

Übersicht der zum Entwurf i.d.F. vom 31.08.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde / TÖB	Anschrift	Beteiligungsschreiben	Antwortschreiben
Behörden / TÖB				
1	Landesdirektion Sachsen	09105 Chemnitz	13.11.2023	29.11.2023
2	Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge	Meißner Straße 151a, 01445 Radebeul	13.11.2023	17.11.2023
3	LRA Sächsische Schweiz – Osterzgebirge	Postfach 10 02 53/54, 01782 Pirna	13.11.2023	18.12.2023
4	Landesamt für Archäologie	Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden	13.11.2023	24.11.2023
5	Landesamt für Denkmalpflege	Schlossplatz 1, 01067 Dresden	13.11.2023	--
6	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Postfach 54 01 37, 01311 Dresden	13.11.2023	14.12.2023
7	Sächsisches Oberbergamt Freiberg	Postfach 13 64, 09583 Freiberg	13.11.2023	20.11.2023
8	Autobahn GmbH, Außenstelle Dresden	Großenhainer Straße 7, 01097 Dresden	13.11.2023	--
9	LASuV NL Meißen	Heinrich-Heine-Str. 23c, 01662 Meißen	13.11.2023	--
10	Staatsbetrieb Sachsenforst	Bonnewitzer Straße 34, 01796 Pirna	13.11.2023	23.11.2023
11	Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Oberes Elbtal	Am Viertelacker 14, 01259 Dresden	13.11.2023	29.11.2023
12	BA für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen Bundeswehr	Fontainengraben 200, 53123 Bonn	13.11.2023	13.12.2023
13	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	Moritzburger Straße 3, 01127 Dresden	13.11.2023	17.11.2023
14	SIB / ZFM Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen	Königsbrücker Straße 80, 01099 Dresden	13.11.2023	21.11.2023
15	Eisenbahn-Bundesamt	August-Bebel-Straße 10, 01219 Dresden	13.11.2023	18.12.2023
16	Bundeseisenbahnvermögen	Behringstraße 45, 01159 Dresden	13.11.2023	--
17	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Otto-von-Guerike-Straße 4, 39104 Magdeburg	13.11.2023	--
18	Bundespolizeidirektion Pirna	Rottwerndorfer Straße 22, 01796 Pirna	13.11.2023	28.11.2023
19	Polizeidirektion Dresden, Polizeirevier Pirna	Obere Burgstraße 9, 01796 Pirna	13.11.2023	15.12.2023
20	DWD - Deutscher Wetterdienst	Postfach 60 05 52, 14405 Potsdam	13.11.2023	05.12.2023
21	Vermessungsamt Pirna	Postfach 10 02 53/54, 01782 Pirna	13.11.2023	05.12.2023
22	Bundesnetzagentur	Tulpenfeld 4, 53113 Bonn	13.11.2023	--
23	DEGES GmbH	Zimmerstraße 54, 10117 Berlin	13.11.2023	--
24	SBG Staatliche Schlösser, Burgen und Gärten Sachsen gGmbH	Stauffenbergallee 2a, 01099 Dresden	13.11.2023	--
25	Handwerkskammer Dresden	Am Lagerplatz 8, 01099 Dresden	13.11.2023	--
26	Handelsverband Sachsen e.V.	Könneritzstraße 3, 01067 Dresden	13.11.2023	--
27	Industrie- und Handelskammer Dresden	Langer Weg 4, 01239 Dresden	13.11.2023	13.12.2023
28	Deutsche Bahn AG; Region Südost	Tröndlinring 3, 04105 Leipzig	13.11.2023	--
29	DB Energie GmbH	Pfarrer-Perabo-Platz 2, 60326 Frankfurt/Main	13.11.2023	--
30	DB Netz AG Leipzig	Brandenburger Straße 1, 04103 Leipzig	13.11.2023	--
31	Regionalverkehr Dresden GmbH	Ammonstraße 25, 01067 Dresden	13.11.2023	--
32	Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH	Bahnhofstraße 14a, 01796 Pirna	13.11.2023	--
33	VVO, Verkehrsverbund Oberelbe GmbH	Leipziger Straße 120, 01127 Dresden	13.11.2023	13.12.2023
34	Dresdner Verkehrsbetriebe	Trachenberger Straße 40, 01129 Dresden	13.11.2023	--
Versorgungsunternehmen				
35	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Ost	Zwickauer Str. 41-43, 01187 Dresden	13.11.2023	14.12.2023
36	Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf	13.11.2023	08.12.2023

Nr.	Behörde / TÖB	Anschrift	Beteiligungsschreiben	Antwortschreiben
37	Vodafone Deutschland GmbH	Südwestpark 15, 90449 Nürnberg	13.11.2023	08.12.2023
38	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring 50, 80992 München	13.11.2023	--
39	UGG Unsere Grüne Glasfaser GmbH & Co. KG	Adalperostraße 82-86, 85737 Ismaning	13.11.2023	--
40	SachsenNetze GmbH, RB Heidenau	Hauptstraße 110, 01809 Heidenau	13.11.2023	05.12.2023
41	Stadtentwässerung Dresden GmbH	Scharfenberger Str. 152, 01139 Dresden	13.11.2023	--
42	GDMcom mbH	Maximilian-Allee 4, 04129 Leipzig	13.11.2023	27.11.2023
43	Pÿur / Tele Columbus AG	Kaiserin-Augusta-Allee 108, 10553 Berlin	13.11.2023	--
44	50Hertz Transmission GmbH	Heidestraße 2, 10557 Berlin	13.11.2023	20.11.2023
45	Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal	Meißner Straße 151a, 01445 Radebeul	13.11.2023	--
46	Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz	Markt 11, 01855 Sebnitz	13.11.2023	20.12.2023
47	TDH, Technische Dienste Heidenau	Dresdner Straße 15, 01809 Heidenau	13.11.2023	--
48	STEAG New Energies GmbH	Postfach 10 26 45, 66026 Saarbrücken	13.11.2023	15.11.2023
49	Zweckverband Industriepark Obereibe	Breite Straße 4, 01796 Pirna	13.11.2023	--
Nachbargemeinden				
50	Landeshauptstadt Dresden, Stadtentwicklung	Postfach 12 00 20, 01001 Dresden	13.11.2023	05.12.2023
51	Stadt Pirna, Stadtentwicklung	Am Markt 10, 01796 Pirna	13.11.2023	16.11.2023
52	Stadt Dohna	Am Markt 10/11, 01809 Dohna	13.11.2023	--
Anerkannte Naturschutzverbände				
53	Landesverband Sächsischer Angler e.V.	Rennersdorfer Straße 1, 01157 Dresden	13.11.2023	--
54	Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.	Wilsdruffer Straße 11/13, 01067 Dresden	13.11.2023	--
55	Naturschutzbund Deutschlands (NABU), LV Sachsen e.V.	Löbauer Straße 68, 04347 Leipzig	13.11.2023	--
56	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e.V.	Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz	13.11.2023	12.12.2023
57	Grüne Liga Sachsen e.V.	Wieckestraße 37, 01237 Dresden	13.11.2023	--
58	Landesjagdverband Sachsen e.V.	Cunnersdorfer Straße 25, 01189 Dresden	13.11.2023	--
59	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW)	Städtelner Straße 54, 04416 Markkleeberg	13.11.2023	--
60	Territorialverband „Sächsische Schweiz“ der Gartenfreunde e.V.	Rosa-Luxemburg-Straße 5, 01796 Pirna	13.11.2023	--

Übersicht der zum Entwurf i.d.F. vom 31.08.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Schreiben der Öffentlichkeit

Nr.	Bürger	Schreiben vom
B1		20.11.2023
B2		18.12.2023
B3		18.12.2023
B4		14.12.2023

Übersicht aller nicht eingegangenen Stellungnahmen:

- 05 Landesamt für Denkmalpflege
- 08 Autobahn GmbH, Außenstelle Dresden
- 09 LASuV NL Meißen
- 16 Bundeseisenbahnvermögen
- 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
- 34 Dresdner Verkehrsbetriebe
- 38 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- 39 UGG Unsere Grüne Glasfaser GmbH & Co. KG
- 41 Stadtentwässerung Dresden GmbH
- 43 Pür / Tele Columbus AG
- 45 Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal
- 47 TDH, Technische Dienste Heidenau
- 49 Zweckverband Industriepark Oberelbe
- 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:

04	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 24.11.2023	Keine Einwände. Belange bereits ausreichend berücksichtigt.
10	Staatsbetrieb Sachsenforst	Stellungnahme vom 23.11.2023	Keine Belange betroffen.
11	Landestalsperrenverwaltung, Betrieb Oberes Elbtal	Stellungnahme vom 29.11.2023	Keine Anlagen und Gewässer im Geltungsbereich
12	BA für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr	Stellungnahme vom 13.12.2023	Belange nicht beeinträchtigt. Keine Einwände.
13	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	Stellungnahme vom 17.11.2023	Durch das Vorhaben nicht betroffen. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes G25/1 „Am Lughturm“.
14	SIB / ZFM Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen	Stellungnahme vom 21.11.2023	Belange nicht berührt. Keine Bedenken/ Anregungen/ Forderungen.
18	Bundespolizeidirektion Pirna	Stellungnahme vom 28.11.2023	Belange nicht berührt.
20	DWD - Deutscher Wetterdienst	Stellungnahme vom 05.12.2023	Keine Einwände.
27	IHK	Stellungnahme vom 13.12.2023	Keine Bedenken.
36	Vodafone GmbH	Stellungnahme vom 08.12.2023	Keine Einwände. Keine Anlagen. Neuverlegung nicht geplant.
37	Vodafone Deutschland GmbH	Stellungnahme vom 08.12.2023	Keine Einwände.
42	GDMcom mbH	Stellungnahme vom 27.11.2023	Keine Betroffenheit.
48	STEAG New Energies GmbH	Stellungnahme vom 15.11.2023	Keine Betroffenheit. Kein Anlagenbestand.
50	Landeshauptstadt Dresden	Stellungnahme vom 05.12.2023	Belange nicht berührt.
51	Stadt Pirna, Stadtentwicklung	Stellungnahme vom 16.11.2023	Belange nicht berührt. Keine Anregungen oder Hinweise.

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
01	Landesdirektion Sachsen Stellungnahme vom 29.11.2023	Aus Sicht der Raumordnung wurde zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes G 25/1 „Am Luturm“ der Stadt Heidenau im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31. März 2023 Stellung genommen und dabei festgestellt, dass <u>dem geplanten Vorhaben grundsätzlich keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.</u>	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		Im Weiteren wurde im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in einem regionalplanerisch festgesetzten Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz - Sichtexponierter Elbtalbereich mit dem Luturm als Sichtpunkt Elbtalbereich auf die Bedeutung der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes hingewiesen. Der Regionale Planungsverband Oberes Elbtal/Osterzgebirge hat in seiner Stellungnahme vom 6. April 2023 dargelegt, dass die mit dem Bebauungsplan festgesetzte kleinteilige Bebauung, der hohe angestrebte Grünanteil und die Sanierung des denkmalgeschützten Luturmes zur Nutzbarmachung als Aussichtsturm dem Ziel dieser regionalplanerischen Festlegung nicht entgegenstehen.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens in der Stellungnahme vom 31. März 2023 behält somit auch zur vorliegenden Planfassung vom August 2023 mit den darin vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen ihre Gültigkeit.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		Hinsichtlich der erforderlichen Waldumwandlung wird wiederum auf die Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde verwiesen.	<u>Kenntnisnahme</u> Die Forstbehörde hat eine Stellungnahme abgegeben. Diese wird berücksichtigt.		X
02	Regionaler Planungsverband Stellungnahme vom 17.11.2023	Entsprechend unserer Stellungnahme zum Vorentwurf vom 06.04.2023 steht das geplante <u>Vorhaben nicht in Konflikt zum Vorranggebiet Kulturlandschaftsschutz „Sichtexponierter Elbtalbereich“</u> gemäß der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans'.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		Hinweis: Das Vorhaben grenzt im Süden an ein regionalplanerisch festgelegtes Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz sowie im Norden und Süden an ein Kaltluftentstehungsgebiet.	<u>Kenntnisnahme</u> In Planbegründung und Umweltbericht wurde bereits auf diese regionalplanerischen Vorgaben hingewiesen.		X
03	LRA Sächsische Schweiz –	<u>Aus bauplanungsrechtlicher Sicht als auch aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde bestehen zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bedenken.</u>	<i>Abwägung s. Nr. 03.02, 03.07 und 03.08</i>		

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
	Osterzgebirge Stellungnahme vom 18.12.2023	Über die geäußerten Nachforderungen können die Bedenken jedoch ausgeräumt werden. Die seitens der unteren Forstbehörde bestehende Bedingung hinsichtlich dem Waldumwandlungsantrag gemäß § 8 Abs. 1 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) ist zu berücksichtigen. Aus Gründen der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob hierzu eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden sollte. Die geäußerten Anmerkungen und Hinweise der anderen jeweiligen Fachbereiche sind in die Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfs entsprechend einzuarbeiten.	<i>Abwägung s. Nr. 03.06</i> <i>Abwägung s. Nr. 03.01 - 03.12</i>		
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.	<u>Kenntnisnahme</u> LDS und RPV haben Stellungnahmen abgegeben und darin keine Bedenken zum Vorhaben vorgebracht.		X
03.02	Bauleitplanung	<u>1. Zum Durchführungsvertrag:</u> Der zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossene Durchführungsvertrag ist der höheren Verwaltungsbehörde (Plangenehmigungsbehörde, hier Stabsstelle Strategie und Kreisentwicklung, Fachbereich Bauleitplanung) im Falle einer bestehenden Genehmigungspflicht mit den Unterlagen zur Genehmigung vorzulegen. § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) führt – neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) - den Durchführungsvertrag als drittes Element bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an. Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des in § 12 BauGB normierten Planungsinstruments, (vgl. Krautzberger aus Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar; § 12 BauGB, Rn. 92) <u>2. Nachforderungen - Regelungsbedarf Lärmschutz für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse:</u> Zur Beurteilung der vom Vorhaben ausgehenden schalltechnischen Auswirkungen auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens dem Bebauungsplanentwurf ein schalltechnisches Gutachten mit der Berichts-Nr.: 2023-01809-01/04 beigefügt.	<u>Berücksichtigung</u> Der Durchführungsvertrag zum VB-Plan wird vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. <u>Berücksichtigung</u> Folgende Vorgaben werden als immissionschutzrechtliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen: • Im Außenbereich ist keine Beschallung zulässig. • Der Betrieb der Außengastronomie ist auf die Zeit von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Im Nachtzeitraum ist generell kein Betrieb der Außengastronomie zulässig.	X (red.)	X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Die Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens erfolgte anhand der nachfolgenden Parameter (siehe Planunterlage [9], Seite 5):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öffnungszeiten Außengastronomie: 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr • Öffnungszeiten Innengastronomie: 10:00 Uhr bis 24:00 Uhr • Biergarten mit maximal 130 Gastplätzen • Gastraum mit maximal 40 Gastplätzen • Parkplatzanlage mit 25 PKW-Stellplätzen • Fahrradabstellanlage maximal 40 Abstellplätzen • Sanitäranlage (WC-Anlagen) • keine Außenbeschallungsanlagen für den Normalbetrieb <p>Im Ergebnis der schalltechnischen Bewertung wird im Gutachten festgestellt, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte (IRW) als auch die zulässigen Spitzenpegel nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) an allen untersuchten Immissionsarten unter Berücksichtigung der oben genannten Parameter unterschritten werden.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet jedoch nicht alle im Schallgutachten berücksichtigten Parameter. Demzufolge muss aus aktueller Sicht davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden IRW gegenüber den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen nur unterschritten werden, wenn die für das Vorhaben definierten Parameter auch eingehalten werden.</p> <p>In der Begründung wird dazu unter Pkt. 9 (Seite 9) folgendes ausgeführt:</p> <p><i>„Durch das vorliegende 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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Außenbeschallungsanlagen • Öffnungszeiten Außengastronomie: 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr • Öffnungszeiten Innengastronomie: 10.00 Uhr bis 24.00 Uhr <p><i>Diese Vorgaben werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.“</i></p> <p>Die in der Begründung genannten Vorgaben, zur Unzulässigkeit einer Außenbeschallung sowie zu den Öffnungszeiten für Innen- und Außengastronomie, stellen für das Vorhaben aus Lärmschutzgründen ein <u>dauerhaftes planungsrechtliches Regelungserfordernis</u> dar, welcher über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen ist. Dies ergibt sich folgerichtig aus der Beachtung des Planungserforder-</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Betrieb der Innengastronomie ist auf die Zeit von 10:00 Uhr bis 24:00 Uhr beschränkt. Dies gilt auch für die Abluft auf dem Gaststättegebäude. 		

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>nisses § 1 Abs. 3 BauGB sowie der Grundsätze und der zu berücksichtigenden Belange für Bauleitpläne im Sinne der § 1 Abs. 5 und 6 BauGB in Verbindung mit den Ergebnissen des Schallgutachtens. Klarzustellen ist jedoch, dass erforderliche planungsrechtliche Festsetzungen, die die Zulässigkeit des Vorhabens regeln, nicht über einen Durchführungsvertrag als öffentlich-rechtlicher Vertrag vereinbart werden können. <i>„Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich ausschließlich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Durchführungsvertrag dient lediglich der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung und Finanzierung der Vorhaben und Erschließung“.</i> (Krautzberger aus Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar: § 12 BauGB, Rn. 144) Hierbei handelt es sich also nur um befristete Vertragsgegenstände, jedoch sind die oben genannten Vorgaben für das Vorhaben im Bebauungsplan dauerhaft zu regeln. Weiter stellt der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB klar, dass ein abgeschlossener Durchführungsvertrag später auch noch geändert oder gar neu abgeschlossen werden darf.</p> <p><u>3. Textliche Festsetzungen - Novellierung BauGB, BauNVO, PlanZV</u> Es wird bei der Angabe der verwendeten Gesetzlichkeiten um Aktualisierung der kürzlich novellierten Gesetze gebeten</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Die Rechtsgrundlagen werden entsprechend aktualisiert (Teil B)</p>	X	
03.03	Bauaufsicht und Bauordnungsrecht	<p>Bebauungsplanentwurf weicht in Teilen vom Vorentwurf ab.</p> <p><u>Grundsätzlich bestehen zur der Planung keine Einwände</u>, aber es wird um Beachtung der folgenden Anregungen und Hinweise gebeten:</p> <p>Der abschließende Nachweis der ausreichenden Stellplätze inklusive der nunmehr geplanten Betreiberwohnung ist ggf. im nachfolgenden Bauverfahren nachzuweisen (vergl. auch die vorgelegte Verkehrstechnische Untersuchung unter Beachtung § 49 Sächsische Bauordnung (SächsBO)).</p> <p>Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Gebäudehöhe bzw. einer max. Grundfläche für den denkmalgeschützten Luturm ist unklar.</p> <p>Die eingetragene Baugrenze regelt unter Beachtung der textlichen Festsetzungen Pkt. 1.4 und 1.5 (Stellplätze und Nebenanlagen) abschließend die bebaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereiches.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Durch die Begrenzung von Höhe und Grundfläche des denkmalgeschützten Luturms gemäß der Bestandskubatur sollen bauliche Erweiterungen, Anbauten etc. verhindert werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Außerhalb der festgesetzten Baufenster sollen keine Gebäude zulässig sein.</p>	X	X
				X (red.)	X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		Sonstige, ggf. auch temporär vorgesehene, Gebäude sind somit außerhalb des Baufensters nicht zulässig.			
03.04	Denkmalschutz	Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf <u>keine Einwände</u> . Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planfassung 31.08.2023 ausreichend berücksichtigt.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
03.05	Naturschutz	<p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf <u>keine grundsätzlichen Bedenken</u>.</p> <p>Die folgenden Hinweise sind zu beachten:</p> <p><u>Zum Umweltbericht:</u> Im Umweltbericht wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009 vorgelegt. Die untere Naturschutzbehörde geht davon aus, dass die Handlungsempfehlung von 2003 gemeint ist, die auch auf der entsprechenden Seite des SMEKUL abrufbar ist: https://www.natur.sachsen.de/download/Handlungsempfehlung_170709.pdf.</p> <p>Diese wurde allerdings nicht stringent angewandt. So wird der Biotopwert des mittelalten Laubbaumbestandes überschätzt (20 statt 18) und der nach der Handlungsempfehlung vorgesehene Plan-Wert für Park nicht angewandt (Planwert 20 statt 11). Nach eigener Kontrollrechnung der unteren Naturschutzbehörde beläuft sich der Kompensationsbedarf nach der Handlungsempfehlung von 2003 auf 75.100 Werteinheiten (WE). Da für die Erstaufforstung von 4.304 m² Acker auf dem Flurstück 209 der Gemarkung Weißig 77.472 Werteinheiten anerkannt wurden, kann der Eingriff auch im naturschutzrechtlichen Sinne als ersetzt angesehen werden. Eine nennenswerte Überkompensation kommt nach der genannten Bewertungsgrundlage nicht zustande.</p> <p><u>Zum Artenschutz:</u> Die untere Naturschutzbehörde nimmt die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur Kenntnis und bestätigt die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen. Gemäß den textlichen Festsetzungen in Planteil B ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu verhindern hat.</p>	<p><u>bereits berücksichtigt</u> Die Handlungsempfehlung ist gemäß Deckblatt im Juli 2003 veröffentlicht worden, die aktuelle Fassung – welche auch auf der Seite des SMEKUL abrufbar ist – stammt jedoch laut Impressum aus dem Mai 2009. Diese aktuelle Fassung aus dem Jahr 2009 wurde für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum VB-Plan-Entwurf verwendet.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Der Planwert des Waldparkes entsprach dem Biotoptypen des Bestands, da in diesem keine Änderungen zum Bestand erfolgen sollen (gesichert durch Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Der Biotopwert des mittelalten Laubbaumbestandes in der EAB wird dennoch entsprechend der Forderung angepasst: Der Biototyp des Waldparkes wird mit 11 WP angewendet.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>	X (red.)	X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		Die geforderten Dokumentationen sind der Naturschutzbehörde zeitnah vorzulegen.	<u>Kenntnisnahme</u> TF 1.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen wird unter Ökologische Baubegleitung wie folgt ergänzt: <i>Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist von der Ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah vorzulegen.</i>	X (red.)	
03.06	Forsthoheit	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde bei der unteren Forstbehörde ein Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungserklärung nach § 9 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (Sächs-WaldG) mit dem Stand vom 11.11.2022 gestellt. Nach Durchsicht des Antrags teilt die untere Forstbehörde mit, dass die Antragsunterlagen vollständig vorliegen.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		Eine Entscheidung über die Waldumwandlungserklärung durch die Forstbehörde erfolgt, nachdem eine Planreife für den Bauleitplan im Sinne des § 33 BauGB erlangt wurde.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		Die untere Forstbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass die Waldumwandlungserklärung gemäß § 9 SächsWaldG noch nicht zum Vollzug der Waldumwandlung berechtigt. Die Waldumwandlungserklärung ersetzt nicht die Waldumwandelungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG, sondern stellt diese lediglich verbindlich in Aussicht. Eine spätere Genehmigung der Waldumwandlung kann nach Rechtskraft des Bebauungsplans jedoch nur dann noch versagt werden, wenn zum Zeitpunkt des Antrags auf Waldumwandelungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		Zur Herstellung des Baurechts für die vorgesehene Nutzung (Ausflugsgastronomie) und Bebauung, ist <u>vor Baubeginn</u> demzufolge noch ein Waldumwandlungsantrag gemäß § 8 SächsWaldG zu stellen, wobei die Waldumwandlung dann <u>vor Baubeginn</u> auch tatsächlich zu vollziehen ist. Ansonsten würde ein Waldabstandsproblem gemäß § 25 SächsWaldG erzeugt werden, weil Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten nur mit einem Waldabstand von mindestens 30 m errichtet werden dürfen. Somit ist vor Baubeginn nicht nur die dauerhafte Waldumwandlung einer Fläche von 2.690 m ² für das Sondergebiet „Ausflugsziel Luturm“ zu vollziehen, sondern auch die dauerhafte Waldumwandlung der restlichen Fläche von 5.740 m ² zur Entstehung einer Parkanlage.	<u>Kenntnisnahme</u> Berücksichtigung im nachgeordneten Antrag auf Waldumwandelungsgenehmigung		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Eine Parkanlage setzt begrifflich eine planvolle gärtnerische Gestaltung voraus, wobei ein kleinteiliger Wechsel zwischen offenen Bereichen, Rasenflächen und Wegen herzustellen ist. Auch eine regelmäßige besondere Pflege ist ein Merkmal einer Parkanlage.</p> <p>Für den Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der dauerhaften Waldumwandlung ist eine Ersatzaufforstung mit der Größe von 4.304 m² vorzunehmen. Dies ist mit dem Antrag auf Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 SächsWaldG nachzuweisen.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Ergänzung in Planbegründung.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u> Berücksichtigung im nachgeordneten Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung</p>	X (red.)	X
03.07	Immissionsschutz	<p>Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen zu den vorgelegten Unterlagen die nachfolgenden Forderungen.</p> <p>Da durch das vorliegende schalltechnische Gutachten unter Einhaltung nachfolgender Vorgaben der Nachweis erbracht wird, dass durch das Vorhaben in der schutzbedürftigen Umgebung keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder Belästigungen durch Geräusche verursacht werden, sind diese Vorgaben in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich verbindlich zu regeln und entsprechend festzusetzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Außenbereich ist keine Beschallung zulässig. 2. Der Betrieb der Außengastronomie ist auf die Zeit von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Im Nachtzeitraum ist generell kein Betrieb der Außengastronomie zulässig. 3. Der Betrieb der Innengastronomie ist auf die Zeit von 10:00 Uhr bis 24:00 Uhr beschränkt. Dies gilt auch für die Abluft auf dem Gaststättengebäude. <p><i>Begründung:</i> Da Geräusche nach § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu den Immissionen und Emissionen gehören und gemäß den gesetzlichen Festsetzungen des BImSchG als schädliche Umwelteinwirkungen einzuordnen sind, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen, sind diese i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) grundlegender Bestandteil einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und in Form einer schalltechnischen Untersuchung zu beschreiben und entsprechend zu bewerten. Infolgedessen wurde seitens des Vorhabenträgers, als ein Teil des zu erarbeitenden Umweltberichts, ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz SACHS IAU vom</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Folgende Vorgaben werden als immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Außenbereich ist keine Beschallung zulässig. • Der Betrieb der Außengastronomie ist auf die Zeit von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Im Nachtzeitraum ist generell kein Betrieb der Außengastronomie zulässig. • Der Betrieb der Innengastronomie ist auf die Zeit von 10:00 Uhr bis 24:00 Uhr beschränkt. Dies gilt auch für die Abluft auf dem Gaststättengebäude. 	X (red.)	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>02.08.2023 mit der Berichts-Nr.: 2023-01809-01/04 erarbeitet und vorgelegt. Eine lärmschutzfachliche Prüfung des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens ergab die nachfolgenden Sachverhalte: Durch die vorliegenden Planunterlagen inkl. des schalltechnischen Gutachtens wurde eine Ausflugs gastronomie mit nur minimalem Fahrverkehr untersucht. Veranstaltungen sind fachlich durch die Schallimmissionsprognose nicht abgedeckt. Die drei in den Planunterlagen aufgeführten Veranstaltungen (Osterfeuer, Turmfest und Silvesterfeier) können gemäß Abschnitt 7.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als seltene Ereignisse angesehen werden. In diesem Fall sind durch die zuständige Ordnungsbehörde die drei genannten Veranstaltungen zu genehmigen und mit entsprechenden Lärmschutzauflagen zu reglementieren.</p> <p>Aufgrund der Feststellungen im o. g. schalltechnischen Gutachten muss festgehalten werden, dass die Einhaltung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte, wie auch der zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm, an allen untersuchten Immissionspunkten nur unter Berücksichtigung folgender Punkte gegeben ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Betrieb der Außengastronomie kann kontinuierlich von 10:00 bis 22:00 Uhr erfolgen; im Nachtzeitraum ist generell kein Betrieb der Außengastronomie zulässig. • Im Außenbereich ist keine Beschallung zulässig. • Der Betrieb der Innengastronomie kann von 10:00 bis 24:00 Uhr durchgeführt werden. Dies gilt auch für die Abluft auf dem Gaststättengebäude. <p>Gaststätten stellen nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. des 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 verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Somit besteht dauerhafter Regelungsbedarf in Form von textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an das Festsetzungsrepertoire des § 9 BauGB gebunden.</p> <p>Sollten aber widererwartend bereits jetzt schon über den drei größeren geplanten Veranstaltungen (Osterfeuer, Turmfest und Silvesterfeier)</p>	Über die pro Jahr geplanten drei größeren Veranstaltungen hinaus sind keine weiteren Veranstaltungen allgemein vorgesehen, die vom		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>hinaus weitere Veranstaltungen, wie z. B. Hochzeiten, Betriebsfeiern und größere Geburtstagsfeiern allgemein vorgesehen sein, so besteht folgende Nachforderung: Erweiterung der Schallimmissionsprognose auf weitere größere Veranstaltungen und entsprechenden zugehörigen Fahr- und Parkplatzverkehr. Sich daraus ergebende zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.</p>	<p>üblichen Maß des Gastronomiebetriebes abweichen (Personenzahl, Außenbeschallung, Öffnungszeiten usw.)</p>		
03.08	Gewässerschutz	<p>Aus Sicht des Gewässerschutzes können aufkommende Bedenken ausgeräumt werden, wenn nachstehende Nachforderungen der beabsichtigten Versickerung von Niederschlagswasser und weitere Prüfanmerkungen zu den Planunterlagen im Planungsfortlauf geklärt werden. Sollte daraus eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs resultieren, ist dahingehend die untere Wasserbehörde erneut zu beteiligen.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung soll über eine neue Leitung bis in die Schmutzwasserkanalisation auf dem Gebiet der Stadt Dohna erfolgen, welche sich in der Lockwitzer Straße befindet. Die geplante Abwasserentsorgung kann als gesichert angesehen werden, wenn der Schmutzwasserkanalbetreiber der dargestellten Abwasserentsorgungslösung und die Stadt Dohna für den notwendigen Eingriff in den Straßenkörper nachweislich zustimmen. Dies ist vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sicherzustellen.</p> <p>Zu der konkret vorgesehenen Niederschlagswasserentsorgung sind alle notwendigen Angaben vorzulegen, die Ergebnisse als Festsetzungen in der Planzeichnung darzustellen und in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.</p> <p>In einem Bebauungsplan muss die Niederschlagsentwässerung nachweislich für das gesamte Plangebiet gesichert sein. Dies ist mit der vorliegenden Planfassung noch nicht vollständig der Fall.</p> <p>Daher ist die Planung unter folgenden Maßgaben zu ergänzen: Der Standort ist nach dem vorliegenden geotechnischen Bericht (Versickerung für Bebauungsplan G25/1 „Am Luturm“, Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH, 15.06.2023) für die geplante Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet. Für die konkrete Bemessung der Versickerungsanlage/n ist ein <u>Sickertest</u>, gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik, zur Ermittlung des kf-Wertes des Untergrunds durchzuführen, da dies genauere Ergebnisse liefert als die Auswertung von Kornsummenanalysen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u> Schmutzwasserkanalbetreiber ist die Stadt Heidenau, die gleichzeitig Planaufsteller ist. Die Stadt Dohna hat der geplanten Abwasserentsorgungslösung bereits mündlich zugestimmt. Der Satzungsbeschluss zum VB-Plan wird erst gefasst, wenn die Zustimmung der Stadt Dohna schriftlich vorliegt.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Im Geotechnischen Bericht zur Versickerungsprüfung wird am geplanten Standort der Versickerungsanlage ergänzt: - Sickertest - Nachweis der Schadstofffreiheit des Untergrunds Weiterhin erfolgt eine Bemessung und Dimensionierung der geplanten Versickerungsanlage. Die Ergebnisse werden im VB-Plan ergänzt.</p>	<p>X</p> <p>X (red.)</p>	<p>X</p>

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>Die <u>Bemessung und Dimensionierung der geplanten Versickerungsanlage/n</u> und die <u>Nachweise der Schadstofffreiheit des Untergrunds im Bereich aller Versickerungsanlagen</u> sind zu ergänzen.</p> <p>Soweit auf Flächen im Plangebiet keine vollständige Versickerung möglich ist, muss das Niederschlagswasser ggfs. zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Je nach Sachlage kann eine Änderung der „Textlichen Festsetzung“ erforderlich sein, z. B. Festsetzung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung oder Änderung der Befestigungsarten für Zufahrten und Stellplätze.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>1. Zur geplanten Versickerung: Im Rahmen eines erweiterten Baugrundgutachtens ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds standortspezifisch für die Versickerungsanlage in einem Sickertest nachzuweisen. Für die Bemessung ist die Infiltrationsrate grundsätzlich für die Bodenschicht zu bestimmen, über die das Wasser in den Boden infiltriert. Die Standortuntersuchungen sind nach dem Merkblatt des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) „Ausführung und Auswertung des Sickertests im Schürf“ durchzuführen und auch auszuwerten. Eine Niederschlagswasserversickerung über anthropogenen Auffüllungen ist nicht zulässig. Anthropogene Auffüllungen sind im hydraulischen Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen vollständig zu entfernen. Bei den Planungen zur Niederschlagswasserversickerung ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) im Planungsgebiet zu beachten.</p> <p>Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Arbeitsblatt A 138; DWA-Merkblatt M 153) zu planen und zu errichten. Die Bemessung der Versickerungsanlage hat anhand der anfallenden Niederschlagsmengen auf der Datenbasis KOSTRA-DWD 2020 zu erfolgen. Das Arbeitsblatt DWA A138 von 2005 wurde grundlegend überarbeitet und an die Fortschreibung verwandter Arbeits- und Merkblätter der DWA (z. B. DWA-A/M 102) angeglichen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 -1 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb) betrifft die Entwässerungssituation innerhalb von Siedlungsgebieten und gilt für Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von befestigten oder bebauten Flächen gesammelt abfließt und gezielt in das Boden-Grundwasser-System versickert wird. Der Gelbdruck dieser technischen Regel liegt seit November 2020 vor und sollte entsprechend bereits angewendet werden, da mit</p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Berücksichtigung im Geotechnischen Bericht zur Versickerungsprüfung (Sickertest, Nachweis der Schadstofffreiheit des Untergrunds)</p>	X (red.)	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Erscheinen des Weißdrucks die bisherige DWA-A 138 sowie die DWA-M 153 dann nicht mehr gelten und eine nochmalige Unterlagenüberarbeitung damit vermieden wird.</p> <p>2. Zum Abwasser: Die Anforderungen des Schmutzwasserkanalbetreibers hinsichtlich Satzungsrecht sind zu berücksichtigen. Für das Abwasser des künftigen Küchenbetriebs ist voraussichtlich die Installation eines geeigneten Fettabscheiders erforderlich.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u> Berücksichtigung in Ausführungs- und Erschließungsplanung.</p>		X
03.09	Abfall, Boden und Altlasten	<p>Entsprechend des mitgeteilten Abwägungsergebnisses und dem vorgelegten Entwurf, wurden die mit Schreiben vom 14.04.2023 übergebenen Hinweise aus der Fachstellungnahme zum Vorentwurf in die weitere Planung vollständig mit aufgenommen bzw. berücksichtigt. Auch wurde im nunmehr vorgelegten Umweltbericht das Schutzgut Boden hinreichend bewertet. Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf stehen aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde <u>keine Einwände</u> entgegen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p>		X
03.09	Immobilien- und Baumanagement	<p>Der Landkreis ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß den getroffenen Angaben in den vorgelegten Unterlagen zu den betroffenen Flurstücken nicht unmittelbar als Liegenschaftseigentümer betroffen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p>		X
03.10	Bevölkerungsschutz	<p><u>Feuerwehrwesen / Brandschutz:</u> Den Planunterlagen sind keine Aussagen zur Löschwassermenge und Erreichbarkeit zu entnehmen. Die getroffenen Aussagen in der Begründung unter Pkt. 5 sind zu ergänzen. Die Löschwassermenge ist über den Trinkwasserverband zu erfragen. Sollte die zur Verfügung stehende Löschwassermenge nicht ausreichend sein, ist eine unabhängige Löschwasserversorgung vorzusehen. Der Bedarf an Löschwasser richtet sich nach der Art der baulichen Nutzung (nach BauNVO) und der Intensität (Geschoßflächenzahl) der Nutzung sowie der Gefahr der Brandausbreitung. In der Regel sind Wasservorräte für mindestens zwei Stunden vorzuhalten. Daher ist in der fortführenden Planung die örtliche Brandschutzbehörde einzubinden, falls nicht schon geschehen.</p> <p><u>Rettungswesen:</u></p>	<p><u>Berücksichtigung</u> Für das Vorhaben ist eine Löschwasserversorgung im zu betrachtenden Umkreis von 300 m über einen Hydranten zur Wasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gewährleistet. Der insoweit zu berücksichtigende Bestandshydrant (2142) am KP Luturmstraße/Lockwitzer verfügt entsprechend den Angaben des Wasserzweckverbandes Pirna/Sebnitz über eine Kapazität Q_{max} von 48 m³/h. Damit kann der notwendige Grundschutz von 48 m³/h für das Vorhaben in dem notwendigen Umfang sichergestellt werden. Die Planbegründung wird um diese Aussagen ergänzt.</p>	X (red.)	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		Hinweis, dass bei der Planung von Straßenbaumaßnahmen und anderen Maßnahmen die Verkehrsführung betreffend, darauf zu achten ist, dass der Rettungsdienst an seinem Einsatzauftrag nicht behindert wird. Sollte es sich bei der jeweiligen Maßnahme um eine Teil- oder Vollsperrung handeln, so ist uns dies rechtzeitig, mindestens jedoch zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen. Im Bereich der Rettungswachen ist jederzeit eine freie Zu-/Abfahrtsmöglichkeit zu gewährleisten.	<u>Kenntnisnahme</u> Berücksichtigung in Bauausführung		X
03.11	Siedlungshygiene	Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001 i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. März 2023 - BGBl. I S. 159 - 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
03.12	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 anzulegen bzw. zu ergänzen.	<u>Kenntnisnahme</u> Berücksichtigung in Satzungsausfertigung		X
		Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt sind. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.	<u>bereits berücksichtigt</u> Der Hinweis ist bereits im VB-Plan enthalten (Teil B)		X
06	LfULG Stellungnahme vom 14.12.2023	<u>Keine Bedenken</u>	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		<u>Natürliche Radioaktivität</u> • keine Bedenken zum vorliegenden Vorhaben • Hinweise zum Radonschutz wurden in den vorliegenden Planungsunterlagen berücksichtigt	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		<u>Hinweise Geologie</u> • weiterhin keine Bedenken zum Planvorhaben • geologischen Hinweise aus der Stellungnahme vom 12.04.2023 sind auch für den aktuellen Planungsstand gültig	<u>Kenntnisnahme</u>		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<u>Hinweise zum Versickerungsgutachten</u> <ul style="list-style-type: none"> Geotechnischer Bericht der Ingenieurbüro Köbsch PartGmbH aus Dresden zur Versickerungsprüfung für den Bebauungsplan G 25/1 „Am Lugturm“ Lockwitzer Straße 7 in Heidenau-Luga wird an das sächsische geologische Archiv übergeben Aus hydrogeologischer Sicht ist dazu festzustellen, dass zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des geologischen Untergrundes praktische Sickerversuche entsprechend DWA A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. durchzuführen sind. 	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		<u>Fluglärm, Anlagensicherheit / Störfallvorsorge, Fischartenschutz bzw. Fischerei</u> Belange nicht berührt.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
07	Oberbergamt Stellungnahme vom 20.11.2023	Bergamtliche Stellungnahme 2023/0394 ist weiter gültig:			
		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. 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.	<u>bereits berücksichtigt</u> Der Hinweis ist bereits im VB-Plan enthalten (Teil B)		X
			<u>Kenntnisnahme</u>		X
15	Eisenbahn-Bundesamt Stellungnahme vom 18.12.2023	Zu meiner abgegebenen Stellungnahme vom 21.04.2023, Az.: 52142-521pt/023-2023#040, haben sich keine neuen Änderungen ergeben.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		Stellungnahme vom 21.04.202: 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
19	Polizeidirektion Dresden, Polizeirevier Pirna	keine Einwände aus verkehrsrechtlicher Sicht	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		Bezüglich der Stellplätze wird dringend davon abgeraten, die Breiten der einzelnen Stellplätze zu verringern, um deren Anzahl zu erhöhen.	<u>bereits berücksichtigt</u>		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
	Stellungnahme vom 15.12.2023	<p>Diese sollten vielmehr den heutigen Fahrzeugabmessungen angepasst werden, um Beschädigungen an daneben parkenden Fahrzeugen beim Ein- und Ausparken zu vermeiden. Unfälle im ruhenden Verkehr sind häufig auf zu knapp bemessene Breiten und Längen der Parkstände zurückzuführen. Aufgrund der heute vorherrschenden Fahrzeuglängen sollten Parkflächen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.</p> <p>Der Abstand zwischen zwei gegenüberliegenden Stellplätzen sollte bei heutigen Fahrzeuglängen mindestens 7 m betragen, um unnötiges Rangieren (mit erhöhtem Unfallrisiko) zu vermeiden.</p> <p>Falls nicht genügend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können, ist die Anzahl der Sitzplätze in der Gastronomie zu reduzieren.</p> <p>Bei der Gestaltung der Ausfahrt sind die Sichtdreiecke zu beachten und dürfen nicht durch Bebauung oder Bepflanzung beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die geplanten PKW-Stellplätze sind im Vorhaben- und Erschließungsplan mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit dargestellt.</p> <p><u>keine Berücksichtigung</u> Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Fahrgasse zwischen gegenüberliegenden Stellplätzen in einer Breite von 6,0 m dargestellt. Dies ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) ausreichend. Bei einer Verbreiterung der Fahrgassen auf 7 m würden westlich der Stellplatzanlage in einer Breite von 2 m Gehölzflächen entfallen. Daraus würden sich negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Ergänzung Sichtdreiecke in Planunterlagen.</p>		X
				X (red.)	
21	Vermessungsamt Pirna Stellungnahme vom 05.12.2023	<p>Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008, nicht zu entfernen bzw. zu verändern.</p> <p>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.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Bauvorhaben besteht seitens des Vermessungsamtes kein Einwand.</p>	<p><u>bereits berücksichtigt</u> Der Hinweis ist bereits im VB-Plan enthalten (Teil B)</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p>		X
					X
					X
33	VVO Stellungnahme vom 13.12.2023	Unsere Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes ist identisch zu unserer Mail zum Vorentwurf vom 28.03.2023:			

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		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
35	Telekom Stellungnahme vom 14.12.2023	Anlagenbestand vorhanden. Beschädigungen bei der Bauausführung sind zu vermeiden.	<u>Kenntnisnahme</u> Berücksichtigung in Erschließungsplanung / Bauausführung		X
40	SachsenNetze Stellungnahme vom 05.12.2023	<u>Elit</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
44	50Hertz Transmission GmbH Stellungnahme vom 20.11.2023	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		Bezüglich der extern noch festzulegenden Aufforstungsfläche bitten wir um weitere Beteiligung.	Die Aufforstungsfläche betrifft die Flurstücke 207 und 209 der Gemarkung Weißig. Dabei handelt es sich um die Ökokontomaßnahme "Erstaufforstung und Biotopanlage auf einer Ackerfläche" des Staatsbetriebes Sachsenforst (Forstbezirk Bärenfels). Diese Maßnahme ist genehmigt. Beteiligungen wurden dazu im Vorfeld durchgeführt.		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p><u>Insektenfreundliche Außenbeleuchtung</u> Allgemeine Vorüberlegungen zur Standortwahl der Außenbeleuchtung können sein: Wo wird künstliches Licht benötigt und in welcher Helligkeit ist es erforderlich? Künstliches Licht sollte unbedingt auf das erforderliche Maß begrenzt werden, z. B. aus sicherheitstechnischen Gründen. Hier sollte das Licht aber auch nicht immer eingeschaltet bleiben, sondern über einen Bewegungsmelder oder eine Zeitschaltuhr gesteuert werden. Zu berücksichtigen ist auch die Beleuchtungsstärke, denn die anziehende Wirkung auf Insekten sinkt mit abnehmender Helligkeit. Da Insekten hauptsächlich nur in den Sommermonaten fliegen, sollte man auch prüfen, ob man die Beleuchtung möglichst nur auf den Zeitraum Oktober bis März beschränken kann. Bevorzugt sollten eingesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • LED-Leuchten (gleichzeitig energiesparend) • warmweißes Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) • vollständig gekapseltes Lampengehäuse (nach oben abgeschirmt) • keine Kugelleuchten! <p>Für den Schutz von besonders schützenswerten Nachtlanschaften werden für beleuchtete oder selbstleuchtende Flächen maximale Leuchtdichten von 1 - 2 cd/m² empfohlen. UV- und IR-Emissionen sind für die visuelle Wahrnehmung des Menschen irrelevant. Diese Emissionen sind gänzlich zu vermeiden, da vor allem UV-Emissionen von vielen Organismen (darunter Insekten, Vögel, Reptilien und einigen Säugetiere) wahrgenommen werden und die Organismen beeinträchtigen. Für Beleuchtungsanlagen in und in der Nähe von Natur- und Landschaftsschutzgebieten ist der Blaulichtanteil der Lichtemissionen so weit wie möglich zu reduzieren. Hierfür sind Leuchtmittel wie Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder PC Amber LED zu empfehlen.</p>	<p><u>teilweise Berücksichtigung</u> Aufgrund des Artenschutzfachbeitrages wurde im VB-Plan-Entwurf bereits die artenschutzrechtliche Maßnahme „Einsatz insektenschonender und fledermausgerechter Beleuchtungsmittel im Außenbereich“ textlich festgesetzt: <i>Im Außenbereich sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Dabei sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von < 3.000 K zu verwenden. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Es ist eine Nachtabstaltung der Außenbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten vorzunehmen. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen, um die erforderliche Ausleuchtung zu erreichen und um angrenzende Grün- und Gehölzflächen nicht zu beleuchten. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum gering ist.</i> Diese Festsetzung wird ergänzt um folgende Detaillierungen: Amber-LED & Abschirmung nach oben.</p>	X (red.)	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
B1	Bürgerstellungnahme vom 20.11.2023	Zunächst bedanke ich mich für ihr Schreiben vom 10.11.23, in dem zum Ausdruck kommt, dass unsere Bedenken und Einsprüche nur in sehr geringem Maße beachtet wurden.	<u>Kenntnisnahme</u>		X
		Ich beziehe mich nun mehr auf unser Schreiben vom 28.3.23.			
		Zunächst mal muß der Höhenweg weiterhin öffentlich bleiben! Die uneingeschränkte Zufahrt für die nördlich hinter dem Luturm liegenden Grundstücke, betr. unser Flurstück 394/3, muß gewährleistet bleiben! Dies gilt insbesondere auch für die landwirtschaftliche Nutzung. Darauf sind sie gar nicht eingegangen.	<u>bereits berücksichtigt</u> Der Höhenweg wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.		X
		Auf dem Areal kann man sicherlich eine Gaststätte betreiben. Dies war auch früher der Fall. Events sollten hier jedoch gar nicht stattfinden, auf Grund der geografischen Lage im Außenbereich! Lagerfeuer jede Woche? Wo Lagerfeuer allgemein verboten sind! Dies wäre eine Riesenbelastung für die Nachbarschaft. Man könnte dies vielleicht max. 2 bis 3 mal im Jahr machen!	<u>keine Berücksichtigung</u> Die Regelung, dass Lagerfeuer max. 1 x pro Woche zulässig sind, wird als ausreichend erachtet, um Belästigungen der Nachbarschaft durch Lagerfeuer zu vermeiden.		X
		Die Sache mit den parkenden Autos wurde von ihnen völlig falsch verstanden. Dass auf unserem Flurstück keine Autos parken, ist ja wohl klar! Es geht um Kontermination unseres Flurstückes, falls die südlich darüber liegenden Flurstücke als Parkfläche für Autos bzw. Stellfläche für Gerätschaften, insbesondere Flurstück 387/d, genutzt werden.	Die PKW-Stellplätze wurden nur innerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 388/a eingeordnet.		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
B2, B3	Bürgerstellungnahmen vom 18.12.2023	<p>Für meine Mandantschaft reiche ich folgende Einwendungen ein:</p> <p>Durch das Vorhaben sind meine Mandanten aufgrund der planerischen Festsetzungen und der sich daraus für die Vorhabenträgerin ergebenden Nutzungsmöglichkeiten erheblich in ihren Rechten beeinträchtigt. Naheliegende und aufgrund der bestehenden Nutzung bekannte schädliche Auswirkungen zulasten meiner Mandanten 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 von Lagerfeuern, Geruch sowie den besonderen Schutzgütern Mensch, Gesundheit Boden und Wasser.</p> <p>Dies hätte der Stadtrat erkennen können. Der Beschluss vom 26.10.2023 erging rechtswidrig. Insbesondere wurden abwägungserhebliche Belange nicht vollständig herangezogen. Im Übrigen erfolgte die Abwägung, soweit sie bereits in die Planung eingeflossen ist, rechtsfehlerhaft.</p> <p>1. Soweit die mit der Bekanntmachung ausgelegten Unterlagen auf rechtliche und technische Normen verweisen, sind diese nicht frei zugänglich und wurden auch nicht ausgelegt. Dies betrifft exemplarisch das schalltechnische Gutachten (Anlage 114/2023/1-9) und die verkehrstechnische Untersuchung (Anl. 114/2023/1-10). Insoweit wird auf den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.08.2016, Az. 4 BN 24.16, verwiesen. Danach genügt es den Anforderungen an die Verkündung eines Bebauungsplans jedenfalls dann nicht, wenn dessen textliche Festsetzungen auf eine nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschrift Bezug nimmt, aber weder die Bekanntmachung noch die Planurkunde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle hinweist, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.</p> <p>2. Als Planziel wurde die Revitalisierung des traditionellen Ausflugsziels Lugturm ausgegeben. Dabei soll das Areal als Ausflugs gastronomie bewirtschaftet werden. Ein traditionelles Ausflugsziel hat es selbst nach den nicht klar belegten Angaben der Vorhabenträgerin seit etwa</p>	<p><i>Abwägung s. Nr. B2,B3.01 bis B2,B3.15</i></p> <p><i>kein Abwägungserfordernis (Einwand betrifft nicht die Planinhalte)</i></p> <p><i>B2,B3.01. kein Abwägungserfordernis (Einwand betrifft nicht die Planinhalte) Klarzustellen ist, dass der hier genannte Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts auf eine Bereitstellung der DIN-Normen, welche in den textlichen Festsetzungen festgesetzt sind, verweist. In den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 25/1 „Am Lugturm“ wird auf keine DIN-Normen verwiesen.</i></p> <p><i>B2,B3.02. Der 1880 errichtete Lugturm war vor dem Zweiten Weltkrieg ein beliebtes Ausflugsziel bis er 1938 wegen Baufälligkeit geschlossen wurde. Im Vereinshaus des Gebirgsvereins am Lugturm wurde ab 1899 bis in die 1960er Jahre die Gastwirtschaft „Gasthaus Lugturm“ als Ausflugs-</i></p>		
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>75 Jahren nicht mehr gegeben. Die seit 2018 planlos und nicht genehmigten Baukörper dürfen dabei nicht in Betracht gezogen werden. Hinsichtlich des vorgegebenen Planziels wird auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum „Etikettenschwindel“ verwiesen. Nach dieser Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 28.02.2002 - 4 CN 5.01; Urt. v. 03.06.2014 - 4 CN 6.12 -, Rn. 20) liegt ein "Etikettenschwindel" vor, wenn die gemeindliche Planung die städtebauliche Struktur in einer Weise verändert, die nicht ernsthaft beabsichtigt, sondern nur vorgeschoben ist, etwa durch die Wahl einer bestimmten Festsetzung zur Einhaltung eines nur "auf dem Papier" stimmigen Konzepts. Ein solches Auseinanderfallen von Planungswille und Inhalt der Festsetzung berührt bereits die Erforderlichkeit der Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, wobei der Begriff des "Etikettenschwindels" auch bei der Abweichung des Bebauungsplans vom abschließenden Katalog der nach § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung zulässigen Festsetzungen herangezogen wird (vgl. SächsOVG, NK-Urt. v. 12.01.2010 - 1 D 11/07 -, Rn. 122). Solche Mängel weist der ausgelegte Bebauungsplan auf. Vorliegend bestehen aufgrund der vorgelegten Planung, der schöngefärbten, unvollständigen und fehlerhaften Unterlagen, soweit sie von der Vorhabenträgerin veranlasst wurden, aufgrund der illegalen Gestaltung und Nutzung des Grundstückes im Außenbereich nach § 35 BauGB und der jahrelangen Bewerbung von zahlreichen Veranstaltungen großen Ausmaßes (dabei das Aufstellen des Riesenrades mit dem Anlocken mehrerer Tausend Besucher außen vor gelassen) deutliche Anhaltspunkte dafür, dass die Ausweisung eines als Sondergebiet zur „Einordnung einer Schank- und Speisewirtschaft“ das "bloße Etikett" (Formulierung bei BVerwG, Urt. v. 03.06.2014 a.a.O.) zur Verdeckung der wahren Planungsabsicht der Stadt bzw. der Vorhabenträgerin ist. Die Schank- und Speisewirtschaft für Wanderer und Radfahrer ist ein „falsch etikettiertes“ Gewerbegebiet (hier gewerbliches Veranstaltungsgelände). Einer Normenkontrolle wird eine derartige Planung nicht standhalten.</p> <p>Hinzu kommt, dass bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen ist, dass die Stadt die von den Einwendungsführern und andere Anwohner sowie von TÖB aufgezeigten und offenkundigen und abwägungserheblichen Konflikte nur ansatzweise fehlerfrei abgewogen hat.</p>	<p>und Tanzlokal betrieben. Insofern handelt es sich um ein traditionelles Ausflugsziel.</p> <p>Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Heidenau (2005) beschreibt als Ziel für den Standort die Wiederbelebung des traditionellen Ausflugsziels am Luturm. Eine geeignete bauliche Nutzung sowie die Wiederaufnahme der Nutzung des brachgefallenen Aussichtsturms ist somit städtebaulich erwünscht.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau stellt den Standort als Sondergebiet „Ausflugsziel Luturm“ dar.</p>		
			<p><i>kein Abwägungserfordernis (Einwand betrifft nicht die Planinhalte)</i></p>		

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>3. Gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB ist vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin zu schließen. Der Entwurf dieses Durchführungsvertrages wurde nicht ausgelegt, so dass insoweit eine Stellungnahme nicht möglich ist. Die fehlende Auslegung des Entwurfs des Durchführungsvertrages wird gerügt.</p> <p>Als Vertragspartner der Stadt Heidenau kommt insoweit die Vorhabenträgerin in Betracht. Vorhabenträgerin ist die Niedersedlitzer Freiluft- und Veranstaltungs GmbH, welche laut Eintrag im Handelsregister als ausschließlichen Geschäftszweck die Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen jeder Art und Betrieb von gastronomischen Einrichtungen hat.</p> <p>Ausweislich der ausgelegten Unterlagen ist die Vorhabenträgerin selbst nicht Eigentümerin der überplanten Grundstücke. Eigentümerin ist nach Angaben in den Planungsunterlagen die Immpact Oil GmbH. In den Planunterlagen wird darauf verwiesen, dass die Vorhabenträgerin und die Eigentümerin einen Erbbaupachtvertrag über eine Laufzeit von 30 Jahren geschlossen hätten. Dieser Erbbaupachtvertrag liegt den ausgelegten Unterlagen nicht bei. Den ausgelegten Unterlagen liegen auch keine Grundbuchauszüge bei, welchen gegebenenfalls die dingliche Sicherung des Erbpachtrechts zu entnehmen wäre. Die fehlende Auslegung des Erbpachtvertrages sowie der Grundbuchauszüge wird gerügt.</p> <p>Es ist indes davon auszugehen, dass sich die planende Gemeinde durch ihre Amtsträger und der Stadtrat mit den entsprechenden Unterlagen beschäftigt haben. Somit ist davon auszugehen, dass auch diesen bewusst ist, dass nach Nutzungsbeginn im Jahr 2017 lediglich noch ein Zeitraum von ca. 24 Jahren für die weitere Planung, gegebenenfalls das Baugenehmigungsverfahren, die Beseitigung vorhandener und Errichtung weiterer Baukörper, die Durchführung des Vorhabens und gegebenenfalls vor Ende der Nutzung die Beseitigung der Baukörper zur Verfügung stehen. Danach hat die Vorhabenträgerin (Stand heute) keinen rechtlichen Zugriff mehr auf das überplante Grundstück.</p> <p>Seitens meiner Mandantschaft wird davon ausgegangen, dass sich die Stadt Heidenau im Durchführungsvertrag von der Vorhabenträgerin zumindest zusichern lassen wird,</p> <ul style="list-style-type: none"> - was genau das Vertragsgebiet umfasst, 	<p><i>B2,B3.03. kein Abwägungserfordernis (Einwand betrifft nicht die Planinhalte) Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB bis zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB abzuschließen und nicht vor der öffentlichen Auslegung.</i></p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><i>kein Abwägungserfordernis (Einwand betrifft nicht die Planinhalte)</i></p> <p>Der Erbbaupachtvertrag beinhaltet die Option der Verlängerung sowie ein Vorkaufsrecht für den Vorhabenträger. Daher wird davon ausgegangen, dass der Vorhabenträger auch nach Ablauf der 30 Jahre Erbbaupachtvertrag Zugriff auf das Grundstück haben wird.</p> <p>Die genannten Inhalte werden üblicherweise in Durchführungsverträgen (DV) geregelt und sollen auch im DV zum VB-Plan G 25/1 „Am Luturm“ weitestgehend enthalten sein.</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<ul style="list-style-type: none"> - welche Bebauung und welche Nutzung Bestandteil des Vertrages sind, - wann mit der Durchführung des Vorhabens begonnen werden muss, - wann das Vorhaben abgeschlossen sein muss, - wann mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen begonnen werden muss, - welche Durchführungsverpflichtung für die Vorhabenträgerin besteht, auch unter - Berücksichtigung der Belange des regionalen Klimaschutzes und des Gebäudeenergiegesetzes, - welche Durchführungsbeschränkungen für die Vorhabenträgerin bestehen, insbesondere hinsichtlich des Umfangs der Nutzung, der wöchentlichen und täglichen Öffnungszeiten, der über den Ausschank und den Gastronomiebetrieb hinausgehenden Zahl von Veranstaltungen, - die Überwachung und Durchsetzung der vertraglichen Pflichten und der Sanktionierung bei Verstoß gegen diese vertraglichen Pflichten auch für den Fall der Insolvenz der Vorhabenträgerin und/oder der Insolvenz der Eigentümerin, - der Verpflichtung zum Rückbau durch die Vorhabenträgerin bei Aufgabe der Nutzung oder Nutzungsentziehung durch die Eigentümerin, - der Übernahme der Haftung durch die Vorhabenträgerin für sämtliche bauliche Anlagen einschließlich der Verkehrssicherungspflicht, - die Absicherung dieser vertraglichen Verpflichtungen durch entsprechende Versicherung und/oder selbstschuldnerische Bürgschaft, - das Verbot der auch nur vorübergehenden (etwa für eine Veranstaltung) Übertragung der Rechte aus dem Durchführungsvertrag auf eine andere natürliche oder juristische Person, - die Änderung der Nutzung im bauplanungsrechtlichen Sinne, insbesondere auch zur Wohnnutzung und/oder Beherbergung sowie - die Verpflichtung zur Beseitigung der Bebauung bei Aufgabe der Nutzung. 			

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>4. Das Maß der baulichen Nutzung muss sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben. Vorliegend hat die Vorhabenträgerin im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Bezugnahme auf § 23 Abs. 1 BauNVO zunächst nur die überbaubare Grundstücksflächen dargestellt. Eine konkrete Anordnung der im Vorhaben- und Erschließungsplan skizzierten Gebäude hat sich die Vorhabenträgerin vorbehalten. Hinsichtlich der dort eingezeichneten Baukörper (Gastronomiegebäude mit Betreiberwohnung, Ausschankhütte, Sanitäranlage, Abfallbehälterplatz und Werbeschild) handelt es sich lediglich um Anordnungsvorschläge, welche innerhalb des Bereichs der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Eine Verbindlichkeit hinsichtlich der Anordnung und Ausrichtung ist mithin nicht gegeben.</p> <p>Die Festsetzung der Gebäudehöhe entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben. Darauf hat auch bereits das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit Schreiben vom 14.04.2023 (dort Seite 2) hingewiesen. Für die Gebäudehöhe ist ein unveränderlicher Höhenbezugspunkt zu bestimmen. Dieser darf nicht durch weitere Parameter egalisiert werden. Zur Bestimmung der Höhenbezugspunkte nimmt die textliche Festsetzung unter Abschnitt 1.2.2 auf die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Höhenbezug DHHN 2016 Bezug. Dies ist nicht zulässig, da die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden eine variable Größe ist. Ausgangspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe kann danach nur unmittelbar der Höhenbezug der Geländeoberkante vor Baubeginn nach DHHN 2016 sein (vgl. exemplarisch OVG Münster, Urteil vom 06.11.2013 - 7 D 16/12.NE). Hierzu fehlen Angaben in der Planung. Die vorliegende Planung ist insoweit rechtsfehlerhaft und nicht genehmigungsfähig.</p> <p>5. In den Planunterlagen wird auf „größere Veranstaltung“ Bezug genommen. Weder das Bauplanungsrecht noch die ausgelegten Unterlagen noch die Polizeiverordnung der Stadt Heidenau lassen erkennen, was eine Veranstaltung ist bzw. was eine „größere“ Veranstaltung in diesem Sinne sein soll. Der unbestimmte Begriff ist daher auszulegen. Nach diesseitiger Auffassung ist eine Veranstaltung in diesem Sinne ausgehend von dem in den Raum gestellten planerischen Ziel der Revitalisierung des traditionellen Ausflugsziels mit Ausflugsgastronomie jede über das Aufsuchen der Gastronomie durch Wanderer, Radfahrer</p>	<p><i>B2,B3.04.</i> Die Baukörper sind innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen einzuordnen. Für die zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen werden Grundflächen festgesetzt (basierend auf dem konkreten Flächenbedarf der geplanten Nutzung).</p> <p><u>bereits berücksichtigt</u> Gemäß TF 1.2.2 wird als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen die in der Planzeichnung als Höchstmaß angegebene Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Höhenbezug DHHN 2016 (OK FFB) bestimmt. In der Planzeichnung wurde die OK FFB per Planeintrag festgesetzt mit 209,0 m. Die „OK FFB“ wird in der Planzeichnung erläutert als „max. zulässige Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (DHHN2016)“. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich somit auf das amtliche Höhenbezugssystem DHHN2016.</p> <p><i>B2,B3.05.</i> Über die pro Jahr geplanten drei größeren Veranstaltungen hinaus sind keine weiteren Veranstaltungen allgemein vorgesehen. Es handelt sich dann um eine Veranstaltung, wenn vom üblichen Maß des Gastronomiebetriebes (Personenzahl, Außenbeschallung, Öffnungszeiten usw.) abgewichen wird.</p>		X
					X
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>und Touristen hinausgehende Veranstaltung, ganz gleich ob diese privat oder gewerblich indiziert ist und unabhängig von der Zahl der Teilnehmer. Aufgrund der Größe der geplanten Anlage und der damit zur Verfügung stehenden baulichen Ressourcen ist jede insoweit stattfindende Veranstaltung eine größere Veranstaltung im Sinne der Planunterlagen.</p> <p>In den ausgelegten Planunterlagen erfolgt keine Betrachtung von (größeren) Veranstaltungen, insbesondere nicht unter Beachtung der Auswirkungen von Verkehr, Lärm und sonstigen Emissionen. Seitens der Einwendungsführer wird davon ausgegangen, dass dies bewusst unterlassen wurde, da offenkundig alle maßgeblichen Grenzwerte für einen gesamten Tag weit überschritten werden und das Gebot der Rücksichtnahme nicht realisiert werden kann.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat seit 2017 eine Vielzahl von Veranstaltungen aktiv beworben und durchgeführt. Dies betrifft insbesondere folgende Art von Veranstaltungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Himmelfahrttreffen, • Firmenfeiern, • Fahrzeugtreffen, • Sonnenwendfeiern, • Sommerfeste, • Hexenfeuer, • Weihnachtsbaumverbrennen, • Filmvorführungen, • Bühnentanz, • Geburtstage, • Jugendweihen, • Schuleinführungen, • Wandertage, • Schulabschlüsse, • Hochzeiten, • Polterabende, • Lagerfeuer, • Riesenrad. <p>Ein Veranstaltungskonzept, insbesondere unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme, hat es zu keiner Zeit gegeben. Insoweit wurden auch die vorgenannten Rechtspositionen meiner Mandantschaft nachhaltig verletzt, dies jeweils in Kenntnis und Inkaufnahme der Stadtverwaltung von Heidenau.</p>	<p>VB-Plan und Gutachten wurden für den Gastronomiebetrieb mit bis zu 170 Sitzplätzen erstellt.</p> <p>Die max. 2-3 größeren Veranstaltungen sind beim Ordnungsamt zu beantragen. Im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens sind dann alle Nachweise hinsichtlich Lärm, Stellplätze etc. zu erbringen.</p> <p>Mit dem vorliegenden VB-Plan werden nun Regelungen zu baulichen Anlagen, Nutzungsart und -zeiten, Gästezahl, Lagerfeuer, Außenbeschallung, PKW-Stellplätzen, Schmutzwasseranschluss etc. verbindlich getroffen.</p>		<p>X</p> <p>X</p>

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Erkennbar ist auch den TÖB und weiteren privaten Einwendungsführern das Problem der kausal den Veranstaltungen der Vorhabenträgerin zuzuordnenden Falschparker eine nicht hinnehmbare Rechtsverletzung und Gefährdung. Insbesondere müssen jederzeit Rettungswege gewährleistet und im Verstoßfall durch Abschleppen freigemacht werden.</p> <p>6. Hinzu kommt ausweislich der Planunterlagen, dass jede Woche einmal ein Lagerfeuer zugelassen werden soll. Zum Ausmaß des Lagerfeuers enthalten die Planunterlagen keinerlei Angaben. Ebenso wenig enthalten die Planunterlagen ein Geruchsgutachten und eine schadstoffgutachten im Hinblick auf die von dem Lagerfeuer ausgehenden Emissionen. Eine hier erforderliche Untersuchung nach den Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) 2008 wurde nicht vorgelegt. Lagerfeuer bedürfen hinsichtlich der Dauer, der Häufigkeit und der Größe einer klaren Regulierung. Aufgrund der jahrelangen Erfahrung der Einwendungsführer auf dem Grundstück am Luturm ist davon auszugehen, dass diese insbesondere bei Veranstaltungen über viele Stunden betrieben werden sollen. Das ist aus Sicht der Vorhabenträgerin bzw. Veranstalterin auch nachvollziehbar, weil eben Lagerfeuer viele Kunden anlocken und Umsatz bringen. Dementsprechend finden sich Lagerfeuer auch in allen Werbeunterlagen der Vorhabenträgerin wieder. Lagerfeuer sind aufgrund der Umweltbelastung und der Geruchsbelästigung für die Einwendungsführer unzulässig.</p> <p>7. Geplant wird u. a. ein „Gastronomiegebäude mit einer Wohnung für Betriebsinhaber“ (Betriebsinhaber ist eine GmbH) im Dachgeschoss. Mit Dachgeschoss ist offenkundig das Obergeschoss gemeint, welches als Vollgeschoss errichtet werden darf. Dies ergibt sich aufgrund der bauordnungsrechtlichen Festsetzung unter 2.1.1, wonach Satteldächer zulässig sind, ausgenommen bei Dächern mit dauerhafter Dachbegrünung. Dies ermöglicht es der Vorhabenträgerin mithin, ein Flachdach mit dauerhafter Dachbegrünung zu errichten, mithin eine Obergeschoss mit einer voll nutzbaren Grundfläche von 150 m².</p>	<p>Die für den Gastronomiebetrieb erforderlichen Stellplätze wurden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Es wird davon ausgegangen dass diese im Normalbetrieb ausreichen. Gäste haben sich ansonsten an die Verkehrsregeln zu halten. Erforderlichenfalls muss regelmäßig durch den Gemeindevollzugsdienst (GVD) kontrolliert werden.</p> <p><u>B2,B3.06.</u> <u>teilweise Berücksichtigung</u> Folgender Hinweis auf die Polizeiverordnung Heidenau wird in den VB-Plan aufgenommen (Teil B): <i>Gemäß § 9 der Allgemeinen Polizeiverordnung der Stadt Heidenau vom 25.03.2021 ist für das Abbrennen von offenen Feuern die Erlaubnis der Ortpolizeibehörde erforderlich. Keiner Erlaubnis bedürfen Koch- und Grillfeuer in befestigten Feuerstätten mit einer maximalen Größe von 1 m² oder einem maximalen Durchmesser von 1 m und einer maximalen Höhe von 1 m. Die Feuer sind so abzubrennen, dass hierbei keine Belästigung oder Gefährdung Dritter insbesondere durch Flammenüberschlag, Rauch oder Gerüche entsteht. Zum Abbrennen ist nur trockenes, unbehandeltes Holz (Ast-, Spalt- und Schnittholz) zu verwenden. Das Abbrennen und Verbrennen von Abfällen, Wiesen-, Garten- und Siedlergut, wie Reisig oder Laub, ist verboten.</i> Das Erstellen von Geruchs- und Schadstoffgutachten ist nicht erforderlich.</p> <p><u>B2,B3.07.</u> <u>Berücksichtigung</u> In der bauordnungsrechtlichen Festsetzung unter 2.1.1 „Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Dächer mit dauerhafter Dachbegrünung.“ wird klargestellt, dass diese nicht für Hauptgebäude gilt. Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer.</p>	X (red.)	X
				X (red.)	X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		Die Genehmigung einer Wohnung für die Betreiberin ist nicht zulässig. Gleichwohl in den Planunterlagen unterschiedliche Begriffe (Betreiberwohnung oder Wohnung für Betriebsinhaber) verwendet werden, ist eine Wohnung nicht statthaft.	<u>Berücksichtigung</u> Gemeint ist eine Betreiberwohnung für den Betreiber der Gastronomie im Plangebiet. Die Texte werden entsprechend angepasst.	X (red.)	
		Betreiberin ist eine GmbH, welche selbstredend keine Wohnung benötigt. Als Betriebsinhaber kann allenfalls der Geschäftsführer gemeint sein. Insoweit ist auf die ausnahmsweise zulässige Werkswohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO (Gewerbegebiet) zu verweisen. Die Rechtsprechung ist erkennbar sehr restriktiv. Es müssen gewichtige Gründe benannt werden, um (ausnahmsweise) eine Wohnung in einem Gewerbegebiet zu genehmigen. In einem Sondergebiet müssen mindestens ebenso gewichtige Gründe für die ausnahmsweise Zulassung einer Wohnung vorliegen wie in einem Gewerbegebiet. Hier ist kein Grund benannt worden oder ersichtlich.	<u>Berücksichtigung</u> Es handelt sich um ein Sondergebiet Ausflugsgastronomie, nicht um ein Gewerbegebiet. Für den Betreiber der Gastronomie ist am Standort eine Betreiberwohnung erforderlich, da die Gastronomie als Familienbetrieb bewirtschaftet wird (auch in den Bereichen Handwerk/Reparatur, Gärtnerei/Pflege etc.). Bei Öffnungszeiten von max. 10:00-22:00 Uhr sind gesetzliche Pausen einzuhalten. Zusätzlich An- und Abfahrten des Betreibers werden so verhindert. Außerdem kann die Begehbarkeit des denkmalgeschützten Luturms besser gewährleistet werden. Vandalismus und Diebstahl wird durch die Anwesenheit des Betreibers ebenfalls vorgebeugt. Der Begründungstext wird entsprechend ergänzt.	X (red.)	
		8. Ein Verkehrskonzept liegt nicht vor, wurde jedenfalls nicht veröffentlicht, obwohl dies noch im Frühjahr 2023 von der Stadt Heidenau in Aussicht und auch von TÖB (etwa von der Autobahn GmbH) gefordert wurde (E-Mail vom 17.04.2023). Erstellt wurde lediglich eine (rudimentäre) verkehrstechnische Untersuchung.	<u>B2,B3.08.</u> Zum VB-Plan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Betreuung der Gastronomie im Plangebiet durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Qualität des Verkehrsflusses sowie die Verkehrssicherheit im angrenzenden Straßenraum durch die Betreuung der Gastronomie im Plangebiet im Wesentlichen nicht verändern werden. Daher sowie aufgrund der Betrachtung losgelöst von Veranstaltungen ist die Erstellung eines Verkehrskonzeptes nicht erforderlich.		X
		Soweit die verkehrstechnische Untersuchung einen Stellplatzbedarf und einige Stellplätze auf dem Grundstück ermittelt, erfolgt diese Untersuchung losgelöst von den tatsächlichen Gegebenheiten, den offenkundigen und naheliegenden Prognosen sowie den rechtlichen Anforderungen. Jedenfalls insoweit ist die verkehrstechnische Untersuchung wertlos, kann insbesondere der Planung nicht zugrunde gelegt werden. Die Einwanderer gehen davon aus, dass aufgrund der Offenkundigkeit dies auch der Stadt Heidenau und dem Stadtrat nicht verborgen geblieben sein kann.	Der erforderliche Stellplatzbedarf für die Betreuung der Gastronomie im Plangebiet wurde in der verkehrstechnischen Untersuchung betrachtet. Dabei wurde das Verkehrsaufkommen durch die Nutzung als Gastronomie mit tageszeitlicher Verteilung ermittelt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung gängiger Regelwerke, anerkannter Methoden sowie gebietsspezifischer Kennwerte.		X
		Die Planung empfiehlt bei der vorgesehenen Anzahl von insgesamt 170 Sitzplätzen in der Gastronomie die Ausweisung von insgesamt 25 KFZ-Stellplätzen im Plangebiet.	Die Aussage, dass „selbst die in die Planung eingeführte verkehrstechnische Untersuchung indes davon ausgeht, dass die Stellplätze auf dem Grundstück weder für den Betrieb an Werktagen noch an Wochenenden auch nur ansatzweise ausreichen“ ist nicht korrekt. Es		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Selbst die in die Planung eingeführte verkehrstechnische Untersuchung geht indes davon aus, dass die Stellplätze auf dem Grundstück weder für den Betrieb an Werktagen noch an Wochenenden auch nur ansatzweise ausreichen.</p> <p>Soweit in der Untersuchung auf Referenzbetrachtungen Bezug genommen wird, werden diese in Bezug genommenen Unterlagen nicht offengelegt. Dies erfolgt möglicherweise aufgrund der Tatsache, dass der von der Vorhabenträgerin betriebene und durch die Planung zu legalisierende Biergarten nicht mit einem Biergarten im Innenbereich nach § 34 BauGB vergleichbar ist. Vor diesem Hintergrund sind auch die von der verkehrstechnischen Untersuchung in Bezug genommenen Referenzangaben (beispielsweise 1,5 fache Besetzung der verfügbaren Sitzplätze) während eines Tages nicht vergleichbar. Das Gutachten lässt jegliche Erklärung vermissen, weshalb der hier geplante Biergarten mit anderen in möglicherweise wissenschaftlich begleiteten Untersuchungen vergleichbar sein sollte.</p> <p>Die herangezogenen Parameter (Besucherzahlen) sind im Sinne einer Prognose nicht belastbar, werden einer Normenkontrolle nicht standhalten können.</p> <p>Die in Bezug genommenen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA 02) lagen den Unterlagen nicht bei. Diese sind auch nicht frei verfügbar, sodass eine Nachprüfung der verkehrstechnischen Untersuchung nicht nur den Einwendungsführern unmöglich ist, sondern auch den Mitgliedern des Stadtrats der Stadt Heidenau.</p> <p>Zutreffend wird festgestellt, dass auch in der näheren Umgebung aufgrund der Straßensituation und der verkehrsrechtlichen Anordnungen keine öffentlichen Stellflächen zur Verfügung stehen werden. Aufgrund der Lage im Außenbereich kommen aufgrund der Beschränkungen des § 35 BauGB auch keine anderen Flächen (etwa Wiesen, Freiflächen) als Stellplatz in Betracht, auch nicht ergänzend oder Interim. Hierauf haben im Übrigen auch mehrere Träger öffentlicher wie privater Belange hingewiesen. Wo die fehlenden Stellplätze sein könnten,</p>	<p>wurde zunächst der Stellplatzbedarf bei 160 Sitzplätzen im Biergarten sowie 40 Sitzplätzen im Restaurant ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass „die bisher vorgesehenen 20 Kfz-Stellplätze innerhalb des Plangebiets weder an einem Werktag noch an einem Sonn- bzw. Feiertagen den Bedarf an verfügbaren Stellplätzen“ deckt. Daher wurde im VB-Plan die bestehende Stellplatzanlage neu geordnet, so dass die Anzahl der Kfz-Stellplätze im Plangebiet auf 25 erhöht wurde. Gleichzeitig wurde die Sitzplatzanzahl im Biergarten auf 130 reduziert. Durch diese Maßnahmen wird einer Überlastung der Stellplatzanlage entgegengewirkt.</p> <p>Der erforderliche Stellplatzbedarf für die Betreibung der Gastronomie im Plangebiet wurde mit tageszeitlicher Verteilung ermittelt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung gängiger Regelwerke, anerkannter Methoden sowie gebietsspezifischer Kennwerte.</p> <p><i>kein Abwägungserfordernis (Einwand betrifft nicht die Planinhalte)</i></p> <p>Der für die Betreibung der Gastronomie erforderliche Stellplatzbedarf wurde anhand der im VB-Plan festgesetzten maximal 170 Sitzplätze unter Berücksichtigung gängiger Regelwerke, anerkannter Methoden sowie gebietsspezifischer Kennwerte ermittelt. Danach sind 25 Kfz-Stellplätze erforderlich. Diese wurden im Plangebiet eingeordnet. Es wird davon ausgegangen dass die ermittelten Stellplätze im Normalbetrieb ausreichen. Gäste haben sich ansonsten an die Verkehrsregeln</p>		X
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>lässt die Untersuchung (aus nachvollziehbaren Gründen) offen. Aus Sicht der Einwendungsführer sind Stellplätze im öffentlichen Raum im Umkreis von ca. 1 km nicht nachweisbar.</p> <p>Dabei hat die verkehrstechnische Untersuchung den erhöhten Stellplatzbedarf bei Veranstaltungen erst gar nicht ermittelt. Dies ist wiederum für die Einwendungsführer nachvollziehbar, da hier akut und über viele Stunden ein Stellplatzbedarf für bis zu 170 Sitzplätze zuzüglich Stehplätze und zuzüglich Mitarbeiter und Lieferanten erforderlich sein wird. Dieser Bedarf ist im Plan schlicht nicht darstellbar. Bei einer Veranstaltung (bis zu 170 Sitz- und Stehplätze sind gleichzeitig und ohne Besucherwechsel belegt) ist davon auszugehen, dass über 80 % der Gäste mit PKW anreisen, das entspricht bei 170 Sitzplätzen zeitgleich 136 Personen. Unter Zugrundelegung der Parameter der verkehrstechnischen Untersuchung ergibt sich daraus ein Stellplatzbedarf für PKW von mindestens 46 (unter Annahme einer durchschnittlichen Besetzung mit 3 Personen, was indes zugunsten der Vorhabenträgerin praxisfern erscheint).</p> <p>Nicht berücksichtigt wurden überdies Stell- und Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • für die Anlieferung und • die Entsorgung, • Freihalteflächen für die Feuerwehr (die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite nicht eingeschränkt werden (z. B. durch parkende Autos, S. 6 der Planbegründung), • Stellplätze für Motorräder, • sowie Stellplätze für die im Obergeschoss des Gaststättengebäudes vorgesehene Betreiberwohnung. <p>Um diese Stell- und Verkehrsflächen reduziert sich das Stellplatzpotential auf dem Grundstück nochmals deutlich (um etwa 5 Stellplätze).</p> <p>Die Vorgabe der maßgeblichen Rechtsvorschrift des § 49 SächsBO - Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder — kann danach nicht erfüllt werden: <i>(1) 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 einer geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist</i></p> 	<p>zu halten und es muss ggf. regelmäßig durch den GVD kontrolliert werden.</p> <p>Die max. 2-3 größeren Veranstaltungen pro Jahr müssen beim Ordnungsamt beantragt und durch dieses genehmigt werden. Im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens sind dann alle Nachweise hinsichtlich Stellplätze etc. zu erbringen.</p> <p>Anlieferung und Entsorgung erfolgen werktags vor 17 Uhr. In dieser Zeit werden gemäß der Verkehrsuntersuchung die geplanten 25 Stellplätze nicht ausgelastet, so dass Stellplätze für Lief- und Entsorgungsfahrzeuge zur Verfügung stehen. Für die Feuerwehr steht ausreichend Aufstellfläche im Bereich Höhenweg zur Verfügung. Motorräder sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze einordenbar. Im Verkehrsgutachten wurden Beschäftigtenstellplätze berücksichtigt. Der Betreiber ist im Gastronomiebetrieb beschäftigt.</p> <p>VB-Plan und Gutachten wurden für den Gastronomiebetrieb mit bis zu 170 Sitzplätzen erstellt. Die dafür erforderlichen Stellplätze wurden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.</p>		X
					X
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p><i>(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>Ein Parken ist zudem nur möglich, wenn der Betreiber vorher das Tor öffnet. Das zur Rechtfertigung der Planung herangezogene Denkmal ist mithin nicht ohne weiteres zugänglich.</p> <p>Zutreffend legt die verkehrstechnische Untersuchung zutreffend dar, dass das Vorhabengebiet mit dem ÖPNV nicht erreichbar ist. Aufgrund der Wegemöglichkeiten und der starken Hangneigung (Höhenunterschied Bahnhof/Luturm ca. 100 m) ist ein Fußmarsch von zwei S-Bahnhöfen mit einer Dauer von 45 bis 60 Minuten erforderlich. Eine andere Anbindung an den ÖPNV besteht nicht. Ein Verkehrskonzept wurde nicht vorgelegt.</p> <p>9. Das Hauptgebäude, ebenso wie die anderen Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich mit einem Anordnungsvorschlag versehen, verfügt über eine Grundfläche von max. 150 m². Dabei steht der kompletten Gaststätte nur das Erdgeschoss zur Verfügung. Auf dieser Fläche sollen bzw. müssen folgende Räume und Anlagen vorgehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gastraum für 40 Personen mit Tischen und Stühlen, Verkehrswegen einschließlich Fluchtwegen, • Sanitärräume für Gäste, • Küche, • Zubereitungsraum, • Lager / Kühlraum, • Sanitärräume für Bedienstete im Sinne der Arbeitsstättenverordnung, • Pausenraum für Bedienstete im Sinne der Arbeitsstättenverordnung und • Nebenanlage (Heizung etc.). <p>Zudem müssen die Räume behindertengerecht ausgestattet sein. Dies erfordert insbesondere die Festsetzungen von</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behindertenparkplatz, 	<p>Laut § 9 (2) SächsDSchG müssen die Denkmale im Rahmen des Zumutbaren zugänglich sein. Das Denkmal kann auch außerhalb der Öffnungszeiten gesehen werden. Es kann nur nicht betreten werden.</p> <p>Mit dem ÖPNV erreicht man das Luturmareal über die Bushaltestelle Luga und den S-Bahn-Haltepunkt Dresden-Zschachwitz und eine anschließende ca. 30-minütige Wanderung.</p> <p><i>B2,B3.09.</i> Die festgesetzten Grundflächen sind für die Verwirklichung des Vorhabens ausreichend. Die konkrete Gebäudeplanung erfolgt nachgeordnet zur Bebauungsplanung.</p>		X
					X
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<ul style="list-style-type: none"> • Behinderten-WC, • Zugänglichkeit der Einrichtungen (Gastronomie) für bewegungseingeschränkte Menschen, • Barrierefreie Wege (vg1. Landratsamt, Schreiben vom 14.04.2023, S. 10). <p>10. Das Denkmal ist nicht frei zugänglich, § 9 Abs. 2 SächsDSchG. Der freie Zugang wird durch einen massiven Zaun mit einem Tor behindert.</p> <p>Durch den massiven Körper des Hauptgebäudes (zwei Vollgeschosse mit der im Ermessen der Vorhabenträgerin möglichen Errichtung eines Flachdaches) wird die Sichtbeziehung vom und zum Denkmal erheblich beeinträchtigt. Dies stellt einen Verstoß gegen allgemeine denkmalschutzrechtliche Vorgaben dar.</p> <p>Die Festsetzung der Planung führt unter 3.3 aus: Bauliche Anlagen und Nebenanlagen in der Umgebung des Kulturdenkmals berühren ebenfalls denkmalschutzrechtliche Belange, welche durch die Denkmalbehörden im Rahmen des Umgebungsschutzes gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG zu beurteilen sind. Die Errichtung der massiven und die Sichtbeziehungen beeinträchtigenden Baukörper sind danach nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Hinzu kommt, dass die genaue Anordnung und Ausrichtung nicht feststeht.</p> <p>11. Gleichwohl der Stadt Heidenau aufgrund eigener Ausweisung bekannt ist, dass das Planvorhaben sowohl im Norden als auch im Süden (vgl. den deutlichen Handlungshinweis des Regionalen Planungsverbandes vom 06.04.2023) unmittelbar an ein Kaltluftentstehungsgebiet angrenzt, wird hier als Sondergebiet eine großflächige Gastronomie- und Veranstaltungsanlage mit den einhergehenden Emissionen genehmigt.</p>	<p><i>B2,B3.10.</i> Laut § 9 (2) SächsDSchG müssen die Denkmale im Rahmen des Zututbaren zugänglich sein. Bei Öffnungszeiten von 10-22 Uhr ist das selbstverständlich gewährleistet. Das Denkmal kann auch außerhalb der Öffnungszeiten gesehen werden.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> In der bauordnungsrechtlichen Festsetzung unter 2.1.1 wird klargestellt, dass für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zulässig sind.</p> <p><u>bereits berücksichtigt</u> Im VB-Plan wird festgesetzt, dass für die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen in der Umgebung des Kulturdenkmals die Genehmigung der Denkmalbehörde nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG einzuholen ist. Im Rahmen dieses denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird die konkrete Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen zum vorgelegten VB-Plan-Entwurf keine Einwände. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die vorliegende Planfassung 31.08.2023 ausreichend berücksichtigt.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Im Rechtsplan (A.1) wird die Firstrichtung ergänzt (entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (A.2)).</p> <p><i>B2,B3.11.</i> Die Belange des Klimas inklusive Kaltluftproduktion wurden im Umweltbericht im Kapitel 2.6 betrachtet. Hierbei wurde auch das als Hinweis vom Regionalen Planungsverband benannte Kaltluftentstehungsgebiet betrachtet. Dieses ragt lediglich bis zu 18 m in das Plangebiet hinein. Dies liegt jedoch in der Maßstäblichkeit des Regionalplanes begründet, da die Kaltluftentstehung insbesondere auf offenen Flächen stattfindet und somit das mit Gehölzen bewachsene Plangebiet nur</p>	X (red.)	X
				X (red.)	X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Im Umweltbericht wird zum Kaltluftentstehungsgebiet keine belastbare Aussage abgegeben. Auch den Hinweis unter Abschnitt 4 im Hinblick auf die abwägungserheblichen Belange (regionale Klimaschutzfunktion des Baumbestandes/Waldes/Parks) ignoriert die Planung. Auf Grund des Kaltluftentstehungsgebietes / der Frischluftschneise hat die Stadt Heidenau bereits Baugenehmigungen versagt (exemplarisch Bauvorhaben Familie Demmler). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll nach § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist nach § 1 a Abs. 5 Satz 2 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ausweislich der Gesetzesbegründung ergibt sich aus der Vorschrift, dass der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu berücksichtigen ist und eigene Darstellungen und Festsetzungen begründen kann (BT-Drs. 17/6076, S. 8), vgl. Oberverwaltungsgericht Schleswig-Holstein Beschluss vom 07.07.2023, Az. 1 MR 9/20. Auch diese Vorgaben ignoriert die vorgelegte Planung.</p> <p>12. Die Vorhabenträgerin hat seit 2018 in erheblichem Umfang und bislang nicht sanktioniert einen geschützten Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes sukzessive abgeholzt und die Fläche verdichtet. Im Wesentlichen dient das hier bekanntgemachte Vorhaben der nachträglichen Legalisierung dieser Eingriffe. Im Umweltbericht wird ausgeführt, in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Ausgleichsmaßnahmen sollen in der Nähe des naturschutzrechtlichen Eingriffs stattfinden. Den Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, welche konkreten Ausgleichsmaßnahmen in der Nähe geprüft wurden und weshalb diese gegebenenfalls nicht in Betracht kommen können.</p> <p>Verwiesen wird vielmehr auf etwa 20 km entfernt liegende Ausgleichsflächen in Weißig, Ortsteil von Freital. Dort werden die Flurstücke 207 und 209 der Gemarkung Weißig als Ausgleichsfläche herangezogen. Seitens der Einwendungsführer wird davon ausgegangen, dass insoweit auch der Stadtverwaltung der Stadt Heidenau aufgefallen ist, dass diese in Bezug genommenen Flurstücke aus tatsächlichen Gründen für eine Ausgleichsmaßnahme nicht zur Verfügung stehen. Entgegen der Angabe in den Planungsunterlagen, wonach es sich um</p>	<p>randlich zu dieser beiträgt. Auf Wiesenflächen ist die mittlere relative Kaltluftproduktion hoch/sehr hoch, auf Waldflächen mittel/hoch und auf Freizeittflächen mit geringer Bebauung gering/mittel. Da durch das Planvorhaben nur randlich 0,5 % der Gesamtfläche berührt werden und die Nutzungsänderung nur punktuell von Waldfläche zu Freizeittfläche erfolgt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung des Kaltluftentstehungsgebietes "Büchichtgraben" zu erwarten.</p> <p><i>B2,B3.12.</i> Durch die Stadt erfolgte eine Prüfung möglicher Ausgleichsflächen im näheren Umfeld sowie im Stadtgebiet von Heidenau. Hierbei wurde jedoch keine geeignete Fläche für eine notwendige Erstaufforstung gefunden, die auch grundstücksrechtlich zur Verfügung steht. Bei dem Rückgriff auf eine Ökokonto-Maßnahme des Staatsbetriebes Sachsenforst wurde daher eine Fläche in möglicher Nähe zum Eingriffsgebiet gesucht.</p> <p>Die Flurstücke sind bereits mit Bäumen bepflanzt, da es sich um eine Ökokontomaßnahme handelt, welche bereits vorzeitig umgesetzt wurde und nicht erst noch realisiert werden muss. Die Fläche war vor den durchgeführten Pflanzmaßnahmen eine Ackerfläche.</p>		
					X
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Ackerflächen handeln solle, handelt es sich bei diesen Flurstücken um bereits in erheblichem Umfang mit Bäumen bepflanzte Flächen. Es wird auf den Kartenauszug aus RAPIS, abgerufen am 11.12.2023, verwiesen. Ein Ortsaugenschein wird angeregt. Beweis: Kartenauszug RAPIS vom 11.12.2023, Anlage 1 Ortsaugenschein</p> <p>Möglicherweise wurden vorgenannte Flurstücke bereits im Hinblick auf andere Planvorhaben oder Infrastrukturmaßnahmen mit einhergehenden naturrechtlichen Eingriffen als Ausgleichsfläche in Bezug genommen. Für das Vorhaben der Vorhabenträgerin stehen diese Flächen nicht zur Verfügung. Den Umweltbericht basiert mithin auf in wesentlichen Teilen fehlerhaften Annahmen und Verweisen. Den Umweltbericht ist daher ohne Wert.</p> <p>Darauf, dass die Ausgleichsflächen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gehören würden, sich daher aus der Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in solchen Fällen hinreichend deutlich das Vorhandensein und die Lage solcher Ausgleichsflächen ergeben muss, um die von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB geforderte "Anstoßfunktion" zu erreichen (vgl. Hessischer VGH, Urteil vom 18.05.2017 — 4 C 2399/15.N), kommt es danach nicht mehr an.</p> <p>13. Ein Beleuchtungskonzept wurde nicht vorgelegt. Unter 1.7.3 wird lediglich ausgeführt: <i>Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Es ist eine Nachtabschaltung der Außenbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten vorzunehmen. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen</i> Das ist vollkommen unbestimmt, wird planungsrechtlichen Vorgaben nicht gerecht.</p>	<p>Die Aufforstungsfläche liegt außerhalb des Stadtgebietes von Heidenau und unterliegt somit nicht der Planungshoheit der Stadt Heidenau. Die Aufforstungsfläche betrifft die Flurstücke 207 und 209 der Gemarkung Weißig. Dabei handelt es sich um die Ökokontomaßnahme "Erstaufforstung und Biotopanlage auf einer Ackerfläche" des Staatsbetriebes Sachsenforst (Forstbezirk Bärenfels). Diese Maßnahme ist genehmigt. Beteiligungen dazu wurden im Vorfeld durchgeführt. Eine Anstoßwirkung ist für die Fläche daher nicht erforderlich.</p> <p><i>B2,B3.13.</i> Aufgrund des Artenschutzfachbeitrages wurde im VB-Plan-Entwurf bereits die artenschutzrechtliche Maßnahme „Einsatz insektenschonender und fledermausgerechter Beleuchtungsmittel im Außenbereich“ textlich festgesetzt: <i>Im Außenbereich sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Dabei sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von < 3.000 K zu verwenden. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Es ist eine Nachtabschaltung der Außenbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten vorzunehmen. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen, um die erforderliche Ausleuchtung zu erreichen und um angrenzende Grün- und Gehölzflächen nicht zu beleuchten. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum gering ist.</i> Diese Maßnahmen zur Beleuchtung kommen nicht nur Insekten und Fledermäusen zu Gute sondern auch dem Menschen.</p>		X
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		<p>14. Der Schutz vor Lärm und sonstigen Immissionen ist ein abwägungserheblicher Belang, den der Satzungsgeber bei der Bauleitplanung beachten muss. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen: Nr. 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, Nr. 7. die Belange des Umweltschutzes. Bebauungspläne können daher Flächen festlegen, die dem Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen zu dienen bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), vgl. BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 — 4 CN 2/06. Vorkehrungen des aktiven Lärmschutzes, Vorgaben des passiven Lärmschutz durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung sowie schallschützende Außenbauteile enthält der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft nicht. Dies wird einer Normenkontrolle nicht standhalten. Für die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten in Sondergebietsflächen wird exemplarisch verwiesen auf OVG NRW, Ur. v. 09.11.2012 — 2 D 63/11.NE, bestätigt durch BVerwG, Beschl. v. 02.10.2013 — 4 BN 10.13). Die schädlichen Auswirkungen des Lärms wurden nur ansatzweise untersucht: <i>Durch das vorliegende 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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Außenbeschallungsanlagen • Öffnungszeiten Außengastronomie: 1000 Uhr bis 22.00 Uhr • Öffnungszeiten Innengastronomie: 10.00 Uhr bis 24.00 Uhr <p><i>Diese Vorgaben solle im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden (Begründung, S. 9).</i> Die Maßnahmen zum Lärmschutz sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen. Dies betrifft insbesondere die anlagenbezogenen Vorgaben (Verbot von technischen Anlagen zur Außenbeschallung) aber auch Nutzungsregelungen.</p> <p>Darauf hat auch das Landratsamt mit Schreiben vom 14.04.2023 (dort S. 2 unten f.) ausdrücklich hingewiesen. Zudem ist die maximale Anzahl genehmigungsbedürftiger Veranstaltungen pro Jahr festzusetzen.</p>	<p>B2,B3.14. <u>Berücksichtigung</u> Folgende Vorgaben werden als immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Außenbereich ist keine Beschallung zulässig. • Der Betrieb der Außengastronomie ist auf die Zeit von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Im Nachtzeitraum ist generell kein Betrieb der Außengastronomie zulässig. • Der Betrieb der Innengastronomie ist auf die Zeit von 10:00 Uhr bis 24:00 Uhr beschränkt. Dies gilt auch für die Abluft auf dem Gaststättegebäude. 	X (red.)	

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Zugleich ist die maximale Anzahl der Teilnehmer je Veranstaltung festzusetzen.</p> <p>Emissionen wurden nicht ausreichend geprüft. Insbesondere wurde die geplante Wohnung über der Gaststätte nicht als Immissionsort betrachtet. Auch vor diesem Hintergrund ist die schalltechnische Untersuchung fehlerhaft erstellt.</p> <p>15. Die Erschließung des Plangrundstückes ist nicht gesichert. Insoweit verweist selbst die verkehrstechnische Untersuchung darauf, dass die Zufahrt über den Höhenweg auf das überplante Grundstück straßenverkehrsrechtlich untersagt ist. Für den Höhenweg gilt eine Durchfahrtsverbot (Verkehrszeichen 250) für Fahrzeuge aller Art einschließlich des Radverkehrs. Eine Ausnahme bilden (nur) Personen, die an der Straße Anlieger sind (Verkehrszeichen 1020-30). Anlieger im Sinne dieser verkehrsrechtlichen Anordnung sind Anwohner oder Betreiber, nicht aber Besucher einer Gastwirtschaft oder einer Veranstaltung.</p> <p>16. Im Übrigen wird in vollem Umfang auf die Ausführungen im anliegenden Schriftsatz von 19.04.2023 Bezug genommen.</p> <p>17. Zusammenfassung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Planung ist nicht erforderlich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. • Ein Verkehrskonzept besteht nicht. • Stellplätze werden nicht im gebotenen Umfang geplant. • Der Planung stehen die Belange der Einwender entgegen, vor zusätzlichem Lärm und Luftschadstoffen verschont zu werden. • Lichtemissionen wurden nicht ermittelt. • Der Verstoß gegen das Entwicklungsgebot aus der übergeordneten Raumplanung ist rechtswidrig. • Die Planung ist in ihren Grundzügen abzulehnen und das Verfahren abubrechen. <p>Planung ist abzulehnen und das Verfahren abubrechen. Für Einwendungssteller stelle ich Antrag: Planung wird nicht weiterverfolgt.</p>	<p><i>B2,B3.15.</i> Die Straßenbeschilderung wird entsprechend angepasst.</p> <p><i>B2,B3.16.</i> <i>Abwägung s. unten</i></p> <p><i>B2,B3.17.</i> <i>Abwägung s. Nr. B2,B3.01 bis B2,B3.15</i></p> <p><u>Kennntnisnahme</u></p>		X
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan		
				ja	nein	
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen						
	Stellungnahmen vom 19.04.2023	<p>1. 1.1 Am 22.12.2022 hat der Stadtrat der Stadt Heidenau beschlossen, den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Am 23.02.2023 wurde zudem beschlossen, den Vorentwurf, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung sowie der Anlage zur Begründung, zu billigen und zur Auslage zu bestimmen. Es handelt sich mithin um eine Offenlegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Von einer weiteren Auslegung zu einem späteren Planungsstand ist daher derzeit auszugehen, soweit das Vorhaben fortgeführt werden soll. Gegen die Fortführung der Planung werden bereits heute nachstehende Einwendungen erhoben.</p> <p>1.2 Als Eigentümer Grundstück Lugturmstraße aufgrund der von der Planung ausgehenden Auswirkungen vom B-Plan erheblich betroffen.</p> <p>1.3 Vorhabenträgerin ist die Niedersedlitzer Freiluft- und Veranstaltungen GmbH, welche laut Eintrag im Handelsregister als ausschließlichen Geschäftszweck die Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen jeder Art und Betrieb von gastronomischen Einrichtungen hat.</p> <p>1.4 Planende Gemeinde ist die Stadt Heidenau.</p> <p>2. 2.1 Zur planerischen Zielsetzung und dem städtebaulichen Erfordernis wird in der ausgelegten Begründung ausgeführt, ein traditionelles Ausflugsziel insbesondere für Wanderer und Radfahrer solle revitalisiert werden. Im Vordergrund stünden die Sanierung des Lugturms zur erneuten Benutzung durch die Allgemeinheit sowie die Schaffung ansprechender gastronomischer und der Erholung dienender Angebote.</p> <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 Vorhaben-</p>	<p>1. 1.1 <u>Kenntnisnahme</u></p> <p>1.2 <u>Kenntnisnahme</u></p> <p>1.3 <u>Kenntnisnahme - Klarstellung</u> Am Standort Lugturm ist die Betreibung einer Ausflugs gastronomie beabsichtigt.</p> <p>1.4 <i>kein Abwägungserfordernis</i></p> <p>2. 2.1 <i>kein Abwägungserfordernis</i></p> <p>2.2 Es handelt sich um einen Vertrag zwischen privatwirtschaftlichen Vertragsparteien. Die Stadt Heidenau hat den Erbbaurechtsvertrag geprüft</p>			X
						X
						X
						X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>träger 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 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</p>	<p>und die für den Entwurf des VB-Plans notwendigen Inhalte berücksichtigt. Es wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss geschlossen.</p> <p>3. 3.1 <u>Kenntnisnahme - kein Abwägungserfordernis</u></p> <p>3.2 Der Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau wurde am 25.05.2023 durch den Stadtrat von Heidenau beschlossen (Feststellungsbeschluss) und zur Genehmigung eingereicht.</p> <p>3.3 Die Revitalisierung bezieht sich nicht auf die Nutzung des Areals als Kinderferienlager, sondern auf die Zeit als Ausflugsgastronomie. Der 1880 errichtete Luturm war vor dem Zweiten Weltkrieg ein beliebtes Ausflugsziel bis er 1938 wegen Baufälligkeit geschlossen wurde. Im Vereinshaus des Gebirgsvereins am Luturm wurde ab 1899 bis in die 1960er Jahre die Gastwirtschaft „Gasthaus Luturm“ als Ausflugs- und Tanzlokal betrieben. Insofern handelt es sich um ein traditionelles Ausflugsziel.</p>		
					X
					X
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>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 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</p>	<p>3.4 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> <p>4. 4.1 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.</p>		X
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet, so scheitert sie bereits auf dieser Stufe. Dies ist vorliegend der Fall.</p> <p>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.</p> <p>Für die Sanierung des Turms existiert nach Angabe im Planentwurf bereits eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung.</p> <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 Luturm, einer Ausschankhütte und einem für diese Hütte genehmigten Biergarten können Wanderer und Radfahrer gut versorgt werden.</p> <p>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</p> <p>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 erreichbar, geradezu grotesk. Ganz offensichtlich ist das Areal im Wesentlichen für die Erreichung mit motorisierten Fahrzeugen in Nutzung.</p> <p>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</p>	<p>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> <p>4.2</p> <p>Größere Veranstaltungen wurden auf max. 2-3 pro Jahr beschränkt. 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>Auf der Internetseite und anderen Werbemitteln wird die Darstellung der Anreisemöglichkeiten per Fuß, Rad und ÖPNV verbessert.</p>		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>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 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 Innegastronomie 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. Gerade das Grundstück der Einwenderin ist durch diese hohe zu erwartende Verkehrsbelastung im fließenden und ruhenden Verkehr in besonderer Weise betroffen. 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>5. <u>bereits berücksichtigt</u> Zum VB-Plan-Entwurf wurden eine Verkehrstechnische Untersuchung sowie ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die sich daraus ergebenden Vorgaben wurden in den Festsetzungen des VB-Plans berücksichtigt. Zum VB-Plan-Entwurf wurde ein Umweltbericht erstellt in dem der vorgebrachte Belang betrachtet wurde. Auf der Internetseite und anderen Werbemitteln wird die Darstellung der Anreisemöglichkeiten per Fuß, Rad und ÖPNV verbessert.</p> <p>6. <u>bereits berücksichtigt</u> Zum VB-Plan-Entwurf wurde eine verkehrstechnische Untersuchung sowie ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die sich daraus ergebenden Vorgaben wurden in den Festsetzungen des VB-Plans berücksichtigt.</p>		X
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<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>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>7.3 Die östlich des Plangrundstücks gleichfalls im Außenbereich liegende Wiese kommt dabei als Stellplatz auch nicht als Interim in Betracht.</p> <p>8. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung handelt es sich bei der massiven Einfriedung nicht um eine untergeordnete Nebenanlage. Diese</p>	<p>7. 7.1 <u>Kenntnisnahme</u></p> <p>7.2 <u>bereits berücksichtigt</u> Zum VB-Plan-Entwurf wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt, in der die erforderlichen Stellplätze für den Gastronomiebetrieb berechnet wurden.</p> <p>7.3 <u>bereits berücksichtigt</u> Im Planteil A und B des VB-Plan-Entwurfs wurden die notwendigen Stellplätze im Geltungsbereich festgesetzt.</p> <p>8. <u>bereits berücksichtigt</u></p>		X
					X
					X
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>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 Mandantschaft vorgetragen habe. Auf die dortigen Einwendungen verweise ich vollinhaltlich.</p> <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>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>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, ins-</p>	<p>Im Planteil B des VB-Plan-Entwurfs sind Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung enthalten.</p> <p>9. 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> <p>10. 10.1 <u>bereits berücksichtigt</u> Zum VB-Plan-Entwurf wurde ein Umweltbericht erstellt.</p> <p>10.2 <u>bereits berücksichtigt</u> Zum VB-Plan-Entwurf wurden mehrere Gutachten erstellt und den Planunterlagen als Anlage beigefügt.</p> <p>11. 11.1 <u>bereits berücksichtigt</u> Im VB-Plan-Entwurf wurden Festsetzungen zur Einschränkung der Beleuchtung getroffen.</p>		X
					X
					X
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>besondere 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>12. Dies gilt in entsprechender Weise für Geruchsbelästigung durch ständige Lagerfeuer und Kochstellen (Grillfeuer) sowie Lärmbelästigung.</p> <p>13. 13.1 Zusammenfassung - Die Planung ist nicht erforderlich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. - Ein Verkehrskonzept besteht nicht. - Stellplätze werden nicht im gebotenen Umfang geplant. - Den Planungen stehen die Belange der Einwender entgegen, vor zusätzlichem Lärm und Luftschadstoffen verschont zu werden. - Lichtemissionen wurden nicht ermittelt. - Der Verstoß gegen das Entwicklungsgebot aus der übergeordneten Raumplanung ist rechtswidrig. - Die Planung ist in ihren Grundzügen abzulehnen und das Verfahren abubrechen.</p> <p>13.2 Nach alledem ist die Planung abzulehnen und das Verfahren abubrechen. Für den Einwendungsführer stelle ich folgenden Antrag: Die Planung wird nicht weiterverfolgt.</p>	<p>11.2 <u>bereits berücksichtigt</u> Zum VB-Plan-Entwurf wurde ein Umweltbericht erstellt.</p> <p>12. <u>bereits berücksichtigt</u> Berücksichtigt im Umweltbericht zum VB-Plan –Entwurf.</p> <p>13. 13.1 <i>Abwägung s. Nr. 1 bis 12 der Stellungnahme vom 19.04.2023</i></p> <p>13.2 <u>Kenntnisnahme</u></p>		X
					X
	Stellungnahme vom 21.06.2022 zum FNP-Entwurf i.d.F 28.01.2022	<p><u>Einwendungen</u></p> <p>1. Meine Mandanten sind Eigentümer des Grundstückes Lugturmstraße 37a, 01809 Heidenau. Von der Aufstellung des Flächennutzungsplans</p>	<p><i>Im Folgenden werden die Belange der Einwender aus der FNP-Beteiligung, die das Bebauungsplanverfahren betreffen abgewogen.</i></p> <p><i>Siehe Abwägung Nr. 5 der Stellungnahme vom 19.04.2023</i></p>		

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>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>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 Luturms, 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 	<p><i>Siehe Abwägung Nr. 3 und 4 der Stellungnahme vom 19.04.2023</i></p> <p>Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Widerspruchsverfahren noch anhängig.</p>		

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<ul style="list-style-type: none"> ○ diverse technische Anlagen zur Stromversorgung (Licht, Beschallung und anderes), ○ zeitweise weitere Zelte, Fahrtgeschäfte, Bühne mit entsprechender Bühnentechnik, ○ 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, wenn auf dem Gelände Events stattfinden. Der Wanderer oder Radfahrer (<i>Ausflugsziel 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 um einen Gewerbebetrieb</u>. 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 Luturm“). 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</p>	<p><i>Siehe Abwägung Nr. 1 und 4 der Stellungnahme vom 19.04.2023</i></p>		
					X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>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>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.</p> <p>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, 	<p><u>bereits berücksichtigt</u></p> <p>Im VB-Plan-Entwurf wurde ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ausflugsgastronomie Lugturmareal“ in der Größe von 2.690 m² festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde 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 vorhandenen Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wurden im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Park“ die vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt.</p> <p><u>Kenntnisnahme – Klarstellung</u></p> <p>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	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<ul style="list-style-type: none"> - die nördlich vom Lugberg ablaufende Kaltluftbahn (Regionalplanerische Festlegungen, Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, Karte 5 Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf, Festlegungskarte), - 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>			

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<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 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-/Frischluft, 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>10. Ich rege an, - hilfsweise</p>	<p><i>Siehe Abwägung Nr. 12 der Stellungnahme vom 19.04.2023</i></p> <p><u>bereits berücksichtigt</u> Zum VB-Plan-Entwurf wurden der Umweltbericht und mehrere Gutachten erstellt und den Planunterlagen als Anlage beigelegt.</p> <p><i>Siehe Abwägung Nr. 10 der Stellungnahme vom 19.04.2023</i></p>		X

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		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.			

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
B4	Bürgerstellungnahme vom 14.12.2023	<p>Hiermit Einwendung und Hinweise zum Bebauungsplanes G 25/1 „Am Luturm“ einbringen. Hiermit widerspreche ich dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan G 25/1 "Am Luturm" in der Fassung vom 31.08.2023.</p> <p>Zur Begründung:</p> <p>Die vorliegende „Verkehrstechnische Untersuchung“ ist aus meiner Sicht nicht vollumfänglich und basiert wie beschrieben auf geschätzten Werten, s. Pkt. 3.1. Gut sehen kann man, wie weit Theorie und Praxis auseinander liegen am Beispiel „Landgut Hofewiese“ in Dresden Langbrück. Betrachtet wurde zwar das nähere Umfeld, nicht jedoch die gesamte Luturmstr. inkl. Dorfplatz. Bei den in Pkt. 3.3 aufgeführten Spitzenzeiten kommt es jetzt schon zu Problemen durch parkende Autos und den normalen Anwohnerverkehr. Eine Ampelregelung Luturmstr. und B172 gibt es auch noch nicht.</p> <p>Geplante Stellplätze für PKW sind nach wie vor zu wenig, die beschriebene Wohneinheit wurde in der Untersuchung nicht beachtet. Auch wenn die Sitzplätze reduziert wurden, wird es noch genügend Stellplätze geben.</p> <p>Die „Verkehrstechnische Untersuchung“ geht nicht auf Veranstaltungen, wie z.B. Geburtstagsfeiern etc. ein, um Stellplätze zu ermitteln, die im direkten Umfeld fehlen.</p> <p>Mir wurde mitgeteilt, dass Veranstaltung nur zwei bis drei pro Jahr genehmigt werden, wenn die notwendigen Stellplätze ausgewiesen werden. Um was für Veranstaltung handelt es sich dabei? Aus der Polizeiverordnung kann man das leider nicht entnehmen. Wo sollen diese Stellplätze herkommen, wenn im Umfeld diese schon fehlen?</p>	<p>Die zum VB-Plan erstellte verkehrstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Qualität des Verkehrsflusses sowie die Verkehrssicherheit im angrenzenden Straßenraum durch die Betreuung der Gastronomie im Plangebiet im Wesentlichen nicht verändern wird.</p> <p>Der für die Betreuung der Gastronomie erforderliche Stellplatzbedarf wurde anhand der im VB-Plan festgesetzten maximal 170 Sitzplätze unter Berücksichtigung gängiger Regelwerke, anerkannter Methoden sowie gebietspezifischer Kennwerte ermittelt. Dabei berücksichtigt wurde auch der Stellplatzbedarf für Betreiber / Beschäftigte. Danach sind 25 Kfz-Stellplätze erforderlich. Diese wurden im Plangebiet eingeordnet.</p> <p>Es wird davon ausgegangen dass die ermittelten Stellplätze im Normalbetrieb ausreichen. Gäste haben sich ansonsten an die Verkehrsregeln zu halten und es muss ggf. regelmäßig durch den GVD kontrolliert werden.</p> <p>Über die pro Jahr geplanten drei größeren Veranstaltungen hinaus sind keine weiteren Veranstaltungen allgemein vorgesehen, die vom üblichen Maß des Gastronomiebetriebes abweichen (Personenzahl, Außenbeschallung, Öffnungszeiten usw.)</p> <p>Bei den max. 2-3 größeren Veranstaltungen pro Jahr handelt es sich voraussichtlich um das Osterfeuer, das Turmfest im August und die Silvesterfeier. Wo die dafür erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden steht noch nicht fest. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Genehmigungsantrages zu der jeweiligen Veranstaltung an das Ordnungsamt.</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

Nr.	Einwender	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung B-Plan	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		Die Praxis der letzten Jahre hat gezeigt, dass Stellplätze für PKW nicht ausreichend waren und werden es auch in Zukunft nicht sein. Sollte es trotz aller Bedenken zu einer Realisierung dieses Vorhabens kommen, möchte ich gern wissen, wer vor allem an Wochenenden und Feiertagen regelmäßige Kontrollen und Ahndungen zur Einhaltung der Parkverbote, beschränkten Durchfahrtsverbote und freizuhaltenden Rettungswege übernimmt. Bekanntlich ist das Ordnungsamt der Stadt Heidenau an besagten Tagen nicht besetzt. In den vergangenen Jahren wurden trotz mehrfacher Hinweise durch Anwohner, keine entsprechenden Kontrollen durchgeführt.	Regelmäßig durch den Gemeindevollzugsdienst (GVD) erfolgen auch an Wochenenden.		X