

EINGANG 20. JULI 2023

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Architekturbüro
Katrin Müldener
Damaschkestraße 12
02763 Zittau

nachrichtlich per E-Mail an:
- LRA Görlitz
- RPV Oberlausitz-Niederschlesien

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Ines Heinze

Durchwahl
Telefon +49 351 825-3410
Telefax +49 351 825-9301

ines.heinze@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
DD34-2417/293/2

Dresden,
19. Juli 2023

Gemeinde Oybin

Bebauungsplan „Hochwaldblick“

Frühzeitige Beteiligung der Raumordnungsbehörde nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 6. Juli 2023 (per E-Mail)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

raumordnerische Stellungnahme ab:

Das Vorhaben steht dann im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung¹, wenn es mit den Belangen des Landschaftsbildes bzw. des Kulturlandschaftsschutzes vereinbar ist. Auf die Begründung wird verwiesen.

Begründung

Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochwaldblick“ sollen am Standort eines ehemaligen Hotels im Gemeindeteil Lückendorf der Gemeinde Oybin die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Wiedernutzung, eine Erweiterung und den Neubau eines Beherbergungsbetriebes geschaffen werden. Dazu soll in dem ca. 0,8 ha großen Geltungsbereich ein sonstiges

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucherschrift:
Landesdirektion Sachsen
Abteilung 3 – Infrastruktur
Olbrichtplatz 1
01099 Dresden

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
IBAN
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
DVB Linien 7, 8 und 64
Haltestelle Stauffenbergallee

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Gebäude.

*Informationen zum Zugang für ver-
schlüsselte / signierte E-Mails /
elektronische Dokumente sowie
elektronische Zugangswege finden Sie
unter www.lds.sachsen.de/kontakt

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung festgesetzt werden.

Die Gemeinde Oybin verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Rechtliche Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013;
- Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 4. Februar 2010

Ergänzend wurde die zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26. Januar 2023 berücksichtigt.

Raumordnerische Bewertung

Grundlage für die raumordnerische Bewertung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) und im Weiteren die Festlegungen des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien.

Entsprechend Grundsatz 2.3.3.1 LEP 2013 sollen die räumlichen Voraussetzungen für die Stärkung der Tourismuswirtschaft 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.

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 (Ziel 2.3.3.2 LEP 2013).

Der vorliegende Bebauungsplan trägt neben den beiden genannten Plansätzen insbesondere auch dem Ziel 2.2.1.7 LEP 2013 Rechnung, nach dem brachliegende Bauflächen zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.

Die Gemeinde Oybin ist im rechtskräftigen Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ festgelegt. In der zweiten Gesamtfortschreibung wird an dieser Funktionszuweisung als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ festgehalten. Damit sind in der Gemeinde Planungen und Maßnahmen zum Ausbau des Fremdenverkehrs und Tourismus über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus möglich.

Entsprechend dem rechtskräftigen Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes Landschaftsbild/Landschaftserleben sowie im Vorranggebiet Trinkwasser Wt 25 Zittauer Gebirge. In der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes wird an diesen Festlegungen als Vorranggebiete Kulturlandschaftsschutz bzw. Wasserversorgung grundsätzlich festgehalten.

Hinsichtlich der Vereinbarkeit eines möglichen Neubaus eines Beherbergungsbetriebes mit den Belangen des Landschaftsbildes bzw. des Kulturlandschaftsschutzes kommt der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes eine maßgebliche Bedeutung zu.

Hinweise

Als einschränkende Nutzungsbedingungen ist, wie in der Bebauungsplanbegründung bereits dargelegt, auf die Lage der überplanten Fläche im Naturpark „Zittauer Gebirge“ sowie im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet hinzuweisen.

Hinweise und Anregungen zu der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung werden nicht gegeben, da die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad nicht Gegenstand der Raumordnung ist.

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPIG zu informieren.²

Mit freundlichen Grüßen



Ines Heinze
Referentin Raumordnung

² § 18 Abs. 1 SächsLPIG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“

