

## **Gemeinde Oybin**



**Bebauungsplan „Hochwaldblick“**  
für das Gebiet südlich der Kammstraße im Bereich des ehemaligen  
Beherbergungsbetriebes „Zum Hochwaldblick“

### **VORENTWURF**

PLANFASSUNG 28.04.2023

### **BEGRÜNDUNG**

erstellt: 28.04.2022

Katrin Müldener Freie Architektin und Stadtplanerin  
Damaschkestraße 12, 02763 Zittau Tel: 03583/510743 Fax:03583/510742



## **Präambel**

Die Gemeinde Oybin plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Geltungsbereich des ehemaligen Beherbergungsbetriebes „Zum Hochwaldblick“ für die Flurstücke 540/1, 540/2 und T.v. 537/13.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat mit Datum vom 15.02.2021 gefasst.

Die Gemeinde Oybin verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan, deshalb wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Gemäß §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Bebauungsplan kann gemäß §8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird. (siehe Punkt 1.1)

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger und Entwurfsbeteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen bildet eine Grünordnungsplanung mit Ausgleichsbilanzierung. Neben der Erfassung und Kartierung des Grünbestandes wird eine artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt, um die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplan angemessen berücksichtigen zu können. Da das Vorhaben an europäische Schutzgebiete angrenzt (FFH-Gebiet „Hochlagen des Zittauer Gebirges / TF Töpfer und Felsengasse Nr. 5153-301 und SPA-Schutzgebiet „Zittauer Gebirge Nr. 5153-451), werden eine Natura 2000- Vorprüfung und eine SPA-Vorprüfung durchgeführt. Die Untersuchung und Vorprüfung erfolgt durch das Büro Probios – ecosystem service aus Dresden und läuft seit März 2023. Daten liegen derzeit noch nicht vor, Ergebnisse werden in 07-08 2023 erwartet.

Für den Bebauungsplan wird eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erstellt und ein Umweltbericht. Auf dieser Grundlage werden die Festsetzungen des B-Planes bewertet und angepasst. Damit werden die Einflüsse auf Natur und Umwelt, die von der geplanten Erweiterung der baulichen Nutzung ausgehen, beurteilt. Auf dieser Grundlage kann mit dem Bebauungsplan sichergestellt werden, dass die Festsetzungen in einem verträglichen Maß erfolgen und wesentliche Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt ausgeschlossen werden.

Im Vorentwurf sind die Belange des Naturschutzes noch nicht umfassend bewertet. Er soll dazu dienen, Bedenken und Hinweise zu erfassen und die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowohl der Öffentlichkeit, als auch den Trägern öffentlicher Belange frühzeitig zur Erörterung bekannt zu machen.

## Inhalt

<b>INHALT</b>	<b>4</b>
<b>1. PLANUNGSANLASS</b>	<b>6</b>
1.1 Handlungsbedarf und dringende Gründe der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes	6
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	7
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>8</b>
2.1 Lage des Plangebietes	8
2.2 Geltungsbereich	9
2.3 Eigentumsverhältnisse	9
2.4 Übergeordnete Planungen	9
2.4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	9
2.4.2 Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien 2010	10
2.4.3 Flächennutzungsplan	10
2.4.4 Sonstige Planungen	11
2.5 Städtebauliche Struktur der räumlichen Umgebung	11
2.6 Natur und Umwelt	12
2.6.1 Naturraum und Topografie	12
2.6.2 Geologie und Boden	12
2.6.3 Wasserhaushalt	12
2.6.4 Flora und Fauna / Schutzgebiete	12
2.6.5 Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz	13
2.6.6 Schutzgebiete	13
2.7 Bauliche Nutzung	14
2.7.1 Geschichtliche Entwicklung	14
2.7.2 Vorhandene Bauliche Anlagen	15
2.8 Erschließung	16
2.8.1 Verkehrserschließung	16
2.8.2 Ver- und Entsorgung	16
2.9 Untersuchungsrelevante Umweltbelange	16
2.10 Altlasten	16
<b>3. PLANUNGSZIELE</b>	<b>17</b>
3.1 Ziel der Gebietsentwicklung	17
3.1.1 Geplante Flächennutzungen	17
<b>4. PLANUNGSINHALT /FESTSETZUNGEN</b>	<b>17</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 Bau NVO	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.2.1 Grundflächenzahlen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
4.3 Erschließung	18
4.3.1 Verkehrsflächen	18
4.3.2 Ver- und Entsorgung	18
4.4 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen	18
4.4.1 Grünflächen	18
4.4.2 Boden und Wasser	18
4.4.3 Kompensationsmaßnahmen	18
4.5 Leitungsrechte	18
4.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	19
4.7 Umweltprüfung	19
4.8 Artenschutz	19
<b>5. FLÄCHENBILANZ (STAND VORENTWURF 04-2023)</b>	<b>20</b>

<b>6.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>LITERATUR- UND QUELLVERZEICHNIS</b>	<b>23</b>

## 1. Planungsanlass

### 1.1 Handlungsbedarf und dringende Gründe der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes

Für die Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der baulichen Wiedernutzung, Erweiterung und Neubau des Beherbergungsbetriebes am Standort des ehemaligen Hotels „Zum Hochwaldblick“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da die Gemeinde Oybin nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt, soll der Bebauungsplan als vorzeitiger B-Plan gemäß § 8 BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes begründet sich in dem dringenden wirtschaftlichen Erfordernis der touristischen Entwicklung der Gemeinde und der gesamten Region des Naturparkes Zittauer Gebirge.

Der Tourismus stellt den wichtigsten Wirtschaftszweig in der Gemeinde Oybin dar. Die Übernachtungszahlen konnten seit 2010 stetig gesteigert werden. Demgegenüber stagnierten aber die Angebotszahlen Übernachtungsplätzen, insbesondere im qualitativ hochwertigen Bereich. Dieser wird zunehmen nachgefragt. Für die Entwicklung des Wirtschaftszweiges Tourismus in der Gemeinde Oybin und im Naturpark Zittauer Gebirge wird eine Erweiterung im höherwertigen Angebotssegment unerlässlich. Im Gemeindegebiet sind dafür Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Ehemaliges Pionierlager an der Freilirathstraße“ in eingeschränktem Umfang vorhanden, allerdings liegt auf Grund der privaten Eigentumsverhältnisse keine Flächenzugriffsmöglichkeit vor.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Oybin ist es aus wirtschaftlicher und ökologischer Sicht sinnvoll, bereits vorhandene baulich genutzte Flächen einer Wiedernutzung zuzuführen und erforderliche Erweiterungen der Angebote in deren unmittelbarem Zusammenhang durchzuführen. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens soll das Qualitätsangebot in der Fremdenbeherbergung im Naturpark Zittauer Gebirge und der Gemeinde Oybin erweitert werden.

Nach einem jahrelangen Leerstand des ehemaligen Beherbergungsbetriebes haben sich nunmehr Investoren gefunden, die eine bauliche Neuordnung der Grundstücke vornehmen wollen und den Neubau eines Fremdenbeherbergungsbetriebes planen. Damit könnte der weitere Verfall der Gebäude und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Naturpark Zittauer Gebirge abgewendet werden. Aus wirtschaftlichen Gründen ist es nicht möglich, der verbindlichen Bauleitplanung das Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplanes voranzustellen. Dieses Verfahren würde einen Zeitraum von 3-5 Jahren in Anspruch nehmen und den Umsetzungsvorstellungen des Investors entgegenstehen. Für die Planung seines Vorhabens erwartet der Investor eine Planungssicherheit, die nur im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan geklärt werden kann. Zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Oybin hat der Gemeinderat die Aufstellung eines B-Planes beschlossen und damit klargestellt, dass die Ziele der Planung den gemeindlichen Entwicklungszielen nicht entgegenstehen. Im INSEK der Gemeinde spielt die Entwicklung des Tourismus an diesem Standort eine wesentliche Rolle. In der Maßnahmenliste zum INSEK ist auch die touristische Entwicklung des ehemaligen Hotelstandortes „Zum Hochwaldblick“ berücksichtigt.

Der Standort hat sich seit Ende des 19. Jahrhunderts zu einem bekannten Touristenmagneten entwickelt. In den 1990 Jahren konnte an diese Entwicklung aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr angeschlossen werden, so dass der Hotelbetrieb in Verbindung mit den Auswirkungen der pandemischen Lage geschlossen wurde und das Gebäude seit 2019 leer steht. Bereits seit den 1990er Jahren wurden keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die Qualitätsanforderungen an Beherbergungsbetriebe sind in dieser Zeit jedoch erheblich angestiegen. Ziel der Investoren ist

es nunmehr, den attraktiven Standort für einen qualitativ hochwertigen Tourismus attraktiv zu machen und einen Beherbergungsbetrieb auf hohem Standard zu errichten. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wird auch den Zielen der Landes- und Regionalentwicklung entsprochen, in der Gemeinde Oybin die räumlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Tourismus mit dem Schwerpunkt der Qualitätssteigerung zu schaffen. Im Naturpark Zittauer Gebirge wird damit eine Angebotslücke geschlossen.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Oybin strebt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Sicherung der baulichen Nutzung des Standortes als „Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung“ an. Damit soll ein touristischer Standort in der Gemeinde Oybin, der aufgrund seiner markanten Lage und langen Tradition einen großen Bekanntheitsgrad im Zittauer Gebirge genießt, erhalten und zukunftsfähig entwickelt werden. Der Tourismus stellt einen der wichtigsten Wirtschaftszweige in der Gemeinde dar. Oybin hat sich im integrierten Entwicklungskonzept als Ziel gesetzt, die Gemeinde zum Kurort mit moderner Infrastruktur zu entwickeln. Mit dem Entwicklungsziel „Oybin als Service- und Qualitätsgemeinde“ soll die Entwicklung zu einer regionsübergreifend anerkannten Tourismusgemeinde erreicht werden. Dafür wird es erforderlich, die touristischen Angebote auszubauen, die Zusammenarbeit der Gemeinden und die lokale Wirtschaft zu stärken und eine klare Fokussierung auf die Zielgruppen, die angesprochen werden sollen, vorzunehmen.

Mit der geplanten Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit hohem Qualitätsstandard und mit Angeboten im Wellnessbereich wird ein wichtiger Baustein zur Zielerreichung umgesetzt und das überregionale touristische Angebot im Naturpark Zittauer Gebirge wesentlich qualifiziert.

Die Gemeinde Oybin sichert mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die nachhaltige Entwicklung des Standortes und schafft die Grundlagen, den drohenden weiteren Verfall der baulichen Anlagen und einen Verlust der Attraktivität durch die Störung des Natur- und Landschaftsbildes im Landschaftsschutzgebiet „Zittauer Gebirge“ zu verhindern. Aufgabe der Bauleitplanung wird es sein, die Anforderungen an Naturschutz, Artenschutz und Landschaftspflege auf der einen Seite und die wirtschaftlichen Interesse der Gemeinde und des Investors auf der anderen Seite angemessen abzuwägen und eine nachhaltige Entwicklungsgrundlage zu schaffen.

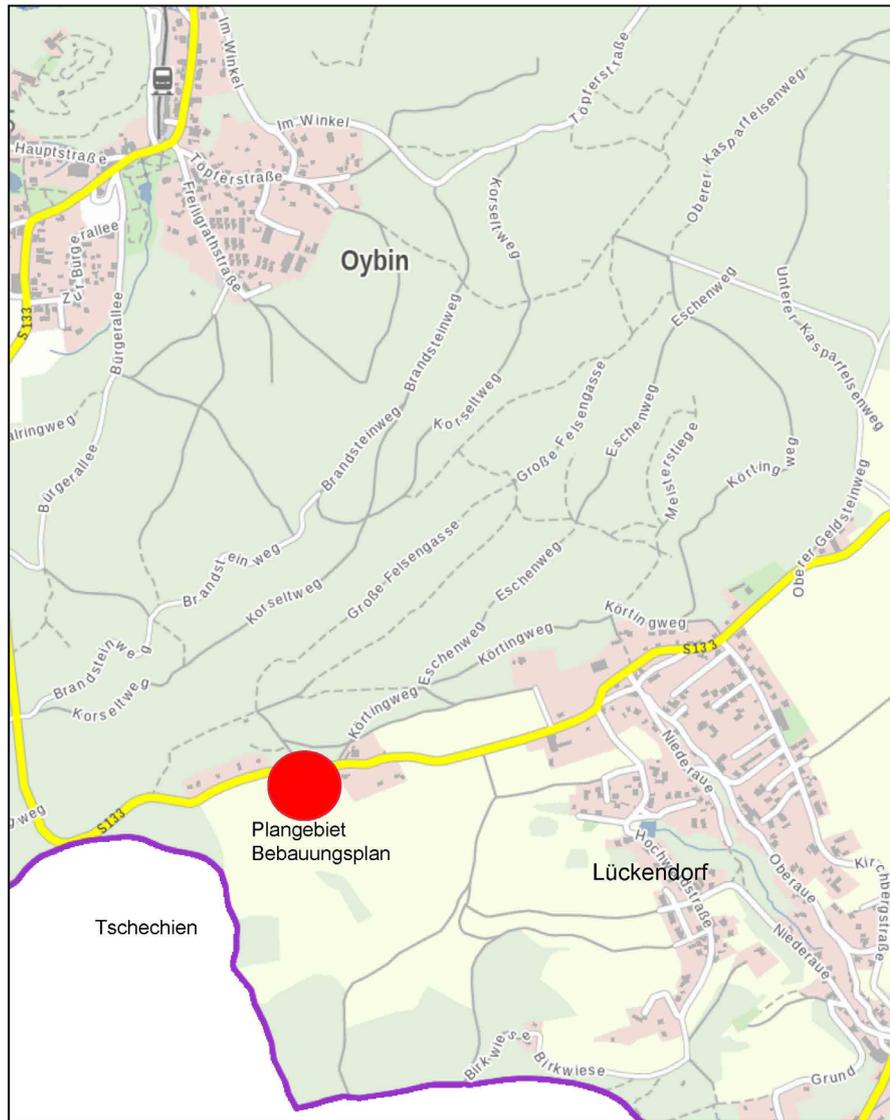
## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet an der Verbindungsstraße S133 zwischen den Ortsteilen Oybin und Lückendorf. In südliche Richtung schließt eine großflächige Wiesenfläche an, die den Blick in den Landschaftsraum und die Bergketten des Lausitzer Gebirges, Isergebirges, bis hin zum Riesengebirge freigibt.

#### RAPIS Umwelt

Kartenauszug aus RAPIS vom 25.04.2023



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 04/2023), Landesdirektion Sachsen  
Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP® Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2023 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

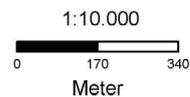


Abb: 1 Gebietslage Übersicht, RAPIS 04/2023 / <https://geoportal.sachsen.de> (ohne Maßstab)

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha der Gemeinde Oybin, Gemarkung Lückendorf. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 540/1, 540/2 sowie eine Teilfläche von 537/13 Gemarkung Lückendorf.

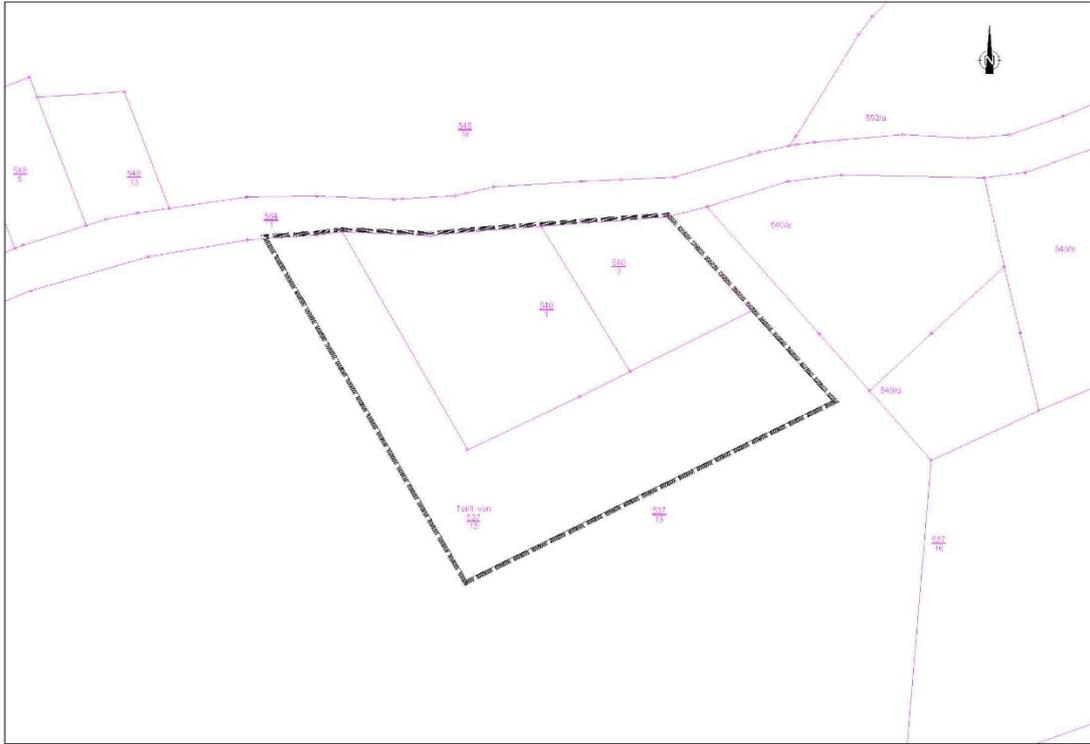


Abb: 2 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Privateigentum.

## 2.4 Übergeordnete Planungen

### 2.4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Planungsgrundlage ist der Landesentwicklungsplan Sachsen von 2013. Die Gemeinde Oybin wird der Raumkategorie des ländlichen Raumes zugeordnet. Trotzdem sich das Planungsgebiet in den Außenbereich hineinzieht, wird den Zielen des Landesentwicklungsplanes mit dem Bebauungsplan entsprochen. Gemäß dem Grundsatz G 2.3.3.1 und dem Ziel Z 2.3.3.2 des LEP werden mit der Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines qualitativ hochwertigen Beherbergungsbetriebes geschaffen.

#### *Grundsätze und Ziele des LEP 2013*

*G 2.3.3.1 Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen.*

*Z 2.3.3.2 In den Tourismusregionen beziehungsweise den zu bildenden Destinationen ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur vorzuhalten und qualitativ weiter zu entwickeln. Grenzübergreifende Anforderungen sind in die Entwicklung einzubeziehen.*

#### 2.4.2 Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien 2010

Im Regionalplan von 2010 wird der Gemeinde Oybin eine besondere Gemeindefunktion zugewiesen:

*Z 2.2.3 Als Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ werden die Städte und Gemeinden Bad Muskau, Jonsdorf und Oybin ausgewiesen.*

Damit wird die besondere touristische Bedeutung der Gemeinde Oybin klargestellt. Es entspricht dem regionalplanerischen Entwicklungsziel, wenn die Gemeinde Oybin Flächen für Beherbergung planungsrechtlich sichert und eine zukunftsfähige Entwicklung bestehender Einrichtungen zu Grunde legt.

Der Regionalplan stellt klar: „der in der Planungsregion liegende Teil des Lausitzer Gebirges – das Zittauer Gebirge – soll als ökologisch wertvoller, reich strukturierter Lebensraum verschiedener seltener oder vom Aussterben bedrohter Arten und als bevorzugtes Urlaubs- und Erholungsgebiet der Region erhalten und weiterentwickelt werden“.

Dazu soll(en) » besonders in den für Fremdenverkehr und Tourismus bedeutenden Orten wie Waltersdorf, Lückendorf, Jonsdorf und Oybin die Siedlungsentwicklung so erfolgen, dass das Landschaftsbild und die ökologisch wertvollen Bereiche bewahrt, die historischen Siedlungsteile mit ihrer besonderen Konzentration der Umgebendebauweise und die typische Siedlungsstruktur nicht überformt sowie die Erholungsmöglichkeiten erhalten und weiterentwickelt werden...“

Im RP werden besondere Anforderungen an den Schutz des Bodens gestellt:

*„... die im Bereich von Lückendorf auf den lössbeeinflussten Braunerden befindlichen Ackerbau- und Grünlandbereiche erhalten und umweltgerecht bewirtschaftet werden...“*

Dies betrifft jedoch die anschließenden Bereiche an das Plangebiet.

Im Entwurf zur 2. Gesamtfortschreibung des RP ist bezüglich der TW-Schutzgebiete vermerkt, dass verschiedene hydrogeologische Gutachten (u. a. das Hydrogeologische Gutachten zur Neubemessung eines gemeinsamen Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der Stadtwerke Zittau GmbH im Raum Oybin aus dem Jahr 2015) belegen, dass der Bereich Zittauer Gebirge mit den Entnahmeorten Lückendorf, Oybin und Jonsdorf als ein zusammenhängender Grundwasserleiter (Mächtigkeit etwa 500 m) anzunehmen ist. Daher wird die großflächige Festlegung im Zittauer Gebirge als Vorranggebiet Wasserversorgung (Bezeichnung Wt 54 Zittauer Gebirge) beibehalten. Die Anforderungen auf Grund der Lage des Plangebietes in einer Trinkwasserschutzzone IIIA sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Gemäß Festlegungen des Regionalplanes liegt das Plangebiet in einem Bereich der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen, ist als „Vorranggebiet Landschaftsbild / Landschaftserleben“ gekennzeichnet und als „Gebiet mit potenziell großer Erosionsgefährdung durch Wind“ dargestellt. Diese Belange sind bei der Planung zu berücksichtigen.

#### 2.4.3 Flächennutzungsplan

Da die Gemeinde Oybin nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt, ist es erforderlich, einen vorzeitigen B-Plan aufzustellen. Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes begründet sich in dem dringenden Erfordernis der städtebaulichen Ordnung einer Brachfläche und der wirtschaftlichen Stärkung der Gemeinde als Tourismusstandort. (siehe Punkt 1.1)

#### 2.4.4 Sonstige Planungen

Im 2022 beschlossenen INSEK der Gemeinde Oybin wird der Standort als potentielle Entwicklungsfläche für eine touristische Nutzung dargestellt und als Maßnahme zur Zielerreichung festgesetzt (Entwicklung des Hotelstandortes „Hochwaldblick“). Die Ergebnisse der Analyse des INSEK zeigen, dass die Potentiale der Gemeinde Oybin für eine nachhaltige Entwicklung in dem Bereich des Tourismus- und Erholungsort liegen. Mit der Lage im Zittauer Gebirge und der Nähe zu der Großen Kreisstadt Zittau und der Grenze nach Tschechien bietet die Gemeinde die ideale Grundlage zur Entwicklung dieser Potenziale. Im INSEK wird dargelegt, dass das Entwicklungsziel „Oybin als Service- und Qualitätsgemeinde“ für eine Entwicklung zu einer regionsübergreifend anerkannten Tourismusgemeinde mit dem Ausbau der touristischen Angebote verbunden sein wird.

Auch in der LEADER Entwicklungsstrategie der Region Naturpark Zittauer Gebirge wird die Bedeutung des Tourismus für die Naturparkgemeinden herausgestellt und das Erfordernis, den Qualitätsstandard zu stärken.

#### 2.5 Städtebauliche Struktur der räumlichen Umgebung

Das Plangebiet (rot markiert) befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Wohnnutzung und weiteren Ferienhausnutzungen. Im betreffenden Siedlungsbereich sind neben der kompakten Bestandsbebauung des ehemaligen Beherbergungsbetriebes ausschließlich ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauungen vorhanden. Die Siedlungsstruktur ist durch eine starke Durchgrünung geprägt. Die Baumasse des bestehenden Hotelbaus wirkt im Landschaftsbild dominant und ist in der Region weithin sichtbar.

### RAPIS Umwelt

Kartenauszug aus RAPIS vom 25.04.2023



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 04/2023), Landesdirektion Sachsen  
 Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®  
 Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2023  
 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:2.500

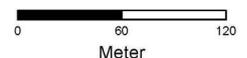


Abb: 3 Siedlungs- und Nutzungsstruktur (rot Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)

## 2.6 Natur und Umwelt

### 2.6.1 Naturraum und Topografie

Naturräumlich wird das Plangebiet in das Sächsisches Bergland und Mittelgebirge/ Lausitzer Gebirge/ Zittauer Gebirge / Lückendorfer Sandsteingebiet, Lückendorfer Decklöß-Plateau eingeordnet.

Die Topographie des Planungsgebietes ist von Norden mit 532,25 m DHHN nach Süden geneigt und fällt mit einer Böschung im Süden auf 522,28 DHHN ab.

### 2.6.2 Geologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch im Zittauer Gebirge.

#### Auszug aus der Bodenkarte

Bodentyp:	PPn
Substrattyp:	p-(z)s(^s)
Substratmorphologische Einheit:	S-2.0
Leitbodenassoziation:	P: (v)s
Leitbodenassoziation Bodentyp:	P
Leitbodenassoziation Substrattyp:	(v)s
Leitbodenform:	Podsol aus periglazierem Grus fuehrendem Sand
Substratmorphologische Einheit:	Boeden aus periglaziereren Lagen
Leitbodenassoziation:	Podsole aus Skelett fuehrendem Sand
Begleitbodenformen:	p3BB: p-(z)s(^s,Lol)/p-zs(^s), BB-PP: p-(z)s(^s,Lol)/p-(z)s(^s), p2BB: p-(z)s(^s,+G)/p-zs(+G)

Oberboden K-Faktor bei Humusgehalt von 2 % und Korrektur Skelettvolumen: 0,04

Oberboden K-Faktor Winderosionsgefährdung trockener Boden DIN 19706: 4

Physisches Durchwurzelungspotenzial in dm: 15

Grundwasserstufe KA5 (-2 = GW unterhalb 2 m): -2

Vernässungsgrad KA5: 0

Profilwert bis 1,2 m und max. bis Wp, nutzbare Feldkapazität bei pF 1,8 in mm: 123

### 2.6.3 Wasserhaushalt

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet ist Bestandteil der Trinkwasserschutzzone III-A 01 Lückendorfer Tiefbrunnen, angrenzend an Zone III B.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### 2.6.4 Flora und Fauna / Schutzgebiete

#### Potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes

Die potentiell natürliche Vegetation innerhalb des Plangebietes ist als Montaner Hainsimsen-(Tannen-Fichten-)Buchenwald mit vernässen Wollreitgras-Fichtenwäldern gekennzeichnet.

#### Flora

Im Rahmen der geplanten Kartierung wird parallel zum Vorentwurf der Bestand erfasst, um Eingriffe in Natur und Landschaft bewerten zu können.

Der nord-westliche Plangebietsteil wurde baulich genutzt. Der südliche Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt und ist als mäßig artenreiches Grünland ausgeprägt.

#### Fauna

Da das Plangebiet an europäische Schutzgebiete angrenzt (FFH-Gebiet „Hochlagen des Zittauer Gebirges / TF Töpfer und Felsengasse Nr. 5153-301 und SPA-Schutzgebiet „Zittauer

Gebirge Nr. 5153-451), werden eine Natura 2000- Vorprüfung und eine SPA-Vorprüfung durchgeführt. Ergebnisse liegen zum Vorentwurfsstand noch nicht vor.

#### 2.6.5 Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Zittauer Stadtwaldes. Das Plangebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche S 133 vom Waldbestand getrennt. Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden Vorabstimmungen mit dem Eigentümer des Waldes und der Forstbehörde durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Neubebauung des Plangebietes gemäß dem derzeitigen Abstand der vorhandenen Bebauung zum Wald hin als möglich erachtet wird. Es wird jedoch vorausgesetzt, dass die geplante bauliche Nutzung den größtmöglichen Abstand zum Wald einhält und ein Haftungsausschluss gegenüber dem Waldbesitzer übernommen wird.

#### 2.6.6 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Zittauer Gebirge“. Im Verlauf der Bauleitplanung wird eine Änderung der Schutzgebietsverordnung für den Geltungsbereich angestrebt. Der Ausgliederungsantrag der Gemeinde soll nach Abschluss Verfahren der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf gestellt werden, um die für den Antrag notwendigen Grundlagen zu erfassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu europäischen Schutzgebieten (FFH-Gebiet: Hochlagen des Zittauer Gebirges/TF Töpfer und Felsengasse und SPA Vogelschutzgebiet: Zittauer Gebirge). Aus der Lage zu den europäischen Schutzgebieten ergibt sich die Anforderung an eine Vorprüfung Natura 2000. Bebauungspläne müssen vor ihrer Zulassung oder Durchführung darauf hin überprüft werden, ob sie „geeignet“ sind, die Schutz- und Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebietes (FFH- und/oder Vogelschutzgebiet) erheblich zu beeinträchtigen. Mit der Vorprüfung ist die Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG festzustellen. Diese Vorprüfung stellt eine Abschätzung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der betreffenden Natura 2000-Gebiete dar. Ergibt diese Vorprüfung, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen hervorzurufen, sind keine weiteren Prüfschritte mehr erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist außerdem Bestandteil der Naturparkes Zittauer Gebirge, für den eine Naturparkverordnung zu berücksichtigen ist.



Das "Hotel Hochwaldblick" verdankte seinen neuen Namen dem Berg Hochwald, welcher direkt gegenüber vom Hotel in die Wolken steigt. Heute ist es das größte und am höchsten gelegene Hotel von Lückendorf (515 m).“

Noch Ende der 1980 er Jahre wurde das Hotel durch einen Neubau des Bettenhauses wesentlich erweitert.

### 2.7.2 Vorhandene Bauliche Anlagen

Die Ende des 19. Jahrhunderts errichteten baulichen Anlagen zur Nutzung als Fremdenbeherbergung wurden Ende des 20. Jahrhunderts noch einmal durch die Errichtung des Bettanhauses wesentlich erweitert.



Abb: 5 Ansicht aus Richtung Kammloch (Nordwest)



Abb: 6 Ansicht von Süden (Bettenhaus)



Abb: 7 Ansicht aus Richtung Lückendorf (Nordost)



Abb: 8 Straßenansicht



Abb: 9 Wohnbebauung Nachbargrundstück



Abb: 10 Blickbeziehung nach Süden

## **2.8 Erschließung**

### **2.8.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Staatsstraße S133, die Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Lückendorf, Oybin und Hain. Eine Zufahrt auf das Grundstück ist vorhanden.

### **2.8.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist für die bisherige Nutzung erschlossen. Im Rahmen der Vorhabenplanung werden eventuell erforderliche Umverlegungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Die gesicherte Ver- und Entsorgung ist durch das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz zunächst grundsätzlich gesichert.

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird über den vorhandenen Hauptversorgungsleitung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche S133 gesichert.

#### Löschwasser

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung müssen entsprechend Brandschutzbedarfsplan die erforderlichen Löschwassermengen für die geplanten Vorhaben vorgehalten werden. Die benötigten 96m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sind durch Vorhaltung in einer Zisterne zu sichern.

#### Schmutz- und Regenwasser

Das Plangebiet besitzt einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Eine Änderung der Lage oder eine notwendige Erneuerung der Entsorgungsleitungen sind im Rahmen der Vorhabenplanung abzustimmen. Anfallendes Regenwasser ist im Plangebiet zu versickern oder rückzuhalten. Eine Anbindung des Überlaufes kann über den vorhandenen öffentlichen RW-Kanal erfolgen.

#### Elt / Fernmelde

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung sind öffentliche Anschlüsse bereits vorhanden. Eine Änderung der Leitungslage oder eine notwendige Erneuerung der Versorgungsleitungen sind im Rahmen der Vorhabenplanung abzustimmen. Eine Leitungstrasse ist mit Leitungsrecht im B-Plan festgesetzt.

## **2.9 Untersuchungsrelevante Umweltbelange**

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgen im Rahmen der Grünordnungsplanung und Erarbeitung des Umweltberichtes.

## **2.10 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine derzeit bekannten Altlastenflächen.

### **3. Planungsziele**

#### **3.1 Ziel der Gebietsentwicklung**

Mit der Entwicklung des Plangebietes wird das Ziel verfolgt, Flächen für die Deckung des Bedarfes an qualitativ hochwertigen Übernachtungsangeboten in der Gemeinde Oybin und dem Naturpark Zittauer Gebirge zu schaffen und eine brachliegende Fläche wieder in Nutzung zu bringen.

##### **3.1.1 Geplante Flächennutzungen**

Im Plangebiet sollen folgende Nutzungen festgesetzt werden:

- Sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“
- Ausgleichsflächen für Kompensationsmaßnahmen (Anpflanzungsflächen)
- Private Grünflächen

### **4. Planungsinhalt /Festsetzungen**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **4.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 Bau NVO**

In dem geplanten Sondergebiet soll die Errichtung von Beherbergungsbetrieben zugelassen werden. Welche Einschränkungen mit Hinblick auf schützenswerte Nutzungen in der näheren Umgebung getroffen werden müssen, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Grundlage der Aufstellung des Entwurfes erfasst werden. Zugelassen werden soll aber auch betriebsbedingtes Wohnen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO erfolgen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl, maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

##### **4.2.1 Grundflächenzahlen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die für das Sonstige Sondergebiet festgesetzte Obergrenze für die GRZ orientiert an der vorhandenen Bebauung und dem erforderlichen Entwicklungsbedarf und wird auf 0,6 festgesetzt. Dabei soll berücksichtigt werden, dass so wenig wie nötig bisher unversiegelte Fläche in den Landschaftsraum hinein durch die bauliche Nutzung in Anspruch genommen wird. Durch die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise, die zulässige Firsthöhe soll gesichert werden, dass sich die Bebauung ausschließlich auf die festgesetzte Fläche beschränkt und damit das städtebauliche Bild des Siedlungsbereiches nicht unzumutbar gestört wird. Die zulässige Höhe soll die vorhandene Bebauungshöhe nicht wesentlich überschreiten. Es soll eine verdichtete Baustruktur einfügen werden, durch die vorhandenen städtebaulichen Strukturen nachverdichtet werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt. Die Baugrenze ist mit einem angemessenen Abstand zur nachbarlichen Wohnnutzung auf dem Flurstück 540/a festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass eine flexible Bebauung ermöglicht wird.

Die Neubebauung wird das Landschaftsbild beeinflussen, die Festsetzungen sollen dazu dienen, diesen Einfluss verträglich zu gestalten. Das betrifft insbesondere auch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen, da der Standort von weiter entfernten touristischen Aussichtspunkten

erkennbar ist. Die Bebauung soll sich durch Höhenversatz in das Landschaftsbild und die Hanglage einfügen.

Auswirkungen auf die Umwelt durch einen hohen Versiegelungsgrad werden durch geplanten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 Verkehrsflächen**

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gesichert. Zur Abdeckung des Stellplatzbedarfes werden in der Planzeichnung Verkehrsflächen für Besondere Zweckbestimmung „Parke“ festgesetzt. Die Flächengröße orientiert sich am Bedarf des Beherbergungsbetriebes.

#### **4.3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Es erfolgt keine Festsetzung neuer Leitungstrassen.

Öffentliche Leitungen, die die privaten Grundstücke queren, sind mit einem Leitungsrecht festgesetzt.

### **4.4 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen**

Die Kartierungen zur Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter wird durch eine Landschaftsarchitektin durchgeführt, Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Durch das Büro probios aus Dresden wird eine Voruntersuchung Natura 2000 und SPA durchgeführt.

#### **4.4.1 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich private Grünflächen. Um eine bedarfsgerechte Entwicklung des Standortes zu gewährleisten, werden neue Anpflanzungsflächen in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzt.

#### **4.4.2 Boden und Wasser**

Zum Umgang mit Böden, versiegelten Flächen und Niederschlagswasser werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung notwendige Festsetzungen und Hinweise getroffen, die in den Textteil des Bebauungsplans einfließen.

#### **4.4.3 Kompensationsmaßnahmen**

Im Plangebiet werden im Zusammenhang mit den durch die Vorhaben verursachten Eingriffen kompensierende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ziel ist es, die vorgenommenen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen. Dafür werden Flächen für Anpflanzungen festgesetzt. Da ein erheblicher Anteil der Flächen neu versiegelt wird, sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes nicht zu vermeiden. Die Gemeinde wird dafür Flächen innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung stellen. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger umzusetzen, dazu müssen sie sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichten.

### **4.5 Leitungsrechte**

Zur Sicherung von Versorgungsleitungen werden Trassen mit Leitungsachsen festgesetzt. Diese orientieren sich am derzeitigen Trassenverlauf. Der Trassenverlauf sichert derzeit die komplette Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

#### **4.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Eventuelle immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf vorhandene Wohnnutzungen durch Erschließungsverkehr werden bei Bedarf im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bewertet. Im Ergebnis der Betrachtung ist zu beurteilen, in wie fern im Bauleitplan Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

#### **4.7 Umweltprüfung**

Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die jeweiligen Schutzgüter werden im Rahmen der Grünordnungsplanung erfasst und im Umweltbericht beurteilt. Der Umweltbericht selbst wird im Rahmen der Entwurfserstellung nach dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 und 4 BauGB erstellt.

#### **4.8 Artenschutz**

Da das Plangebiet an europäische Schutzgebiete angrenzt (FFH-Gebiet „Hochlagen des Zittauer Gebirges / TF Töpfer und Felsengasse Nr. 5153-301 und SPA-Schutzgebiet „Zittauer Gebirge Nr. 5153-451), werden eine Natura 2000- Vorprüfung und eine SPA-Vorprüfung durchgeführt. Die Vorprüfung erfolgt durch das Büro Probios – ecosystem service aus Dresden und läuft seit März 2023. Daten liegen derzeit noch nicht vor, Ergebnisse werden in 07-08 2023 erwartet.

5. **Flächenbilanz** (Stand Vorentwurf 04-2023)

	<b>Vorentwurf Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>Vorentwurf Summe Flächen in m<sup>2</sup></b>
<b>Sondergebiet Fremdenbeherbergung</b>	4.692,93		
	<b>4.692,93</b>		<b>4.693</b>
<b>davon überbaubare Grundstücksfläche</b>		3.955	
		<b>3.955</b>	
<b>Grünfläche</b>	2.404,93		
	<b>2.404,93</b>		<b>2.405</b>
<b>davon Fläche für Anpflanzungen</b>		174,57	
		2.084,12	
		<b>2.258,69</b>	
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz privat)</b>	739,58		
	<b>739,58</b>		<b>740</b>
<b>Summe Flächen Geltungsbereich:</b>			<b>7.837</b>

6. **Kosten**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger.

Neben den für die Bauleitplanung erforderlichen Planungskosten entstehen im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld der direkten Bauvorhaben. Da diese Maßnahmen an konkrete Umsetzung von Bauvorhaben gebunden sind, wird die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag nach Vorlage des Entwurfes zum Bebauungsplan vereinbart.

## 7. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)  
Vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und am 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz (ROG)  
Vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), geändert am 28. März 2009 (BGBl. I S. 643), 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 31. August 2015 (BGBl. I S.1473), 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245), 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) und am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)  
Vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) geändert am 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943), 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839), 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749), 29. März 2017 (BGBl. I S. 626), 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), 8. April 2019 (BGBl. I S. 432), 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873), 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146), 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436), 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901), 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) und am 17. Juni 2022 (BGBl. I S. 1024)
- Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) geändert am 9. September 2001 (BGBl. S. 2334), 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) und am 25. Februar 2021 (BGBl. I S.306)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. S.1554) geändert am 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758), 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) und am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690), 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557), 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148), 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95), 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482), 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666), 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972), 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258), 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202), 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370), 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706), 4. März 2020 (BGBl. I S. 440), 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) und am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)  
Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG) Vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert am 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187) und am 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) Vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) geändert am 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234), 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349), 22. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 786) und am 26. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

- Sächsische Bauordnung (SächsBO)  
Vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186)  
geändert am 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50), 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588), 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) und am 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)  
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen Vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229) geändert am 4. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1261), 28. Juni 2001 (SächsGVBl. S. 428), 6. Juni 2002 (SächsGVBl. S. 171), 17. Juli 2002 (SächsGVBl. S. 229), 14. November 2002 (SächsGVBl. S. 307), 5. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 148), 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 146), 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130), 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234), 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630), 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358), 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644), 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) und am 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) Vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525) geändert am 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762)

#### Sonstige Grundlagen des Bebauungsplanes

- Lage- und Vermessungsplan: Vermessungsbüro Koban, Schlachthofstraße 29, 2625 Bautzen

## 8. Literatur- und Quellverzeichnis

- Bernhard Stürer: Der Bebauungsplan, Städtebaurecht in der Praxis, Verlag C.H.Beck, 3. Auflage, München 2006
- Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger: BauGB, Kommentar, Verlag C.H.Beck, Stand Oktober 2021
- Fickert / Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, Verlag Kohlhammer, 13. Auflage, Stuttgart 2019
- Kuschernus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan, Verlag Deutsches Volkshheimstättenwerk GmbH, Bornheim Dezember 2021
- Prof. Dr.-Ing.V. Schwier: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C.H.Beck, München 2002
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013
- Regionaler Planungsverband Oberlausitz- Niederschlesien: 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Oberlausitz-Niederschlesien, Bautzen 04.02.2010/  
Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung 2019
- Internetadressen:
- Geoportal des Landkreises Görlitz <http://www.gis-lkgr.de/>
  - Geoportal Sachsenatlas <https://geoportal.sachsen.de/>
  - Raumplanungsinformationssystem RAPIS Sachsen <https://www.rapis.sachsen.de>
  - Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie  
Digitale Bodenkarte 1:50.000 <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/>