



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Herrn
Martin Rülke

Datum: 24.02.2023
Telefon: 03501-515 3210
Aktenzeichen: 12-03206-22-221
E-Mail: bauaufsicht@landratsamt-pirna.de

Anfrage zum bauaufsichtlichen Einschreiten des Landkreises am Lugturm vom 30.01.2023

Sehr geehrter Herr Rülke,

Sie bitten um Beantwortung folgender Fragen:

1. *Das Areal rund um den Lugturm wird als Wald ausgewiesen. Auf den als Biergarten genutzten Flächen befindet sich kein alter Baumbestand. Auf welcher rechtlichen Grundlage und mit welcher Begründung wird der als Biergarten genutzte vordere Bereich als Wald ausgewiesen?*

Die Waldeigenschaft gemäß § 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) im Areal um den Lugturm wurde bereits am 25.03.2010 von der Forstbehörde festgestellt. Zur Frage der Waldeigenschaft auf den als Biergarten genutzten Flächen ist darauf hinzuweisen, dass das Vorhandensein eines alten Baumbestandes keine entscheidende Voraussetzung für eine Waldeigenschaft gemäß dem Sächsischen Waldgesetz ist.

2. *Die Nutzungsuntersagung des Landkreises am Lugturm begründen Sie insbesondere mit „begründeten Anträgen auf bauaufsichtliches Einschreiten“ (Antwort vom 19.01.2023 auf Anfrage im Kreistag). Wann wurden mit welchem Inhalt Anträge eingereicht? Durch wen werden die Antragsteller rechtlich vertreten? (Einsichtnahme/Zurverfügungstellung des Antrags/der Anträge wäre wünschenswert)*

Die Anträge auf bauaufsichtliches Einschreiten vom März 2021 (Posteingang im Landratsamt am 24.03.2021) beinhalten insbesondere die generelle Unzulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich, die fehlende gesicherte Erschließung sowie aufgrund der Nutzung des Areals ausgehende Emissionen.

Die Anträge auf bauaufsichtliches Einschreiten vom Juni 2022 (Eingang im Landratsamt per Email am 30.06.2022, zur Kenntnis genommen am 01.07.2022) greifen die o. g. Sachverhalte auf und werden u. a. ergänzt durch eine ausgehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung. Darüber hinaus wurden in diesem Zusammenhang Einwendungen gegen den in der Auslegung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau vorgetragen. Vertreten werden die Antragsteller durch Herrn Rechtsanwalt Hahnwald.

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die De-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pirna.de-mail.de

Anschrift:

Schloßhof 2/4 01796 Pirna

Termine nur nach Vereinbarung.

Telefon: 03501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Bankverbindung:
Ostsächsische Sparkasse Dresden

BIC: OSDDDE81XXX
IBAN: DE12 8505 0300 3000 0019 20
USt-IdNr.: DE140640911



3. *Sie begründen das Erfordernis des Einschreitens mit mangelnder Initiative des Betreibers. Einerseits sei an dieser Stelle auf die enormen Corona-Einschränkungen im Gastronomiebetrieb mit ungewisser Zukunftsperspektive für Betreiber verwiesen. Deshalb ergibt sich die folgende Frage: Wann konkret sind derartige Einschränkungen, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung gefährden, durch die bisher geduldete Nutzung des Gastronomiebetriebs am Lugturm zuletzt konkret eingetreten? Sind hierfür konkrete Maßnahmen oder Auflagen abgestimmt worden, die durch den Betreiber nicht eingehalten worden sind?*

Die Nutzung des Areals am Lugturm erfolgt seit 2017 ohne die erforderliche Baugenehmigung. Sie ist auch nicht genehmigungsfähig und daher formell und materiell rechtswidrig. Das daraus resultierende Planungserfordernis war sowohl den Betreibern als auch der Stadt Heidenau bereits seit 2017 bekannt. Da die Stadt Heidenau die Planungshoheit besitzt und wiederholt zugesagt hat, die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, wurde von einer zeitnahen Inangriffnahme des Aufstellungsverfahrens für den notwendigen Bebauungsplan ausgegangen. Die Verantwortlichkeit dahingehend liegt daher aufgrund fehlender Zuständigkeit des Landratsamtes seit 2017 sowohl bei den Betreibern als auch bei der Stadt Heidenau. Die verstrichene Zeit ohne entsprechende Forcierung, die damit fortwährende Illegalität sowie die Anträge auf bauaufsichtliches Einschreiten führten u. a. zur Unvermeidbarkeit der Untersagungsverfügung.

Eine bloße Möglichkeit der Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist bereits ausreichend, um bauaufsichtlich tätig zu werden. Ziel ist es, eine derartige Gefahr bereits im Vorhinein abzuwehren. Allerdings waren wiederholt zugeparkte Zufahrten während durchgeführter Veranstaltungen in der Vergangenheit zu verzeichnen. Die Zuständigkeit für deren Ahndung liegt nicht beim Landkreis. Zudem wurde die Nutzungsuntersagung nicht ausschließlich mit der Gefährdung der öffentlichen Sicherheit begründet.

Im Zuge der durchgeführten Gesprächstermine wurde Anfang November 2021 eine Zeitschiene zur Erstellung des notwendigen Bebauungsplanes vereinbart, deren Einhaltung Voraussetzung zur Fortführung der Nutzung des Areals darstellte. Diese wurde im Verfahren einmalig angepasst. Dem Betreiber war der Erlass der Nutzungsuntersagung bei Nichteinhaltung hinlänglich bekannt.

Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass eine Duldung der Nutzung des Areals am Lugturm ausdrücklich nicht vorliegt.

4. *Aus einer Beschlussvorlage für den Stadtrat der Stadt Heidenau wird auf einen Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB des Betreibers vom 27.04.2022 verwiesen. Insofern ergibt sich die Frage, wieso der Betreiber des Lugturms mit der Nutzungsuntersagung des Landratsamts eine unverhältnismäßige Einschränkung des Betriebs erhält, obwohl dieser die Verzögerungen beim Aufstellungsbeschluss offensichtlich nicht zu verantworten hat? Wieso ist trotz dieser eingeleiteten Schritte, „der Ermessensspielraum aufgrund des vergangenen Zeitraums ohne zu verzeichnenden Planungsfortschritt ... ausgeschöpft“ (Antwort vom 19.01.2023 auf Anfrage im Kreistag)?*

Der Betreiber wurde bereits 2021 zur Nutzungsuntersagung angehört. Im Gesprächstermin vom 02.11.2021, bei welchem sowohl der Betreiber als auch die Stadt Heidenau vertreten waren, wurde u. a. das Vorliegen des Aufstellungsbeschlusses bis Juni 2022 als Voraussetzung einer Ruhendstellung der Anhörung in Vorbereitung einer Nutzungsuntersagung vereinbart. Die Antragstellung auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erfolgte, wie auch der Fragestellung zu entnehmen ist, ein halbes Jahr nach dem stattgefundenen Gespräch, Ende April 2022.



Die Terminvorgabe zum Vorliegen des Aufstellungsbeschlusses wurde sodann nochmals einmalig angepasst, indem entsprechendes Vorliegen bis Ende Oktober 2022 vereinbart wurde.

Die Ausschöpfung des Ermessensspielraumes ergibt sich aus der Anordnung zur Nutzungsuntersagung vom 03.11.2022 (u. a. Begründung der sofortigen Vollziehung), wie der Einräumung einer angemessenen Frist zur Überplanung des Geländes und auch der erfolgten Anpassung der vereinbarten Zeitschiene.

Auch hier ist noch einmal darauf zu verweisen, dass nicht erst seit 2021 die rechtswidrige Durchführung der Gastronomie und Veranstaltungen bekannt war. Mit der gemeinsamen Vereinbarung der Zeitschiene und einer nochmaligen Fristverlängerung war das Ermessen vollumfänglich ausgeübt.

5. *Sie erwähnen, dass die Errichtung einer Verkaufshütte bauaufsichtlich genehmigt wurde (Bericht des Landkreises an den Kreistag am 30.01.2023). Wieso konnte dies genehmigt werden und der Betrieb eines Biergartens nicht?*

Das in Rede stehende Flurstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Bei der Nutzung als Biergarten und als Veranstaltungsfläche handelt es sich weder um ein privilegiertes noch um ein teilprivilegiertes Vorhaben. Eine Einzelfallentscheidung kommt ebenfalls nicht in Betracht. Die Baugenehmigung für die Verkaufshütte wurde nachträglich gemäß § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB (im Rahmen einer angemessenen Erweiterung, bezogen auf den vorhandenen Aussichtsturm) erteilt. Gegen die erteilte Baugenehmigung ist nach wie vor ein Widerspruchsverfahren (Dritt Widerspruch von Nachbarn) bei der Landesdirektion Sachsen anhängig.

Ein über die Verkaufshütte hinausgehendes Vorhaben ist aufgrund des Vorhabenumfanges im Rahmen des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig, weil der Tatbestand des § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB diesen Biergartenumfang nicht umfasst, da dieser keinen angemessenen Umfang zum Aussichtsturm darstellt. Der Betrieb des Biergartens und die Veranstaltungsfläche waren auch nicht beantragt.

6. *Sie betonen, dass die „uneingeschränkte Nutzung des Geländes“ (Antwort vom 19.01.2023 auf Anfrage im Kreistag) aufgrund der Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch die drohende Behinderung von Rettungsfahrzeugen nicht möglich ist. Hierfür scheint insbesondere das Besucheraufkommen bei größeren Veranstaltungen ursächlich zu sein. Weshalb beschränkt die Landkreisverwaltung die Nutzungsuntersagung nicht auf die Durchführung von Veranstaltungen?*

Sowohl die Nutzung als Veranstaltungsfläche als auch die Nutzung als Biergarten sind unzulässig und derzeit baurechtlich ohne Vorliegen eines entsprechenden Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig. Die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist einer von weiteren Belangen, die der Nutzung entgegenstehen.

7. *Welche „lösungsorientierte, abgestimmte Verfahrensweise“ (Antwort vom 19.01.2023 auf Anfrage im Kreistag) wurde mit der Stadt Heidenau am 05.01.2023 abgestimmt?*

Der Stadt Heidenau wurden kurze Dienstwege und Unterstützung seitens der Fachbehörden im Landratsamt bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zugesichert.



8. *Gibt es Mitarbeiter des Landratsamts oder nahe Angehörige (Kinder/Geschwister) von Mitarbeitern des Landratsamts, die im Umfeld des Lugturms wohnen und zu den Antragstellern auf bauaufsichtliches Einschreiten gehören?*

Die der Bauaufsicht des Landratsamtes namentlich bekannten Antragsteller auf bauaufsichtliches Einschreiten sind keine Bediensteten des Landratsamtes. Ob Kinder oder Geschwister von Bediensteten des Landratsamtes zu den der Bauaufsicht des Landratsamtes namentlich bekannten Antragstellern gehören, ist nicht bekannt. Für eine dahingehende Abfrage bei den Bediensteten des Landratsamtes wird keine Rechtsgrundlage gesehen.

Mit freundlichen Grüßen

M. Geisler