück 388/a, Gemarkung Gommern befindet sich im Eigentum der Immopact Oli GmbH, Mittelstraße 5/5a in 12529 Schönefeld. Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer des Flst. 388/a, sondern hat einen Erbbaupachtvertrag mit dem Eigentümer geschlossen (Dauer 30 Jahre, anschließendes Vorkaufsrecht).

## 7 Umweltverträglichkeit

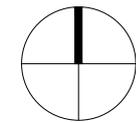
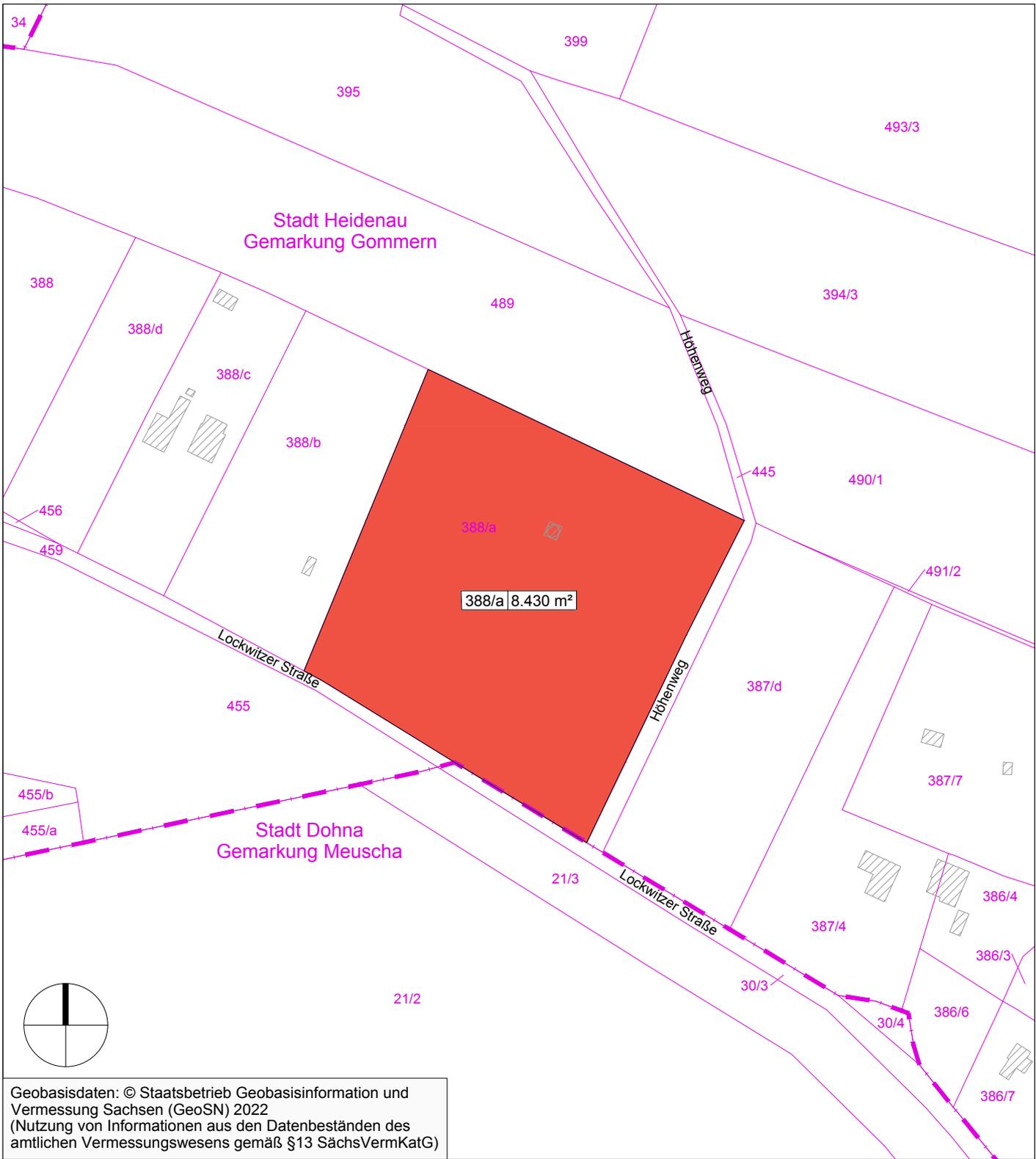
Die Waldumwandlung erfüllt mit einer Flächengröße von < 1 ha nicht die in Anlage 1 Nr. 17.2 UVPG vorgegebenen Größen- oder Leistungswerte für die Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart, so dass keine UVP-Pflicht gemäß § 6 UVPG bzw. Pflicht für eine Vorprüfung nach § 7 UVPG besteht.



Umwandlungsfläche

topografische Übersichtskarte  
M. 1:18.000  
Quelle: Geoportal Sachsen

Dateipfad: M:\Heidenau\F19128\_VBPlan\_Lugturm07\_Zeichnungen\4\_Genehmigungsfassung\F19128\_VBPlan\_Waldumwandlung\_221111



Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2022  
 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

**LEGENDE**

dauerhafte Waldumwandlung

388/a 8.430 m<sup>2</sup>  
 — Größe / Fläche  
 — Flurstücksnummer

Projekt:  
**Sondergebiet "Ausflugsziel Lugturm"**

Planbezeichnung:  
**Lageplan - Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 SächsWaldG**

Planungsträger:  
 Stadt Heidenau  
 Dresdner Straße 47  
 01809 Heidenau

Vorhabenträger:  geprüft:   
 Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH  
 Dorfstraße 12  
 01257 Dresden Datum:  Unterschrift, Stempel

Planung:  
 Planungsbüro Schubert  
 GmbH & Co. KG  
 Rumpelstraße 1  
 01454 Radeberg  
 Tel. 03528 41960  
 info@pb-schubert.de



geprüft:   
 Datum:  Unterschrift, Stempel

LPH:  
**GENEHMIGUNGSPLANUNG**

gez.: BT / LF / CHB	Blattgröße: B/H = 210 / 297 mm (0,06 m <sup>2</sup> )	Plandatum: 11.11.2022	DIN: A4
Projektnr.: F17056 / F19128	Maßstab: 1:1.500	FB / LPH / Plannr.: F 3 L01	Index: -



**Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

**Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (8.430 m²)**

**VORHABEN & ERSCHLIESSUNG**

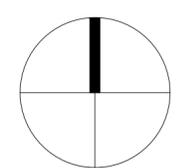
- Sondergebiet Ausflugsgastronomie Lugturmareal (2.690 m²)  
- Keine Außenbeschallung über „Normalmaß“ (Einhaltung Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Sanierung denkmalgeschützter Lugturm als Aussichtsturm
- Neubau Gastronomie (Anordnungsvorschlag): max. 40 Sitzplätze (150 m² Gebäudegrundfläche)
- Erhalt / Standortverschiebung Ausschankhütte (Anordnungsvorschlag) (10 m² Gebäudegrundfläche)
- Biergarten (teilversiegelt mit Rindenmulch): max 200 Sitzplätze
- Neubau Toilettenanlage (Anordnungsvorschlag) (15 m² Gebäudegrundfläche)
- Ab: Fläche für Abfallbehälter
- St: Fläche für Stellplätze (teilversiegelt): 20 PKW-Stellplätze, 40 Fahrrad-Stellplätze
- Einfahrtbereich
- Einfriedung
- Private Grünfläche (5.740 m²)  
Park

**VER- UND ENTSORGUNG (Darstellung schematisch)**

- Elektroleitung Bestand
- Trinkwasserleitung Bestand
- Löschwasserhydrant Bestand
- Schmutzwasserkanal Bestand / Planung
- Regenwasserversickerungsanlage Planung (unterirdisch)

**HINWEISE**

- Flurstücksgrenze
- 388/a: Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Gebäudebestand
- 15,0: Vermaßung der Festsetzungen in m



Projekt:  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Lugturm"**

Planbezeichnung:  
**Vorhaben- und Erschließungsplan**

Planungsträger:  
Stadt Heidenau  
Dresdner Straße 47  
01809 Heidenau

Vorhabenträger: geprüft:  
Niedersedlitzer Freiluft-Veranstaltungs-GmbH  
Dorfstraße 12  
01257 Dresden Datum: Unterschrift, Stempel

Planung:  
Planungsbüro Schubert  
GmbH & Co. KG  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528 41960  
info@pb-schubert.de

geprüft:  
Datum: Unterschrift, Stempel

LPH:

gez.: AW / CHB	Blattgröße: B/H = 594 / 420 mm (0,25 m²)	Plandatum: 13.10.2022	DIN: A2
Projektnr.: F19128	Maßstab: 1:500	FB / LPH / Plannr.: F 1 L01	Index: -

Dateipfad: M:\Heidenau\F19128\_VBPlan\_Lugturm\07\_Zeichnungen\2\_Vorentwurf\F19128\_VBPlan\_221028

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2022  
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)