



Regionaler Planungsverband  
Oberlausitz-Niederschlesien

Regionalny zwjazk planowanja  
Hornja Łužica-Delnja Šleska

Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien  
Löbauer Straße 63 · 02625 Bautzen

Katrin Müldener  
Freie Architektin und Stadtplanerin  
z. Hd. Frau Siewert  
Damaschkestraße 12  
**02763 Zittau**

Bautzen, den 17. August 2023

Aktenzeichen: 61-2448.32-13  
Ansprechpartner: Herr Moggert  
Telefon: 03591 / 67966 - 121  
Fax: 03591 / 67966 - 69  
E-Mail: jens.moggert  
@rpv-oberlausitz-niederschlesien.de

Ihr Schreiben vom: 07. Juli 2023  
Ihr Aktenzeichen: -

Anlage:

**Nur per E-Mail an:** [siewert@architektin-mueldener.de](mailto:siewert@architektin-mueldener.de)

**Bebauungsplan „Hochwaldblick“  
OT Lückendorf der Gemeinde Oybin, Landkreis Görlitz  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Sehr geehrte Frau Siewert,  
der vorgelegte Bebauungsplan wird aus Sicht der Regionalplanung begrüßt.

Zunächst weisen wir darauf hin, dass die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes am 26. Januar 2023 als Satzung beschlossen hat. Aus diesem Grund wird im Folgenden ausschließlich auf regionalplanerische Festlegungen aus der Zweiten Gesamtfortschreibung<sup>1</sup> Bezug genommen.

Der Gemeinde Oybin wird im Regionalplan eine teilzentralörtliche Funktion zugeordnet: besondere Gemeindefunktion „Tourismus“ (siehe Ziel 1.2.2). Die Ziele der vorgelegten Bebauungsplanung leisten einen Beitrag zur Umsetzung der hier genannten regionalplanerischen Festlegung. Denn mit dieser sind in der Gemeinde Planungen zum Ausbau des Tourismus über den Rahmen der „Eigenentwicklung“ im Sinne von Ziel 2.2.1.6 LEP Sachsen 2013 hinaus möglich. Mit der vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Sicherung der Wiedernutzung, Erweiterung und Neubau des Beherbergungsbetriebes können die touristischen Übernachtungskapazitäten in der Gemeinde Oybin erweitert werden.

Mit dem Ziel 4.1.1.12 des LEP erfolgt, im Gegensatz zur bisherigen Festlegung von o. g. Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Landschaftsbild / Landschaftserleben, nunmehr der Auftrag an die Regionalplanung, Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Kulturlandschaftsschutz

---

<sup>1</sup> nachfolgend „Regionalplan“

festzulegen. Diese Gebiete konkretisieren sachlich und räumlich die allgemeineren Leitbilder für die Kulturlandschaftsentwicklung.

Dementsprechend befindet sich der räumliche Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes innerhalb eines Vorranggebietes (VRG) „Kulturlandschaftsschutz“ (siehe Raumnutzungskarte) i. V. m. Ziel 5.2.1 des Regionalplanes aufgrund der Lage im Naturpark Zittauer Gebirge,<sup>2</sup> „Zone II“.

Durch die Festlegung des o. g. VRG wird die Siedlungsentwicklung nicht eingeschränkt. Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit dieser Planung sind jedoch die überörtlichen Belange des Schutzes der Kulturlandschaft zu beachten. Dies beinhaltet, dass die Art und Weise der Nutzung (z. B. Höhe einer baulichen Anlage, Flächengröße, Versiegelung) dem Charakter der Kulturlandschaft angepasst sein muss (vgl. Regionalplan, S. 93).

Nach Prüfung der Planunterlagen wird aus unserer Sicht mit „Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zur optischen Abschirmung, und die vorgesehene „Erhaltung vom Bäumen“, die die vorhandenen Gebäude umgeben (jeweils siehe Planzeichnung), die Vorgaben aus dem o. g. VRG hinreichend beachtet.

Dessen ungeachtet korrespondiert die bauplanungsrechtliche Sicherung eines Beherbergungsbetriebes in vorliegender Größe gut mit den Inhalten der o. g. regionalplanerischen Festlegung.<sup>3</sup>

Die Planung liegt darüber hinaus in einem VRG „Wasserversorgung“ (Kennung: „Wt 54“) des Regionalplanes (siehe Raumnutzungskarte). Diese Festlegung steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien ist am 04. Februar 2010 gemäß § 7 Abs. 4 SächsLPlG in Kraft getreten (Amtlicher Anzeiger des SächsABl., Jg. 2010, Bl.-Nr. 5, S. A 49). Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 des Raumordnungsgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes wurde am 26. Januar 2023 durch die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes als Satzung beschlossen. Der Plan wurde beim Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung zur Genehmigung eingereicht; sofern die Genehmigung gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 SächsLPlG erteilt wird (der Regionalplan wurde am 2. März 2023 bei der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht), wird diese im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Plan in Kraft. Es ist somit ein Planungsstand erreicht, „*der die Prognose nahelegt, dass die ins Auge gefasste planerische Festlegung Eingang in die endgültige Fassung des Raumordnungsplanes finden wird*“ (vgl. BVerwG, Urt. Vom 27.1.2005 – 4 C 5/04 – BVerwGE 122, 364 = J 260 mit weiteren Fundstellen;

<sup>2</sup> „für die Region charakteristisches Kulturlandschaftselement“ i. V. m. Ziel 4.1.1.12 LEP (Regionalplan, S. 92)

<sup>3</sup> vgl. Zielrichtung: „Sicherung und Entwicklung von traditionellen Nutzungsstrukturen der Kulturlandschaft“ (Regionalplan, S. 93)

zit. in: Bielenberg/Runkel/Spannowski: Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder. Band 2 Kommentar. M § 3 Randnummer 191, RL, Lfg. 2/19. V/2019).

Rechtsgrundlage für die Abgabe dieser Stellungnahme bildet der Beschluss 620 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien vom 16. Dezember 2010 i. V. m. § 1 Abs. 2 der Verbandssatzung.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorgelegten geprüften Unterlagen. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Bezugsgrundlage ihre Gültigkeit.

Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Wolfgang Zettwitz  
Leiter der Verbandsverwaltung

Dieses Dokument wird elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.