Gemeinde Oybin

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

SATZUNG

PLANFASSUNG 22.04.2024

mit redaktionellen Änderungen / Ergänzungen vom 24.02.2025

BEGRÜNDUNG

erstellt: 24.02.2025

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

Präambel

Die Gemeinde Oybin hat mit Datum vom 22.02.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Geltungsbereich des ehemaligen Beherbergungsbetriebes „Zum Hochwaldblick“ für die Flurstücke 540/1, 540/2 und T.v. 537/13 beschlossen.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates Oybin vom 26.06.2023 gebilligt.
Der Vorentwurf wurde mit dem Hinweis, dass man die Ziele und Zwecke erörtern will und Bedenken, Hinweise und Anregungen mitgeteilt werden können, im Zeitraum vom 10.07.2023 bis 11.08.2023 öffentlich ausgelegt. Im parallelen Zeitraum wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Auslegungsfrist wurde im Bürgerportal Sachsen und dem Amtsblatt bekanntgemacht und über den Zeitraum vom 11.09.2023 bis 25.09.2023 eine erneute Auslegung durchgeführt. Am 04.08.2023 hat außerdem eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden.

Mit Datum vom 22.04.2024 billigte der Gemeinderat von Oybin den Entwurf zum Bebauungsplan „Hochwaldblick“ in der Fassung vom 22.04.2024 und hat die Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Zeitraum von einem Monat beschlossen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 10.06.2024 bis 12.07.2024 durchgeführt. Die Beteiligung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Oybin Nr. 5/2024 vom 30.05.2024 an den Anschlagtafeln der Gemeinde und unter https://oybin.com/hochwaldblick sowie im Landesportal Sachsen unter www.bauleitplanung.sachsen.de bekanntgemacht.
Die Ergebnisse der Beteiligung und die Abwägung der vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen am 28.10.2024 / 24.02.2025 haben nicht zu inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes geführt. Die Ergebnisse der Abwägung wurden mitgeteilt.

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.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen bildet eine integrierte Grünordnungsplanung mit Ausgleichsbilanzierung. Neben der Erfassung und Kartierung des Grünbestandes wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt, um die Belange des Artenschutzes im Bebauungsplan angemessen berücksichtigen zu können. Es wurden ein Faunistischer Fachbeitrag und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. 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), wurde eine Natura 2000- Vorprüfung und eine SPA-Vorprüfung durchgeführt.
Für den Bebauungsplan wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erstellt. Auf dieser Grundlage wurden 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.

Das sich das B-Plan Gebiet im Landschaftsschutzgebiet „Zittauer Gebirge“ befindet ist für einen Satzungsbeschluss vor Bekanntmachung die Rechtsverordnung zum LSG zu ändern.
Gemäß § 20 (1) Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG1) wurde der Verordnungsentwurf mit Übersichtskarten den Behörden, öffentlichen Planungsträgern, berufsständigen Interessenvertretungen der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die landesweit tätig und strukturiert sind, und Gemeinden, deren Belange berührt werden können, sowie den anerkannten Naturschutzvereinigungen zur Stellungnahme im Zeitraum vom 10.06.2024 bis zum 12.07.2024 zugeleitet.
Die an die UNB übergebenen Stellungnahmen zum Ausgliederungsantrag zum B-Plan „Hochwaldblick“ wurden naturschutzfachlich und -rechtlich geprüft sowie im Anschluss einer Abwägung unterzogen. Im Ergebnis bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz gegen die Ausgliederung der o. a. Fläche aus dem LSG „Zittauer Gebirge" keine Bedenken. Nachdem die Gemeinde den Bebauungsplan „Hochwaldblick“ als Satzung beschlossen hat, wird die Änderungsverordnung ausgefertigt und im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet und tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Inhalt

INHALT **5**

1. PLANUNGSANLASS **7**

1.1 Handlungsbedarf und dringende Gründe der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes 7
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 8

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN **9**

2.1 Lage des Plangebietes 9
2.2 Geltungsbereich 10
2.3 Eigentumsverhältnisse und Katasterbestand 11
2.4 Übergeordnete Planungen 11
2.4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 11
2.4.2 Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien 11
2.4.3 Landschaftsschutzgebiet Zittauer Gebirge 12
2.4.4 Naturpark Zittauer Gebirge 12
2.4.5 Flächennutzungsplan 13
2.4.6 Sonstige Planungen 13
2.5 Städtebauliche Struktur der räumlichen Umgebung 13
2.6 Natur und Umwelt 14
2.6.1 Naturraum und Topografie 14
2.6.2 Geologie und Boden 14
2.6.3 Wasserhaushalt 16
2.6.4 Flora und Fauna / Schutzgebiete 16
2.6.5 Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz 16
2.6.6 Schutzgebiete 17
2.7 Bauliche Nutzung 18
2.7.1 Geschichtliche Entwicklung 18
2.7.2 Vorhandene Bauliche Anlagen 19
2.8 Erschließung 20
2.8.1 Verkehrserschließung 20
2.8.2 Ver- und Entsorgung 20
2.9 Denkmalschutz und Archäologie 21
2.10 Waffen- und Sprengstoffrecht 21
2.11 Altlasten 22
2.12 Grenz- und Vermessungsmarken **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
2.13 Agrarstrukturelle Belange 22
2.14 Untersuchungsrelevante Umweltbelange 22

3. PLANUNGSINHALT /FESTSETZUNGEN **23**

3.1 Art der baulichen Nutzung 23
3.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 BauNVO 23
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung 23
3.2 Erschließung 25
3.2.1 Verkehrsflächen 25
3.2.2 Ver- und Entsorgung 26
3.2.3 Ableitung von Niederschlagswasser 26
3.3 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen, Artenschutzmaßnahmen 27
3.3.1 Kompensationsmaßnahmen 27
3.3.2 Ersatzmaßnahmen (Maßnahme 1) 27
3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahme M2) 27
3.3.4 Artenschutzmaßnahmen 28
3.3.5 Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplanes 29
3.4 Leitungsrechte 30
3.5 Flächen für Versorgungsanlagen 31

3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 31
3.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen 31
3.8 Umweltprüfung 32
3.9 Hinweise 32
3.9.1 Bodenschutz 32
3.9.2 Natürliche Radioaktivität 32
3.9.3 Geologische Untersuchungen 33
3.9.4 Gewässerschutz 33
3.9.5 Kampfmittelbeseitigung 33
3.10 Belange des barrierefreien Bauens 33

4. FLÄCHENBILANZ 35

5. KOSTEN 36

6. BERÜCKSICHTIGUNG DER ABWÄGUNG 37

6.1 Beteiligung betroffener Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 22.04.2024 37
6.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung 37
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zum Bebauungsplan keine Bedenken geäußert. 37
6.1.2 Beteiligung betroffener Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 37

7. RECHTLICHE GRUNDLAGEN 42

8. LITERATUR- UND QUELLVERZEICHNIS 44

9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 45

10. ANHANG 1 UMWELTBERICHT 46

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, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger B-Plan gemäß § 8 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

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 für Übernachtungsplätzen, insbesondere im qualitativ hochwertigen Bereich. Dieser wird zunehmend 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 Freiligrathstraße“ 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 Eigentümer 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 entgegenstehen. Für die Planung seines Vorhabens wird eine Planungssicherheit erwartet, 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.

Die Aufstellung eine Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann nicht in Betracht gezogen werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt an den Vorhabenträger besondere Anforderungen. Bedingung ist u.a. die gesicherte Zugriffsmöglichkeit auf die Grundstücke. Der Vorhabenträger, mit dem die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag zur Finanzierung des Bauleitplanverfahrens abgeschlossen hat, ist derzeit nicht Eigentümer aller Flurstücke. Im Rahmen der Bauleitplanung soll Planungsrecht für die touristischen Entwicklung des Standortes geschaffen werden. Erst dann wird durch den Interessenten ein Grundstückserwerb stattfinden. Mit dem B-Plan schafft die Gemeinde also zunächst die

Vorausset-zungen, mögliche Investoren mit konkreten Planungsvorhaben zu finden. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist unter diesen Umständen nicht möglich.

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 Modernisierungs-maßnahmen durchgeführt, die Qualitätsanforderungen an Beherbergungsbetriebe sind in dieser Zeit jedoch erheblich angestiegen. Ziel der Eigentümer 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 ist es, die Anforderungen an Naturschutz, Artenschutz und Landschaftspflege auf der einen Seite und das öffentliche Interesse der Gemeinde sowie die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers auf der anderen Seite angemessen abzuwägen und eine nachhaltige Entwicklungsgrundlage zu schaffen. Aus diesem Grund wurde als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Faunistischer Fachbeitrag, ein Artenschutzfachbeitrag sowie aufgrund der Nähe zu den Schutzgebieten die FFH Vorprüfungen „Hochlagen des Zittauer Gebirges“ und die SPA Vorprüfung „Zittauer Gebirge“ erarbeitet.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich 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, des Isergebirges, bis hin zum Riesengebirge freigibt.

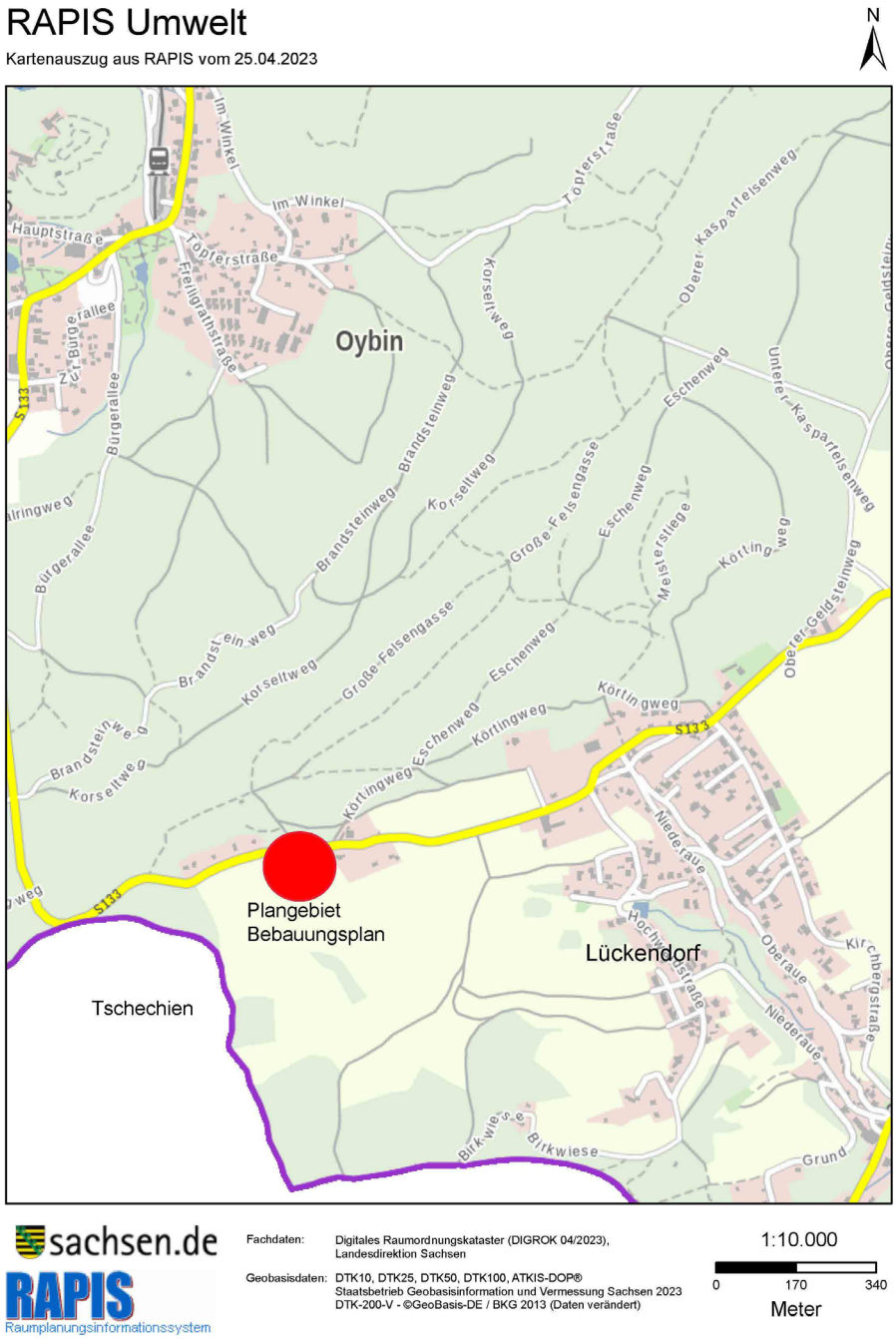

Abb: 1 Gebietslage Übersicht, RAPIS 04/2023 / https://geoportal.sachsen.de (ohne Maßstab)

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) Quelle: © LRA Görlitz - http://www.gis-lkgr.de
(c) Staatsbetrieb für Geobasisdaten und Vermessung Sachsen

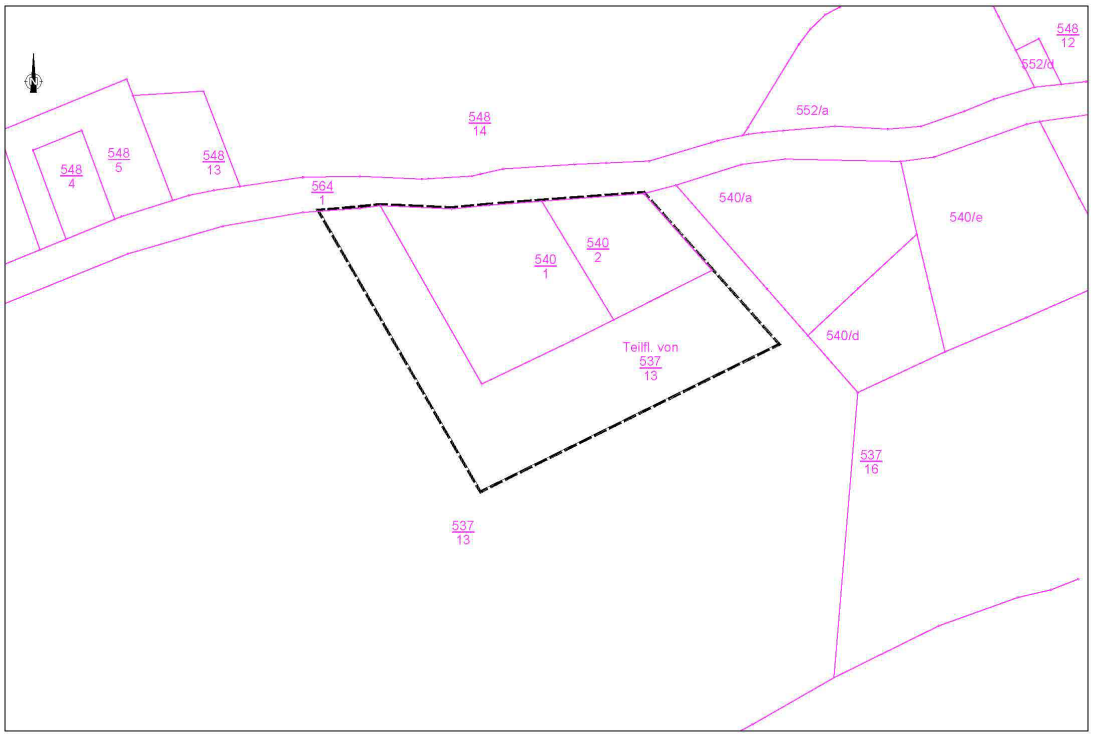

Abb: 3 Geltungsbereich (ohne Maßstab) Quelle: Vermessungsplan

2.3 Eigentumsverhältnisse und Katasterbestand

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Privateigentum.
Die im Geltungsbereich befindlichen Katastergrenzen wurden durch das Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung bestätigt. Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungsmarken. Gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBI. S138, 148), zuletzt geändert durch Artikel 15 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBI. S. 517) sind Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Grenz- und Vermessungsmarken beeinträchtigen können, zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenz- und Vermessungsmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken, welche bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf seine Kosten zu veranlassen sind.

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 und liegt im Einzugsbereich des Mittelzentrums Zittau. Trotzdem sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes den Zielen des Landesentwicklungsplanes 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.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt gemäß Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen, Ref. 34, vom 19.07.2023 neben den beiden genannten Plansätzen insbesondere auch dem Ziel 2.2.1.7 LEP 2013 Rechnung, nachdem 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.

2.4.2 Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien

(Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes vom 26. Januar 2023)

Die Gemeinde Oybin gehört zum Planungsgebiet der Region Oberlausitz – Niederschlesien.
In der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes wird der Gemeinde Oybin im Ziel 1.2.2 eine teilzentralörtliche Funktion zugeordnet: besondere Gemeindefunktion „Tourismus“

*Z 1.2.2 Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ sind die Städte und Gemeinden Bad Muskau, Cunewalde, Elsterheide, Jonsdorf, Kottmar, Olbersdorf, **Oybin** und Seifhennersdorf. …*

Damit wird die besondere touristische Bedeutung der Gemeinde Oybin klargestellt. Es entspricht dem regionalplanerischen Entwicklungsziel, wenn die Gemeinde Oybin Flächen für Beherbergung über den Eigenbedarf hinaus planungsrechtlich sichert und eine zukunftsfähige Entwicklung bestehender Einrichtungen sichert.
Mit der vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Sicherung der Wiedernutzung, Erweiterung und Neubau des Beherbergungsbetriebes können die touristischen Übernachtungskapazitäten in der Gemeinde Oybin erweitert und der Qualitätsstandard gesteigert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich entsprechend der Festlegung des Regionalplanes in einem Vorranggebietes (VRG) „Kulturlandschaftsschutz“. Damit soll dem Ziel Z 5.2.1 aufgrund der Lage im Naturpark Zittauer Gebirge „Zone II“, Rechnung getragen und die Bedeutung des Landschaftsbildes und der Natur herausgestellt werden. Entsprechend dem Grundsatz G 5.2.2 sollen die Vorbehaltsgebiete Kulturlandschaftsschutz für den Umgebungsschutz der prägenden Elemente des Landschaftsbildes und der Siedlungsgeschichte sowie für die landschaftsbezogene Erholung erhalten und entwickelt werden.
„Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Kulturlandschaftsschutz dienen neben den Gebieten für den Arten- und Biotopschutz der raumordnerischen Sicherung der Belange von Natur und Landschaft. Kulturlandschaftsschutz und der Arten- und Biotopschutz sind hier als Einheit zu betrachten und schließen sich somit nicht aus, sondern ergänzen sich.
Bei den zukünftigen Entscheidungen über die Zulässigkeit von raumbedeutsamen Vorhaben, Planungen und Maßnahmen sind die überörtlichen Belange des Schutzes der Kulturlandschaft zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies beinhaltet, dass die Art und Weise der Nutzung (z. B. Höhe einer baulichen Anlage, Flächengröße, Versiegelung) dem Charakter der Kulturlandschaft angepasst sein muss (Maßstäblichkeit).“ [1]

Diese überregionalen Planungsziele sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorrangig abzuwägen.

In der Zweiten 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.

2.4.3 Landschaftsschutzgebiet Zittauer Gebirge

Das Plangebiet liegt vollflächig im Landschaftsschutzgebiet Zittauer Gebirge. Die Schutzgebietsverordnung sichert Gebiete, bei denen die Vereinbarkeit der pfleglichen Nutzung durch den Menschen mit dem Erhalt und der Entwicklung der Kulturlandschaft, ihren Arten und Lebensräumen im Vordergrund stehen. Hier sind Handlungen eingeschränkt, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

2.4.4 Naturpark Zittauer Gebirge

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Naturpark Zittauer Gebirge
„Ziele des Naturparks sind die Förderung einer landschaftsbezogenen Erholung und einer nachhaltigen Tourismuswirtschaft bei umweltverträglicher Nutzung der natürlichen Ressourcen. Ein Kriterium für die Festsetzung als Naturpark war, dass das einheitlich zu

[1] Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien 2023 Kap. 5.2

entwickelnde und zu pflegende Gebiet nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung für die Erholung oder den Fremdenverkehr vorgesehen ist.

2.4.5 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)

2.4.6 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 Gebiet wird durch den leerstehenden Gebäudekomplex des ehemaligen Hotels „Zum Hochwaldblick“ einschließlich dessen Freiflächen geprägt. Die vorhandene Bebauung ist im Verhältnis zu den benachbarten bebauten Grundstücken relativ großformatig. Prägende Gebäude sind das zur Kammstraße orientierte mehrgeschossige historische Hauptgebäude des ehemaligen Hotelkomplexes sowie das längsseitig zur offenen Landschaft orientierte, nach 1980 errichtete Bettenhaus. Vor allem das Bettenhaus wirkt durch seine Größe und Lage weit in die umgebende Landschaft hinein. Der Bebauungskomplex ist nach Westen und Osten durch Großgehölzbestand eingegrünt und somit in das Landschaftsbild eingebunden. Insbesondere die Eingrünung nach Osten weist wertvollen Altgehölzbestand auf.
Die innerhalb des Standortes vorhandenen Grünflächen dienten der Erholungsnutzung und weisen ebenfalls teilweise Gehölzbestand auf. Hier handelt es sich überwiegend um typischen Ziergehölzbestand; umfangreicherer Naturaufwuchs von Gehölzen wurde durch Pflegemaßnahmen unterbunden.
Direkt westlich am Gebäudekomplex befindet sich der zugehörige Parkplatz als teilversiegelte und durch die fehlende Nutzung inzwischen relativ stark durchgrünte Betonpflasterfläche.
Südlich des Bettenhauses schließen größere Grünlandflächen an, welche nach Augenschein intensiv bewirtschaftet werden. Ein ca. 30 m breiter Streifen davon ist Bestandteil des Plangebietes.

Das Plangebiet (rot markiert) befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Wohnnutzung und weiteren Ferien- und Wochenendhausnutzungen sowie gemischter Nutzung mit Gastronomie (derzeit ungenutzt). Der Siedlungsbereich definiert sich als Gemengelage und ist in der Kategorie der Nutzungsgebiete und hinsichtlich der Störfaktoren einem Mischgebiet gleichzustellen.

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.

Abb: 4 Siedlungs- und Nutzungsstruktur (rot Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)

2.6 Natur und Umwelt

Eine umfangreiche Beschreibung des Bestands und eine Bewertung der geplanten Eingriffe erfolgen im Anhang „Umweltbericht“.

2.6.1 Naturraum und Topografie

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur sächsischen Naturregion „Sächsisches Bergland und Mittelgebirge“ und wird innerhalb dieser der Untereinheit Lausitzer Gebirge bzw. der Teileinheit Zittauer Gebirge zugeordnet.
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

„Im Plangebiet steht gemäß der Geologischen Karte bereits oberflächennah (ca. 1–2 m unter der Geländeoberkante) das Festgestein an. Es handelt sich um Quadersandstein Kt (Mesozoikum – Oberkreide–Turon). Das Festgestein ist allgemein von einer quartären Lockergesteinsdecke und der Bodenbildung überlagert. Der hangende Bereich des Festgesteins ist oftmals zu einer lockergesteinsartigen Zersatzzone verwittert.
Im Festgestein zirkuliert Grundwasser gebunden an offene Klüfte und Störungszonen (=Kluftgrundwasserleiter). Das Grundwasserdargebot unterliegt allgemein jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.

Aufgrund seiner Nutzungsgeschichte ist das Untersuchungsgebiet stark anthropogen überprägt worden (z. B. inhomogene Auffüllungen mit wechselnder Mächtigkeit, Zusammensetzung und Trag-fähigkeit, ober- und unterirdische Baukörper…)“[2]

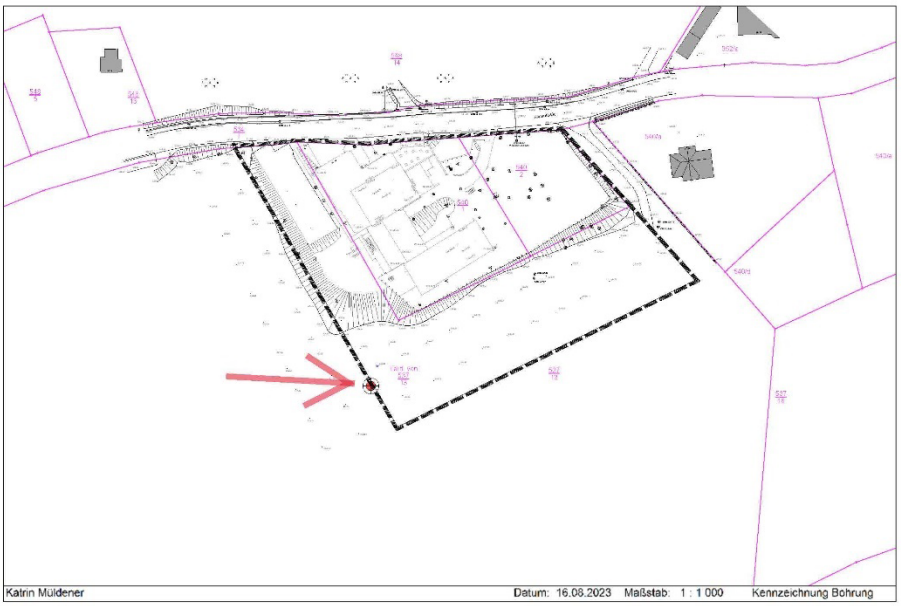

Abb: 5 Lage Bohrpunkt

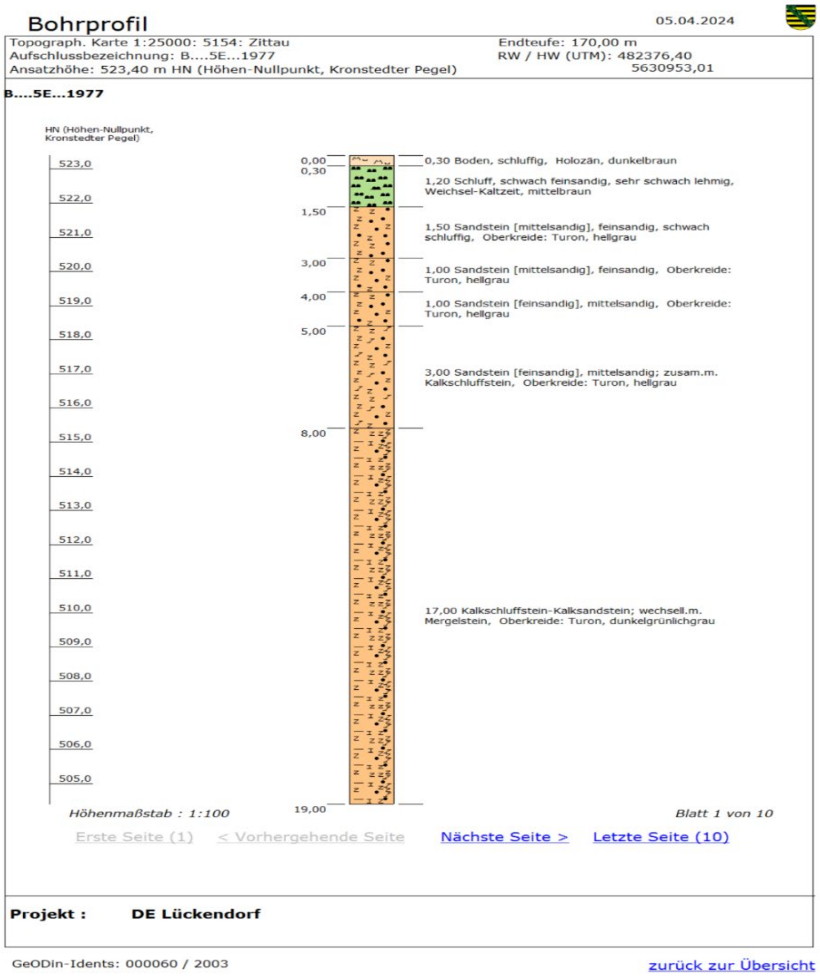

Abb: 6 Bohrprofil https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida

[2] Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie 02.08.2023

2.6.3 Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Wasserversorgung Wt54 der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien. Zukünftige Nutzungen (z. B. Erdwärme, Brauchwasser, Versickerung) sind mit dem Vorrang des Ressourcenschutzes Grundwasser abzuwägen.

- Schutzgebiete

Mit der Überarbeitung und Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes und der Trinkwasserschutzgebietsverordnungen „Lückendorf U-Pumpe und Tiefbrunnen“ als VERORDNUNG des Landkreises Görlitz zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes Lückendorf, Reg.-Nr.: T – 5361703 befindet sich das Plangebiet nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone III-A 01 Lückendorfer Tiefbrunnen, liegt aber in unmittelbarer Nachbarschaft.

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

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im festgesetzten Hochwasserentstehungsgebiet „Zittauer Gebirge – Lausche und Jonsdorf“.“

2.6.4 Flora und Fauna / Schutzgebiete

- Potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes

Die Potentielle natürliche Vegetation bildet hypothetisch den Zustand der Vegetation unter der Prämisse ab, dass alle Eingriffe durch den Menschen ausbleiben würden. Dieses Modell ist eine Möglichkeit zur Abschätzung des menschlichen Einflusses und zur Maßnahmenentwicklung. Im Plangebiet ist von einem typischen Hainsimsen- (Tannen-Fichten-) Buchenwald auszugehen.

- Biotopausstattung

Die Bestandssituation hinsichtlich der Biotopausstattung wurde durch eine Vorortbegehung im Juni 2023 erhoben und mit den verfügbaren Daten der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) Sachsen abgeglichen. (siehe Anhang 1- Umweltbericht)

2.6.5 Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz

Durch geplante Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird kein Wald dauerhaft und/oder befristet in Anspruch genommen oder vorrangig für nichtforstliche Zwecke genutzt. Das Plangebiet befindet sich aber in unmittelbarer Nahbarschaft des Zittauer Stadtwaldes. Das Plangebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche S 133 vom Waldbestand getrennt.
„Nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude mindestens 30 Meter vom Wald entfernt sein. Dieser Abstand ist im Interesse des Waldbrandschutzes sowie im Interesse der Sicherheit von Menschen, Sachwerten und Gebäuden bei der vorgesehenen Bebauung einzuhalten.
Mit dem bisherigen Bestandsgebäude „Hotel Hochwaldblick“ wird der Mindestabstand seit jeher unterschritten und beträgt vom nördlichen Gebäude-rand zum Wald ca. 15 bis 20 Meter. Wie von den Bauherren in der Vorbesprechung am 03.02.2023 dargelegt wurde, soll die bisherige Bebauung in Richtung Süden verschoben werden. Damit wird das bisher bereits vorhandene Gefahrenpotenzial durch einen Neubau nicht erhöht, sondern es bleibt zumindest gleich oder wird reduziert. Die mögliche Gefährdung des geplanten Beherbergungsbetriebes entspricht also der bisherigen Gefährdung oder sie wird geringer als bisher. Darüber hinaus

verläuft zwischen dem Wald und dem Gebäudekomplex die viel befahrene Kammstraße. Somit besteht in diesem Bereich eine besondere Verkehrssicherungsplicht des Waldbesitzers, womit die Gefahr durch umstürzende Bäume weiter reduziert wird.
Die Forstbehörde kann einer Ausnahme vom gesetzlich geforderten Waldabstand nach § 25 Abs. 3 Satz 2 grundsätzlich nur dann zustimmen, wenn eine atypische Gefahrensituation besteht. Diese kann sich aus der Topografie ergeben, wenn etwa das Baugrundstück höher liegt als der Wald. Eben-falls liegt eine atypische Gefahrensituation vor, wenn sich die vom Wald ausgehenden möglichen Gefahren durch umstürzende Bäume nicht bis zum Bauvorhaben auswirken können, weil die Bäume wuchs- oder standortbedingt keine entsprechende Höhe erreichen. Eine solche Situation besteht im vorliegenden Fall aber nicht.
Die Unterschreitung des Waldabstandes ist insgesamt an strenge Voraussetzungen hinsichtlich der gesetzlichen Sicherheitsabstände gebunden. Das Sächsische Oberverwaltungsgericht (OVG) hat im Jahr 2018 mit Beschluss vom 04.09.2018, 3 A 522/18 diese rechtlichen Anforderungen konkretisiert und zugleich ein Urteil des VG Chemnitz vom 24.01.2018, 3 K 2469/14 bestätigt.
Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit den vorgesehenen Bau- und Sanierungsmaßnahmen keine Erweiterung der bisher bereits überbauten Grundfläche erfolgt. Wie bereits dargelegt verändert sich durch die Baumaßnahme das vom Wald ausgehende Gefahrenpotential für den Gebäude-komplex nicht, sondern wird höchstwahrscheinlich sogar reduziert. Dieses Gefahrenpotenzial wird unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes des angrenzenden Waldbestandes ohnehin als nur geringfügig eingeschätzt.
Aus diesen Gründen kann die untere Forstbehörde ausnahmsweise im vorliegenden Fall einer Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 15 Meter zustimmen.“[3]
Mit dem Waldeigentümer, der Stadt Zittau, konnte in der frühzeitigen Beteiligung bereits ein Einvernehmen zum geplanten Vorhaben bei Einhaltung eines maximal möglichen Waldabstandes und der Übernahme eine Haftungsfreistellen hergestellt werden.

2.6.6 Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet LSG Zittauer Gebirge

  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 wird parallel mit der Entwurfsaufstellung bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht, um das erforderliche Beteiligungsverfahren parallel zur Entwurfsbeteiligung durchführen zu können.

- FFH und SPA- Schutzgebiete

  Das Plangebiet grenzt unmittelbar an europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet „Hochlagen des Zittauer Gebirges / TF Töpfer und Felsengasse Nr. 5153-301 und SPA-Schutzgebiet „Zittauer Gebirge Nr. 5153-451). 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.
  Im Vorfeld der Entwurfsaufstellung wurden eine Natura 2000- Vorprüfung und eine SPA-Vorprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse liegen dem Entwurf bei.

[3] Stellungnahme der Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 13.07.2023

2.7 Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst teilweise eine bereits baulich genutzte Fläche. Im Bestand sind 2.050 m² versiegelt, das entspricht ca. 27 % der Fläche des jetzigen Geltungsbereiches. Bezogen auf die bisher für bauliche Zwecke und Zufahrten genutzten Flurstücke 540/1 und 540/2 wird im Bestand eine Grundflächenzahl von ca. 0,5 erreicht. Teile der unbefestigten Flächen sind gärtnerisch angelegt und mit Baumpflanzungen im Randbereich der Nutzungsflächen abgegrenzt. Die bisher genutzten Flächen sind durch Böschungen von einer bewirtschafteten Grünlandfläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches abgegrenzt.

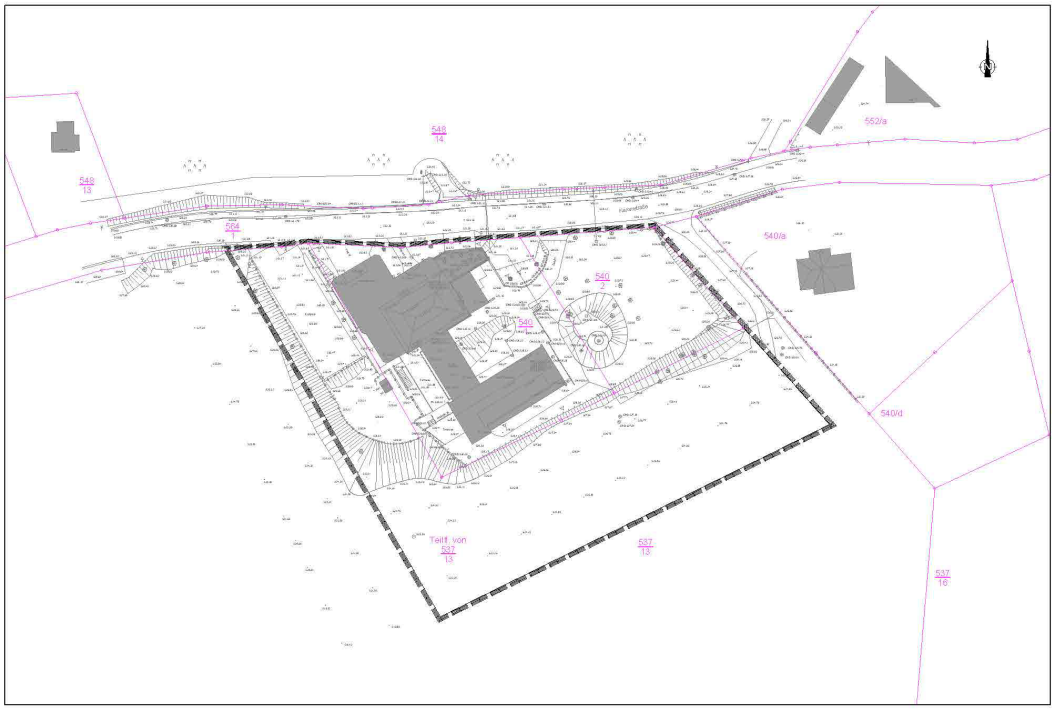

Abb: 7 Lageplan vorhandene Bebauung / schwarz gestrichelt - Geltungsbereich

2.7.1 Geschichtliche Entwicklung[4]

Schon frühzeitig wurde auf Grund der wachsenden touristischen Bedeutung des Zittauer Gebirges Ende des 19. Jahrhunderts die attraktive Lage des Standortes für einen Beherbergungsbetrieb erkannt. Die Gemeinde Oybin und der Erholungsort Lückendorf können auf eine lange Tradition des Fremdenverkehrs zurückblicken. Der aufkommende Fremdenverkehr wurde Ende des 19. Jahrhunderts zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor. 1891 und 1909 wurden die ersten Kurhäuser errichtet.
„1893 entdeckten Dresdner Lehrer den Ort und mieteten sich in leere Häuser ein. Damit kamen immer mehr Sommerfrischler in den Ort, der wegen seiner guten Luft bekannt war. 1897 baute der Zittauer Baumeister Fritsche das erste Kurhaus. Es folgten ein Sanatorium (Herzsanatorium Balster), Pensionen und private Ferienzimmer. 1925 wurde der Ort durch eine Autobuslinie mit Zittau verbunden.“

Auch die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine lange geschichtliche Tradition. „Das um die Jahrhundertwende errichtete Haus Burmester hat mit einer der schönsten Lagen in der gesamten Gegend. Aus Haus Burmester wurde Haus Rüdiger und später der FDGB Ferienheim Karl Lukas, jetzt "Hotel Hochwaldblick".

[4] https://www.wiki-data.de-de.nina.az Zugriff 24.04.2023

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: 8 Ansicht aus Richtung Kammloch (Nordwest)

Abb: 9 Ansicht von Süden (Bettenhaus)

Abb: 10 Ansicht aus Richtung Lückendorf (Nordost)

Abb: 11 Straßenansicht

Abb: 12 Wohnbebauung Nachbargrundstück

Abb: 14 Blickbeziehung nach Süden

Abb: 13 Fernsicht vom Sommerberg

Abb: 15 Ausschnitt Fernsicht vom Sommerberg

Die landschaftlich exponierte Lage des Plangebietes wird insbesondere von entfernteren Aussichtspunkten deutlich. Vom ca. 2,5 km entfernten Aussichtspunkt am Sommerberg wird die derzeit vorhandene Bebauung deutlich sichtbar.

2.8 Erschließung

2.8.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Staatsstraße S133, die Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Lückendorf, Oybin und Hain. Zufahrten auf das Grundstück sind unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus vorhanden.
Seitens des zuständigen Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen bestehen im betroffenen Bereich der S 133 derzeit keine Ausbauabsichten, die in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden müssen. Vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen angelegte oder bewirtschaftete Ausgleichsflächen werden nicht berührt.

2.8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist für die bisherige Nutzung als Beherbergungsbetrieb voll erschlossen. Im Rahmen der detaillierten Vorhabenplanung können eventuell erforderliche Umverlegungen von Leitungsbeständen auf dem Grundstück mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt werden. Die gesicherte Ver- und Entsorgung ist durch das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz zunächst grundsätzlich gesichert.

- Trinkwasser

  Die Trinkwasserversorgung ist über die vorhandene Hauptversorgungsleitung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche S133 mit einem Hausanschluss gesichert.
  Das Gebäude Kammstraße 13 ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Wasserzählergarnitur, als Übergabepunkt der Trinkwasserversorgung, befindet sich im Wasserzählerschacht auf Flur-stück-Nr. 540/2.

- Löschwasser

  Hinsichtlich der Löschwasserversorgung müssen entsprechend Brandschutzbedarfsplan die erforderlichen Löschwassermengen für die geplanten Vorhaben vorgehalten werden. Seitens der Gemeinde besteht derzeit keine Möglichkeit zur Versorgung mit Löschwasser.
  Die benötigten 96m³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden sind durch Vorhaltung in einer Zisterne durch den Vorhabenträger zu sichern. Dies ist entsprechend zu vereinbaren.

- Schmutz- und Niederschlagswasser

  Das Plangebiet besitzt einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, der auf die bisherige Nutzung als Beherbergungsbetrieb ausgelegt ist. Eine Änderung der Lage oder eine

notwendige Erneuerung der Entsorgungsleitungen sind im Rahmen der Vorhabenplanung abzustimmen.
Das derzeit aus einer Flächenversiegelung von ca. 2050 m² anfallende Niederschlagswasser wird direkt in den Regenwasserkanal der Gemeinde eingeleitet. Ziel der Bauleitplanung sollte es sein, das von einer Bebauung und Versiegelung anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser im Plangebiet breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, zurückzuhalten und zu nutzen ist. Ebenso sind Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten dauerhaft wasserdurchlässig herzustellen. Durch den Rückhalt des Wassers in der Fläche sind die Grundwasserneubildung und der Bodenwasserhaushalt zu stärken sowie nachteilige Hochwasserereignisse zu minimieren. Erst nach Ausschöpfung aller vorgenannten Möglichkeiten ist das überschüssige Niederschlagswasser gedrosselt über die Regenwasserkanalisation oder die Vorflut abzuleiten (§§ 5, 6 Abs. 1, Ziff. 6 WHG; § 39 Abs. 1, § 70 SächsWG).[5]

- 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. In der Bauleitplanung wird es erforderlich, für die vorhandenen öffentlichen Versorgungsleitungen, die über private Grundstücke verlaufen, Leitungsrechte Festzusetzen, soweit bisher keine anderweitigen Sicherungen erfolgt sind. Das betrifft im Plangebiet die Versorgungsleitungen für Niederspannung.

- Abfallentsorgung

  Für die Abfallentsorgung ist keine Befahrung des Plangebietes vorgesehen. Hinweise des Regiebetriebes Abfallwirtschaft des Landkreises Görlitz aus der frühzeitigen Beteiligung zur Zugänglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge sind deshalb für die Planung nicht relevant. Die Abfallbehälter werden an der öffentlichen Verkehrsfläche bereitgestellt.

2.9 Denkmalschutz und Archäologie

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale und keine archäologischen Schutzgebiete.
Das auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 540/a befindliche Wohnhaus „Kammstraße 11“ ist ein gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal erfasstes Gebäude befindet. Eine Kennzeichnung im Plan erfolgt nicht, da es nicht die Plandarstellungen des Geltungsbereiches berührt.
Gemäß SächsDSchG ist bei den bevorstehenden Bodeneingriffen ausdrücklich die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG zu beachten. Wenn bei der Bauausführung vorgeschichtliche Funde (Erd- oder Steindenkmale, Töpferofen, auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen u. dgl.) angetroffen werden, ist sofort das Landesamt für Archäologie zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist ohne weitere Aufdeckmaßnahmen unberührt zu belassen.

2.10 Waffen- und Sprengstoffrecht

In der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung weist das Ordnungsamt des Landkreises Görlitz darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Kampfgebiet befindet, für das betreffende Gebiet jedoch keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt sind. In der Vergangenheit traten auf der beantragten Fläche und deren Umgebung keine Kampfmittelfunde auf.

[5] Auszug Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 01.08.2023 zum Vorentwurf

2.11 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine derzeit bekannten Altlastenflächen.

2.12 Agrarstrukturelle Belange

In das Planungsgebiet werden ca. 0,15 ha, bis dato landwirtschaftlich genutzte, Flächen einbezogen. Daher sind durch die vorliegende Planung agrarstrukturelle Belange betroffen. Bei der konkreten Inanspruchnahme der Flächen wird der Bewirtschafter, möglichst langfristig, von dem Flächenentzug in Kenntnis gesetzt, um den ordnungsgemäßen Abschluss der Bewirtschaftung bzw. Übergang in eine andere Nutzung, zu gewährleisten.
Zusätzlich wird darauf zu achten sein, dass der jeweilige Bewirtschafter ggf. seine Maßnahmen und ggf. Verpflichtungszeiträume erfüllen kann, die gem. Antragstellung im Rahmen der Agrarförderung durchgeführt werden.
Es wurde geprüft, ob der Agrarstruktur der dauerhafte Flächenentzug durch die gewerbliche Nutzung des knappen Gutes Boden, andernorts durch die Nutzungsüberlassung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgeglichen werden kann. Da es sich jedoch um einen geringfügigen Flächenanteil von ca. 0,29 ha intensiv bewirtschafteter Grünlandfläche handelt, wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

2.13 Untersuchungsrelevante Umweltbelange

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgen im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes, der der Entwurfsbegründung beigefügt ist.

3. Planungsinhalt /Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 BauNVO

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes „Fremdenbeherbergung“ erfolgt auf Grundlage des § 11 Abs. 2 BauNVO. Demnach kommen für die Festsetzung Sonstiger Sondergebiete explizit Gebiete für die Fremdenbeherbergung in Betracht. Im Sonstigen Sondergebiet sollen neben der Beherbergung und damit unmittelbar verbundenen Nutzungen auch ausnahmsweise Betriebswohnungen zugelassen werden. Es soll gesichert werden, dass betriebseigenes Personal, wenn keine anderen Belange entgegenstehen, auch Vorort untergebrachte werden könnte.

Hinsichtlich der Störanfälligkeit wird in Anlehnung an die vorhandenen Gemengelagen im unmittelbaren Planungsumfeld eine Mischgebietsnutzung angenommen. Da die Beherbergung mit Hinblick auf die regionalplanerische Bedeutung der Gemeinde Oybin nicht nur dem regionalen Bedarf dienen, sondern überörtlich wirksam werden soll, ist dies eine angemessene Beurteilung der Schutzbedürftigkeit des Gebietes. Deshalb wird die Zulässigkeit auf nicht wesentlich störende Betriebe beschränkt. Es wird als Hinweis vermerkt, dass für die Beurteilung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 entsprechend den Zulässigkeiten in einem Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zu berücksichtigen sind. Der Anspruch auf Nachbarschutz in dem Gebiet und seiner Umgebung hängt von der Störanfälligkeit und der Schutzbedürftigkeit ab. Die im Außenbereich gelegene nachbarliche Wohnnutzung kann diesbezüglich keinen höheren Schutzbedarf beanspruchen. Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben. Der vorhandene Bestand begründet nicht eine Entwicklung der Wohnnutzung mit dem Ziel der Verfestigung einer Splittersiedlung. Es ist also davon auszugehen, dass sich der Umfang der Wohnnutzung in der Umgebung nicht erweitern wird. Gleichwohl genießt die vorhandene Nutzung einen weitgehend möglichen Schutzbedarf. Da in der historischen Entwicklung am Standort traditionell ein Beherbergungsunternehmen tätig war und der Abstand zur vorhandenen Wohnnutzung durch eine Grünpufferzone von mindestens 30 Metern ausgeprägt ist, wird dem Schutzbedürfnis angemessen Rechnung getragen und einer nachbarschaftlichen Rücksichtnahme entsprochen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung auf ein Mindestmaß reduziert und die zulässige Höher im südlichen Baufeld SO3 auf maximal 3,00 Meter mit Bezug auf das vorhandene Gelände beschränkt, so dass Blickbeziehungen vom benachbarten Wohngrundstück aus in das Lausitzer Gebirge nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Insgesamt wird der Entwicklung der brachliegenden Beherbergungsnutzung in dieser Stelle im Außenbereich der Vorrang zugunsten privater Interessen eingeräumt und damit dem regionalplanerischen Ziel der Gemeinde Oybin als Tourismusregionen, die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur vorzuhalten und qualitativ weiter zu entwickeln.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO erfolgen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl, der zulässigen Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, der Bauweise und der überbaubare Grundstücksfläche. Alle Festsetzungen dienen dazu, sowohl dem regionalplanerischen Anspruch hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Vorranggebietes (VRG) „Kulturlandschaftsschutz“ als auch dem Schutzanspruch, der aus der Lage zu angrenzenden FFH und SPA -Schutzgebieten resultiert, zu entsprechen. Ebenso spielt der wesentliche Aspekt des schonenden Umganges mit Boden und der Reduzierung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß eine wesentliche Rolle.

Vorrangig sollen der Bedeutung des Landschaftsbildes und der Natur Rechnung getragen und die für den Umgebungsschutz der prägenden Elemente des Landschaftsbildes und der

Siedlungsgeschichte sowie für die landschaftsbezogene Erholung erhalten und entwickelt werden.

- Grund- und Geschossflächenzahlen, überbaubare Grundstücksfläche

  Die für das Sonstige Sondergebiet festgesetzte Obergrenze für die GRZ orientiert sich 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. Aus diesem Grund wird das gemäß BauNVO zulässige Maß für Sondergebiete für eine Grundflächenzahl von 0,8 deutlich unterschritten. Entsprechend ist auch die zulässige Geschossflächenzahl eingeschränkt. Eine Erweiterung der baulich nutzbaren Fläche in südliche Richtung wird für eine nachhaltige Entwicklung des Standortes erforderlich.
  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 Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche im SO3 Gebiet resultiert aus der Wahrung von Blickbeziehungen für nachbarliche Anwohner und Touristen vom angrenzenden Wanderweg aus. Insbesondere vom touristische bedeutungsvollen Aussichtpunkt „Sudetenblick“ soll eine Sichtbeziehung in das Lausitzer Gebirge bis zum Isergebirge mit seiner markanten Landmarken (Jeschken) nicht weiter als im Bestand beeinträchtigt werden. Dabei wirken derzeit der vorhandene Baumbestand und die vorhandene Bebauung Sicht begrenzend.

- Höhe baulicher Anlagen

  Die zulässige Höhe soll die vorhandene Bebauungshöhe nicht wesentlich überschreiten. Es soll eine verdichtete Baustruktur einfügen werden, durch die vorhandenen städtebaulichen Strukturen nachverdichtet, Landschaftselemente hingegen aber nicht störend beeinträchtigt werden. 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. Es wird eine Entwicklung des Strandortes in Richtung Hangsohle nach Süden ermöglicht.
  Das Sondergebiet ist in 3 Teilbereiche gegliedert, um gestaffelte Höhenfestsetzungen zu gestatten. Durch die festgesetzten maximal zulässigen Höhen wird gesichert, dass sich eine geplante Bebauung an die Hangneigung anpasst und terrassenförmig in das vorhandene Gelände einfügt.
  Aus diesem Grund wurden die Festsetzungen der Baugrenze und der zulässigen Bauhöhen anhand der Sichtachsen sorgfältig geprüft. Die zulässige Gebäudehöhe im SO3 Gebiet wird auf maximal 3,00 Meter vom Geländebezugspunkt beschränkt. Die Geländebezugspunkte wurden auf Grund der starken Hangneigung auf den jeweiligen Gebietsbereich bezogen.
  Die Festsetzung der zulässigen Höhe im SO1 Gebiet wird insbesondere aus dem Grund des Einfügens in das Landschaftsbild auf 13,50 Meter für eine Bebauung mit Satteldach und für Flächdächer auf 10,50 Meter beschränkt, da der Standort von weiter entfernten touristischen Aussichtspunkten erkennbar ist. Die Bebauung soll sich durch Höhenversatz in das Landschaftsbild und die Hanglage einfügen und die vorhandene Bebauung nicht wesentlich überragen. Eine geringfügige Erhöhung von maximal 1,00 Meter im SO3 Gebiet (12,49 Meter im derzeitigen Bestand) wird als verträglich beurteilt. Somit soll der Gestaltungsraum für die Planung verträglich eingeschränkt werden. Die Unterscheidungen zwischen geneigten Dächern und Flachdächern wird vorgenommen, da vom öffentlichen Verkehrsraum aus insbesondere die Traufkanten wesentlich raumwirksam werden und Dachfirste zurückgesetzt

wirken. Bei Flachdächern kann diese Wirkung durch ein zurücksetzen von Dachaufbauten erzielt werden, weshalb diese über die zulässige Wandhöhe hinaus zugelassen werden.
Auswirkungen auf die Umwelt durch einen höheren Versiegelungsgrad werden durch geplante Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Eine ausführliche Darstellung dazu erfolgt im Umweltbericht (siehe Anlage 1).

- Bauweise

  Die festgesetzte abweichende Bauweise orientiert sich an einer offenen Bauweise, das heißt, es muss mit Grenzabstand gebaut werden. Abweichend von der offenen Bauweise sollen aber, Standort bezogen, die zulässige Gebäudelänge eingeschränkt werden. Auch hierfür ist die Anforderung des Schutzes der Kulturlandschaft maßgeblicher Grund. Die Zulässigkeit von 30 Metern Gebäudelänge begründet sich im vorhandenen Bestand. Am Standort soll jedoch auch verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden. Deshalb werden Überschreitungen nur in Verbindung mit Rücksprüngen und Höhenstaffelungen zugelassen.

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehrsflächen

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gesichert. Die für den Betrieb des Beherbergungsbetriebes erforderlichen Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück gesichert werden. Nach Bewertung des LASuV, NL BZ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung lassen sich aus den dem Verfahren zugrundeliegenden Bauabsichten keine Nachteile auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für die in unserer Baulast befindliche Staatsstraße S 133 ableiten.

- Zufahrten

  Eine Erneuerung der vorhandenen Anbindung an die S 133 bzw. die Errichtung neuer Zufahrten sind in der Planzeichnung nicht festgesetzt. Aus diesem Grund werden auch keine Sichtfelder in der Planzeichnung festgesetzt. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Kammstraße erfolgt zur Gewährleistung der Freihaltung von Sichtdreiecken keine Festsetzung von Pflanzflächen. Durch die festgesetzten Leistungsrechte für parallel verlaufende Versorgungsleitungen können im Bereich der Sichtflächen auch keine Überbauungen stattfinden. Hochbauanlagen der Hauptnutzung, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden und Nebenanlagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich anzuordnen, so dass auch hier eine Freihaltung von Sichtflächen gewährleistet ist.
  Bei der weiteren Umsetzung von Planungsvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden u.U. weitere Genehmigungsverfahren erforderlich.
  Änderungen der Zufahrten sind beim Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen zur Genehmigung einzureichen. Die Befestigung der Zufahrt auf dem Grundstück der S 133 hat in Abstimmung mit dem Landkreis Görlitz, Straßenmeisterei Zittau, bituminös oder gleichwertig zu erfolgen.
  Sichtfelder sind zu optimieren und von Bepflanzung und baulichen Anlagen freizuhalten. Für die Zufahrt sind die Vorgaben zu Sichtdreiecken der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen Ausgabe 2006) einzuhalten. Der Straße und dem Straßengrundstück dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden. Die Breite der befahrbaren Fläche auf dem Straßengrundstück ist so zu wählen, dass beim Ein- und Ausfahren die jeweilige Gegenfahrspur nicht benutzt werden muss und das Bankett/die Fahrbahnkante nicht beschädigt werden. Ein aus dem Grundstück ausfahrendes/im Einfahrtsbereich stehendes Fahrzeug darf das zeitgleich einbiegende Fahrzeug nicht behindern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen diesen Anforderungen nicht entgegen.

3.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Es erfolgt keine Festsetzung neuer Leitungstrassen.
Öffentliche Leitungen (Trinkwasser und Elt), die die privaten Grundstücke queren, sind mit einem Leitungsrecht festgesetzt. Auf diesen Flächen ist entsprechend der textlichen Festsetzung ein Trassenstreifen von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. In Abstimmung mit den Versorgungsträgern können Leistungsverlegungen erfolgen, die Voraussetzung dafür sind, wenn die Flächen baulich genutzt oder bepflanzt werden sollen. Für die im Geltungsbereich vorhandenen Entwässerungsleitungen werden keine Leistungsrechte festgesetzt, da es sich um private Hausanschlussleitungen handelt.

3.2.3 Ableitung von Niederschlagswasser

Der Geltungsbereich befindet sich in einem geländeabschüssigen Gebiet und im Zusammenhang mit dem anfallenden, oberflächlich abzuleitenden und breitflächig zu versickernden Niederschlagswasser, ist gemäß § 37 Abs. 1 WHG zu gewährleisten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf tiefer liegende Grundstücke weder zum Nachteil höher liegender Grundstücke behindert noch zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

Dem Bebauungsplan liegt noch kein Vorhaben bezogenes Entwässerungskonzept zu Grunde, da derzeit für die Umsetzung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine konkreten Planungen vorliegen. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, auf deren Grundlage eine Entwicklung des Standortes planungsrechtlich und bodenordnungsrechtlich gesichert werden soll.
Im Bebauungsplan werden jedoch wesentliche Festsetzung in Bezug auf den Umgang mit anfallendem nicht verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen.
Bereits mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 in den SO1 und SO2 Gebieten und von 0,4 im SO3 Gebiet und der Unzulässigkeit der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO wird der Abfluss von Niederschlagswasser begrenzt.
Die textlichen Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern gemäß Punkt 9.2.1 wirkt sich ebenfalls positiv auf die Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser aus.
In den Textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 4.3. in Verbindung mit der Festsetzung von Rückhalteflächen geregelt, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vollständig über die belebte Bodenzone zu versickern oder zu nutzen ist. Eine gedrosselte Ableitung wird als Möglichkeit zugelassen, da die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung u.U. erheblich erschweren können. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Plangebietsteil sollen die Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser fördern. Seitens des nachbarlichen Eigentümers wurde außerdem eine zustimmende Erklärung erteilt, dass er auf die Anforderungen aus dem Sächsischen Nachbarrecht § 23 Abs 1 verzichtet. Somit darf das aus dem Plangebiet anfallende und abgeleitete Niederschlagswasser auch großflächig auf den angrenzenden Grünflächen auf der Bodenzone versickern.
Bei der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gem. Punkt 4.3 der Textlichen Festsetzungen ist nach allgemein geltenden Planungsnormen das Arbeitsblatt des Fachverbandes Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall DWA-A 138 zu beachten. Zur Nachweisführung über die im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagsmengen, die abflusswirksamen Flächen sowie die Ein- und Ableitmengen sind die Regelwerke DWA-A 117, die Norm DIN 1986-100 und die „Koordinierte Starkniederschlagsregionalisierung und -auswertung des Deutschen Wetterdienstes KOSTRA-DWD-2020“ zu berücksichtigen. Darauf wurde auch explizit von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz verwiesen.

3.3 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen, Artenschutzmaßnahmen[6]

Die in der Planzeichnung und im Textteil getroffenen grünordnerischen Festsetzungen beruhen auf einer Bestandserfassung der Schutzgüter, auf dem Faunistischer Fachbeitrag und dem Artenschutzfachbeitrag sowie der Natura 2000- Vorprüfung und einer SPA-Vorprüfung.

3.3.1 Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich private Grünflächen. Um eine bedarfsgerechte Entwicklung des Standortes zu gewährleisten, werden neue Anpflanzungsflächen in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzt und ergänzende Festsetzungen unter Punkt 4.1 und 4.2. Text Teil B getroffen.
Für alle gemäß grünordnerischer Festsetzungen auszuführenden Pflanzungen sind gebietsheimische Gehölze entsprechend der Artenlisten zu verwenden. Aufgrund der Siedlungsnähe ist auch die Verwendung hochstämmiger Obstbäume möglich.
Diese Festsetzung dient allgemein der Erhaltung der biologischen Vielfalt. Zum einen wird dadurch die Verwendung der von Natur aus regional vorkommenden Arten gestärkt, welche in besonderem Maß an die regionalen Umweltbedingungen angepasst sind, und der Einsatz gebietsfremder Arten eingeschränkt. Regional vorkommende Arten bieten zudem einheimischen Tierarten Lebensraum und fördern auf diese Weise die Erhaltung der biologischen Vielfalt.
Die Verwendung gebietseigener Gehölze als Pflanzmaterial stellt außerdem sicher, dass verwendetes Pflanzenmaterial seinen genetischen Ursprung in dem Gebiet hat, in welchem die Pflanzung vorgenommen wird. Damit wird die Verwendung von standortangepasstem Pflanzenmaterial gesichert, welches seine Funktion im Ökosystem optimal wahrnehmen kann. Diese Festlegung setzt geltendes Naturschutzrecht um (§40 Abs. 1 BNatSchG).
Vorhandener wertvoller Gehölzbestand ist gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzungen dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
Gemäß §8 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen. Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung der Bauflächen werden Mindestfestsetzungen zu deren Bepflanzung getroffen.

3.3.2 Ersatzmaßnahmen (Maßnahme 1)

Die Maßnahme betrifft den südlichen Teil des ehemaligen Parkplatzes. Hier werden auf ca. 890 m² die Versiegelungen entfernt und eine Grünfläche neu angelegt. Vorhandener standortheimischer Gehölzaufwuchs ist dabei zu schonen.
Zusätzlich wird die Fläche mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft extensiv gepflegt.
Die Maßnahme dient in erster Linie der allgemeinen Lebensraumaufwertung. In der quantifizie-renden Gesamtbetrachtung wird sie wirksam als Ersatz für den Funktionsverlust durch Neuversiegelung sowie den Eingriff ins Landschaftsbild und hat daher den Charakter einer Ersatzmaßnahme (=wertgleicher Ersatz, da gleichartiger Ausgleich nicht ausreicht).

3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahme M2)

Im Ausgangszustand liegt auf der ca. 1.460 m² großen Fläche artenarmes Wirtschaftsgrünland vor. Die Fläche soll zu einer artenreichen Bergwiese entwickelt werden.
Dazu wird die Fläche zweimal jährlich gemäht und das Mähgut beräumt. Damit wird die Aushagerung des Standortes gefördert, was die Voraussetzungen für die Entwicklung eines artenreichen Wiesenbestandes verbessert.
Die standortgerechte Artenvielfalt wird zusätzlich gefördert durch Ausbringen einer entsprechenden Saatgutmischung oder durch Mahdgutübertragung. Bei dieser Methode wird Heu-

[6] Siehe Umweltbericht

mulch oder Heudrusch von artenreichen Wiesen der Umgebung aufgebracht. Zuvor muss auf den Zielflächen eine teilweise Entfernung bzw. ein Aufbruch der Grasnarbe erfolgen. Diese Maßnahme sichert am besten das gezielte Entstehen einer standortgerechten Artenzusammensetzung innerhalb eines überschaubaren Zeitraums.
Innerhalb der Fläche wird am südlichen Rand eine Retentionsmulde mit flachen Seitenwänden naturnah modelliert. Diese soll der Aufnahme, Rückhaltung und verzögerten Abgabe von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser dienen und damit die Belastung der Entwässerungsanlagen reduzieren. An der südlichen Grenze erfolgt auf einer Fläche von ca. 300 m² (20% der Gesamtfläche) eine Strauchbepflanzung mit standortheimischen Arten in Form von Gehölz-gruppen oder –streifen. Diese Maßnahmen dienen auch der Erhöhung der Strukturvielfalt.

3.3.4 Artenschutzmaßnahmen

Die unter Punkt 6. Text Teil B festgesetzten Maßnahmen wurden im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages als notwendige Maßnahmen abgeleitet, um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach Naturschutzrecht zu vermeiden. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen und den Beschreibungen im Umweltbericht sind die Ausführungen und Festlegungen des Artenschutzfachbeitrages zu beachten.
Dies gilt insbesondere für die dort gegebenen Hinweise zu Größe, Ausführung und Ausstattung von Ersatzquartieren und Quartierräumen für Fledermäuse.

- Vermeidungsmaßnahmen

  Ökologische Baubegleitung (Maßnahme V 1)
  Inhalt der Maßnahme ist die Abstimmung, Kontrolle und Dokumentation der weiteren festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. der Schutz weiterer vorkommender Tierarten während der Bauzeit, u.a. durch:
  - Bauzeitenregelungen für Bauvorbereitungen inkl. Gerüstbau, Abriss- und Sanierungsarbeiten
  - Abstimmung des Bauablaufs, ggf. Durchführung von Individuensicherung und bedarfsweise Vergrämungsmaßnahmen
  - Abstimmung, Umsetzung und Abnahme des Einbaus / Installation von Nisthilfen und Quartierangeboten

- Bauzeitenregelung Maßnahme (V 2)

  Zum Schutz der Brutvögel und der Fledermausarten sind alle Vorbereitungs- und Baumaßnahmen vor Ort zumindest abschnittsweise außerhalb der Brutzeiten bzw. unter Berücksichtigung der Aktivitäts- und Quartiernutzungszeiten zu planen und umzusetzen.
  Individuenkontrolle während der Bauzeit (Maßnahme V 3)
  Bei allen Vorbereitungs- und Baumaßnahmen vor Ort ist das Vorhandensein bekannter und potenzieller Fledermausquartiere zu beachten. Vor entsprechenden Eingriffen ist in Abstimmung mit dem Fachgutachter (Maßnahme V 1) eine Prüfung auf Besatz durch Tiere durchzuführen. Notwendige Maßnahmen wie Vergrämung oder Umsiedlung sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen und zu protokollieren.
  Artbezogene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
  Installation von Nisthilfen für Brutvögel (Maßnahme ACEF 1 und ACEF 2)
  In unbeeinträchtigten Gehölzen (Zielart Blaumeise) und am verbleibenden Gebäude (Zielart Hausrotschwanz) werden jeweils zwei Nistkästen angebracht. Die genauen Standorte werden im Zusammenhang mit Maßnahme V 1 abgestimmt. Es ist darauf zu achten, dass die Nisthilfen in der ersten Brutsaison ab dem Eingriff zur Verfügung stehen.
  Installation von Ersatzquartieren für Fledermausarten (Maßnahme ACEF 3, ACEF 4, ACEF 5)

Für die Zielarten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Rauhautfledermaus werden Sommerquartiere geschaffen, indem vier Fassaden-Quartierkästen, davon je zwei an der West- und Südseite des verbleibenden Gebäudes, ausgebracht werden.
Für die Zielarten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus und Kleine Bartfledermaus werden Sommerquartiere geschaffen, indem zwei Fassaden-Spaltenkästen, davon je einer an der Ost- und Südseite des verbleibenden Gebäudes, sowie zwölf Fledermaus-Dachziegel auf dem Dach des verbleibenden Gebäudes installiert werden.
Die genauen Standorte und geeigneten Zeitpunkte werden mit dem Fachgutachter (Maßnahme V 1) abgestimmt. Dabei ist darauf zu achten, dass die Ersatzquartiere in der ersten Saison der Sommerquartiernutzung ab dem Eingriff zur Verfügung stehen.
Einrichtung eines Sommer-Quartierraums im Dachboden (Maßnahme ACEF 6)
Im Dachboden des verbleibenden Gebäudes wird ein für die Zielarten Braunes Langohr und Kleine Hufeisennase geeigneter Quartierraum eingerichtet.
Details werden mit dem Fachgutachter (Maßnahme V 1) abgestimmt. Dabei ist darauf zu achten, dass die Ersatzquartiere in der ersten Saison der Sommerquartiernutzung ab dem Eingriff zur Verfügung stehen.
Einrichtung eines Winter-Quartierraums im Keller (Maßnahme ACEF 7)
Im Keller des verbleibenden Gebäudes wird ein für die Zielart Kleine Hufeisennase geeigneter Quartierraum incl. Ausstattung (mit Hohlblocksteinen und Spaltenkästen; Ausrüstung Zugangs-tür mit Fledermausöffnung) eingerichtet. Details werden mit dem Fachgutachter (Maßnahme V 1) abgestimmt. Es ist darauf zu achten, dass das Ersatzquartier in der ersten Saison der Winterquartiernutzung ab dem Eingriff zur Verfügung steht.

Durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde kann sichergestellt werden, dass die Bauarbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu beschränken sind, um einen Verstoß gegen das Verbot gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu verhindern.

3.3.5 Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplanes

<u>Baumschutz bei Bauarbeiten</u>
In der Praxis wird der Schutz von Bestandsbäumen bei Baumaßnahmen durch falsche Baustelleneinrichtung, fehlende ökologische Baubegleitung, Zeitdruck oder lückenhaftes Fachwissen der ausführenden Firmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt. Bei der Bauausführung sind insbesondere zu beachten:

- ZTV Baumpflege
- RAS LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsfläche bei Baumaßnahmen.

Wurzelbeschädigungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Hintergrund ist, dass die Wurzelspitzen für die entscheidende Sinneswahrnehmung des Baumes im Erdreich zuständig sind. Sie nehmen bis zu 15 chemisch-physikalische Messwerte wahr, u. a. Schwerkraft, Feuchtigkeit, Druck, Salzkonzentration, CO2-Gehalt, Stickstoffkonzentration und Schwermetallbelastungen. Ein unkritischer Beschnitt dieser sensiblen Baumausläufer ist unbedingt zu vermeiden, da der Baum durch diesen massiv beschädigt wird.

<u>Maßnahmen gegen Vogelschlag an Gebäuden</u>
Eine häufige Ursache bei Vogelschlag an Glasscheiben ist die spiegelnde Eigenschaft von Glas. Spiegelt sich eine Landschaft oder auch ein wolkiger Himmel, wird dem Vogel ein attraktiver Lebensraum oder freier Flugraum vorgetäuscht. Sonnenschutzgläser mit hohem Außenreflexionsgrad bilden die Umgebung besonders realitätsnah ab. Aber auch an weniger stark spiegelnden Gläsern können gefährliche Spiegelbilder entstehen, vor allem wenn der Helligkeitsunterschied zwischen dunklem Gebäudeinneren und heller Umgebung sehr groß ist.

Wirksame Markierungen zum Vogelschutz

- *vertikale Linien: mind. 5 mm breiten Linien mit max. 10 cm Abstand*
- *horizontale Linien: mind. 3 mm breiten Linien mit max. 5 cm Abstand*

punktartige Markierungen mit 25% Bedeckungsgrad bei mind. 5 mm Ø der Punkte oder 15% bei mind. 30 mm Ø

Weitere empfohlene Maßnahmen für die Vorhabenumsetzung bezüglich des Artenschutzes

Insekten- als auch fledermausfreundliche Beleuchtung müssen nach aktuellem Stand des Wissens folgende Beschränkungen getroffen werden:

- *Erhalt von dunklen Bereichen, Beleuchtung nur in erforderlichen Bereichen, es sollten Dunkelbereiche bzw. -korridore v. a. in funktionalen Lebensräumen im selben Maße hergestellt werden, wie sie durch Beleuchtung verloren gehen. In diesem Zusammenhang wird eine Zusammenarbeit mit Fachberatern und der Gemeinde Oybin zur Identifizierung von Lichtbarrieren und Transferrouten von Fledermäusen angeregt, um Barrierewirkungen zu vermindern und Flugrouten zu optimieren.*
- *Ein- und Ausflugsöffnungen der Fledermausquartiere dürfen nicht beleuchtet werden.*
- *Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung).*
- *Anpassung des Lampenspektrums:*

kein Einsatz von Leuchtmitteln mit Wellenlängen < 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und korrelierter Farbtemperatur > 2700 K.

- *Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten unter Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60° C werden.*
- *Einbau von Dämmerungsschaltern, Zeitschaltuhren und Bewegungssensoren,*
- *präsenzabhängige Steuerung, keine Dauerbeleuchtung ungenutzter Gebäude.*

Die Reinigung, Kontrolle und Wartung von Fledermausquartieren und Nistkästen für Vögel ist dauerhaft sicherzustellen; bei Fledermauskästen im September/Oktober, bei Nistkästen für Vögel zum Ende des Winters vor Beginn der Brutsaison. Ggf. unterstützen hierbei regionale Naturschutzvereine ehrenamtlich.

Bei der Durchführung von Gehölzverschnitten bzw. -fällungen ist die naturschutzrechtliche Sperrzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 Absatz 5 Ziffer 2 BNatSchG) einzuhalten.

3.4 Leitungsrechte

Zur Sicherung von vorhandenen öffentlichen Versorgungsleitungen werden Trassen mit Leitungsrechten festgesetzt. Diese orientieren sich am derzeitigen Trassenverlauf. Bei den festgesetzten Flächen handelt es sich um öffentliche Trassen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen.

Quer durch das Plangebiet verläuft eine Niederspannungs- Versorgungsleitung, die auch Nachbargrundstücke versorgt. Es wird eine neue Trassenachse, mit Leistungsrecht zu belegen, entlang der östlichen Flurstücksgrenze vorgesehen, um eine Umverlegung der Leitungen für einen Neubebauung des Grundstückes zu ermöglichen.

Die im Geltungsbereich liegenden Abwasser- und Regenwasserleitungen dienen dem Grundstücksanschluss und werden in der Planzeichnung nur als Bestand dargestellt. Eine Umverlegung ist mit der Gemeinde abzustimmen. Die zulässige Einleitmenge orientiert sich am vorhandenen Bestand, Abweichungen sind entsprechend der vorhandenen Leitungsdimensionen eingeschränkt möglich. Anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlags-

wasser ist nur über eine geeignete Rückhalteanlage verzögert einzuleiten und eine Mehrbeaufschlagung vorhandener Regenwasserkanäle zu vermeiden.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet wird eine Fläche für Versorgungsanlagen zur Absicherung des Löschwasserbedarfes festgesetzt. In diesem Bereich soll im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer durch ober- oder unterirdische Behälter die Vorhaltung von 200 m³ Löschwasser für den Bedarf des Beherbergungsbetriebes und eine Sicherstellung des Löschwasserbedarfes der Gemeinde für angrenzenden Wohn- und Wochenendhausnutzungen gesichert werden. Bei Errichtung von oberirdischen Behältern und/oder Einhausungen wird durch Textliche Festsetzungen 8.1.(2) gesichert, dass ein maximal zulässiges Höhenmaß eingehalten werden muss. Die Festsetzung stellt auf eine angemesse Unterordnung der baulichen Anlagen unter das Gesamtbild der Bebauung ab und gewährt damit ein Einfügen in die Siedlungsstruktur. Die erforderlichen Vereinbarungen dazu sind mit dem Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu treffen.

3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen zur baulichen Gestaltung von Fassaden, Dächern und Einfriedungen zielen auf die regionalplanerische Bedeutung der Lage des Plangebietes hinsichtlich des Kulturlandschaftsschutzes ab. Die baulichen Anlagen des Plangebietes bilden zweifellos eine Dominanz aus, da sie im Landschaftsraum eine hervorgehobene Lage aufweisen. Bereits der bisherige Bestand zeigt die herausragende Wirkung von vielen touristisch bedeutenden Aussichtsstandorten. Um das Kulturlandschaftsbild zu schützen sind neben den Festsetzungen zur zulässigen Höhe und Gebäudelänge auch Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindern. Dazu zählt neben dem Einsatz für diesen Standort regional untypischer Baumaterialien, wie Klinker, auch die erforderliche Minderung des Reflexionsgrades der Fassadengestaltung. Dies spielt auch bei der Auswahl von großen Glasflächen eine Rolle, die mit einer Reduzierung von unerwünschten Lichtreflexion und Blendung auf dem Glas ausgebildet werden sollten. Die Art und Weise der Ausführung wird im Interesse der planerischen Gestaltungsfreiheit nicht festgesetzt.

Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern wurden in Hinblick auf maximal zulässige Dachneigungen getroffen und, wieder mit Bezug auf den Reflexionsgrad, die Unzulässigkeit engobierter Ziegel festgesetzt. Der Dachbegrünung auf Flachdächern soll neben dem Einfügen in den Naturraum auch dem Grundsatz der Niederschlagswasserrückhaltung folgen.

Die Gestaltung der Einfriedungen hat einen besonderen Einfluss auf die Gestaltung der Kulturlandschaft im näheren Betrachtungsraum. Insbesondere von öffentlich zugänglichen Bereichen, wie Verkehrsflächen und Wanderwegen, spielt die Wirkung von Grundstückseinfriedungen eine wesentliche Rolle. Mit der Festsetzung zur möglichen Gestaltung von Einfriedungen soll das Einfügen in das Landschaftsbild angemessen unterstützt werden und unter anderem auch ermöglicht werden, dass die Grundstückseigentümer einerseits mit der Gestaltung von Einfriedungen einen Schutzbedarf entsprechen können, andererseits aber auch den Anforderungen an Schutz von Artenvielfalt (Bodenfreiheit der Einfriedungen) und Einbinden in den Grünraum durch die Auswahl von Naturmaterial oder Heckenpflanzungen entsprochen werden kann.

3.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet und die umliegenden Nutzungsbereiche werden auf Grund des bisherigen Bestandes als Gemengelage beurteilt. Neben einer gewerblichen Nutzung als Hotelbetrieb auf dem Plangrundstück selbst, sind in der Nachbarschaft Wochenendhäuser (nordwestlich des

Plangebietes), Wohn- und Wochenendhausnutzung (östlich des Plangebietes) und Mischnutzung von Wohnen und ehemaliger Gastronomie (nordöstlich des Plangebietes) vorhanden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Staatsstraße S133 zwischen den Ortsteilen Oybin und Lückendorf. Der Schutzbedarf des Plangebietes und der umliegenden Nutzungen wird deshalb mit dem eines Mischgebietes gleichgestellt. Bei der Planung sind die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Mischgebiete mit tags von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr maximal 60 dB(A) und nachts von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr maximal 45 dB(A) zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte im Plangebiet selbst auch die nachbarlichen Nutzungen nicht gestört werden.

3.8 Umweltprüfung

Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die jeweiligen Schutzgüter werden im Rahmen im beiliegenden Umweltbericht beurteilt und dargestellt. (siehe Anlage 1)

3.9 Hinweise

Im Rahmen der Textlichen Festsetzungen Teil B zum Entwurf des Bebauungsplanes wird auf besondere Aspekte verwiesen, die auf Grund anderer gesetzlicher Grundlagen geregelt sind und im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, für die Überplanung des Gebietes jedoch von besonderer Bedeutung sind. Sie sollen den Bauherren zukünftig auf diese Aspekte aufmerksam machen.

3.9.1 Bodenschutz

Der Hinweis auf Arbeiten im Bereich des durchwurzelbaren Bodens und die Grundsätze des Bodenschutzes bei Erdarbeiten werden auf Grund der Lage Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet Zittauer Gebirge und der Nachbarschaft zu europäischen Schutzgebieten sowie der Bedeutung als Vorranggebiet „Kulturlandschafts-schutz“ aufgenommen. Außerdem wird auf die Lage des Plangebietes im Nahbereich des Trinkwasserschutzgebiet Lückendorf verwiesen. Der Einfluss der Umsetzung der Planung auf das Schutzgut „Boden“ wird im Umweltbericht als Anlage zur Begründung dargestellt.
Die Vorschriften des BBodSchG und dessen untergesetzlichem Regelwerk gelten unabhängig der Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

3.9.2 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Es liegt außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach bisherigen Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.
Im Rahmen weiterer Planungen sollten jedoch zur Bebauung die aufgeführten Hinweise zum Radonschutz beachtet werden und dienen damit als Information an die Bauherren.
Nach allgemein geltenden Rechtsvorschriften (z.B. Arbeitsstättenrichtlinie) hat, wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
Auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird empfohlen, generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.
Eine zusätzliche Informationsmöglichkeiten, sowie die Möglichkeit der Radonberatung sind über die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html zugänglich.

3.9.3 Geologische Untersuchungen

Der Hinweis richtet sich an Bauherren im Rahmen der Planungen, um ein Versäumnis der Anzeige von geplanten Bohrungen beim LfULG zur Baugrunderkundung entgegenzuwirken. Die Anforderungen gelten auf Grundlage des Geologiedatengesetzes und sind zu berücksichtigen.
Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse prinzipiell die Durchführung standortkonkreter und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen.

3.9.4 Gewässerschutz

Die Aufnahme des Hinweises auf den Umgang mit Grundwasser und die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung resultieren vorrangig aus der Lage des Plangebietes im regionalplanerisch festgesetzten Vorranggebiet Wasserversorgung Wt54.

3.9.5 Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet, es ist jedoch für das betreffende Gebiet keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. In der Vergangenheit traten auf der beantragten Fläche und deren Umgebung keine Kampfmittelfunde auf. Der Hinweis soll den Bauherren darauf aufmerksam machen, dass vorsorgliche Bodenuntersuchungen zur Gefahrenvorsorge durch eine Fachfirma in Betracht gezogen werden können oder ggf. mit Störungen im Bauablauf zu rechnen sein könnte. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. Die Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden.

3.10 Belange des barrierefreien Bauens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auf die Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und Planungsgrundlagen zum barrierefreien Planen und Bauen von öffentlichen Verkehrs- und Freiraum (Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze), von öffentlich zugänglichen Gebäuden und von Wohnungen sind in der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO, dem Straßengesetz für den Freistaat Sachsen sowie in den jeweils eingeführten Normen und Richtlinien verwiesen.
Diese gesetzlichen Vorgaben sind in der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen, jedoch nicht Gegenstand der bodenordnenden Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Aus diesem Grund wird nur an dieser Stelle der Begründung auf die zu berücksichtigenden Anforderungen informiert:
„Es sind Übernachtungsangebote mindestens in erforderlicher Anzahl barrierefrei und barrierefrei und uneingeschränkt mit Rollstuhlnutzung („R“) erforderlich.
Da der Bedarf an barrierefreien sowie barrierefrei und uneingeschränkt mit Rollstuhlnutzung nutzbaren Beherbergungsstätten ständig zunimmt und auch schon jetzt unzureichend Beherbergungs-angebote barrierefrei vorhanden sind, empfehle ich dringend, die Anzahl der barrierefrei sowie barrierefrei und uneingeschränkt mit Rollstuhlnutzung („R“) nutzbaren Beherbergungsräume zu erhöhen.
Bei der Umsetzung des Vorhabens ist im gesamten öffentlich zugänglichen Bereich mit Besucher- und/oder Benutzerverkehr bzw. bei der gesamten äußeren Erschließung auf dem Grundstück und inneren Erschließung der Gebäude/des Gebäudes die barrierefreie Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit zu beachten und einzuhalten (z.B. Gestaltung

und Ausweisung von Pkw-Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen, barrierefreie Zugangsgestaltung, ggf. öffentlich zugängliche Gebäude bzw. Gebäudeteile (Restaurant?) nach Din 18040-1, Freiraum einschließlich Spielplatz u.a.m).
Zu beachten ist auch die barrierefreie Anbindung an den ÖPNV. Öffentlich zugängliche Anlagen des Personenverkehrs müssen barrierefrei erreichbar, zugänglich und nutzbar sein.
Gültig ist außerdem die Sächsische Beherbergungsstättenbaurichtlinie (u.a. Einhaltung der Anzahl und der Anforderungen an barrierefreien Beherbergungsstätten/-räume sowie Brandschutz und Erfordernisse Evakuierung von Menschen mit Behinderungen).
Bei allen Planungen und Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich ist somit die Barrierefreiheit zu beachten und im Sinne der gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit den verschiedensten Behinderungen konsequent umzusetzen. Für Menschen mit motorischen Einschränkungen, Personen mit Mobilitätshilfen und Rollstühlen, blinde und sehbehinderte Menschen, gehörlose und hörbehinderte Menschen sowie Menschen mit sonstigen Behinderungen müssen öffentlicher Verkehrs- und Freiraum, öffentlich zugängliche Gebäude und Wohnungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein.“[7]

Die Umsetzung der Hinweise und Anregungen obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger.

[7] Stellungnahme der Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderungen des LK GR vom 08.08.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

4. Flächenbilanz

	Flächen in m²	Flächen in m²	Summe Flächen in m²
Sonstige Sondergebiete			
SO 1	1.952,75		
SO 2	1.451,73		
SO 3	1.288,45		
	4.692,93		**4.693**
davon überbaubare Grundstücksfläche		*3.100*	
		3.100	
Flächen für Versorgungsanlagen (Löschwasser)	242,71		
	242,71		**243**
Grünfläche	2.902,12		
	2.902,12		**2.902**
davon Fläche für Erhaltungen		174,57	
		253,22	
		427,79	
davon Fläche **Maßnahmen Pflege + Entwicklung**		2.269,98	
		2.269,98	
Summe Flächen Geltungsbereich:			**7.838**

5. 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.

6. Berücksichtigung der Abwägung

6.1 Beteiligung betroffener Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf vom 22.04.2024

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.04.2024 wurde in der Zeit vom 10.06.2024 bis 12.07.2024 in der Gemeindeverwaltung Oybin öffentlich ausgelegt und auf dem Bürgerportal des Freistaates Sachsen sowie der Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sind, beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen wurden mit Beschluss vom 28.10.2024 abgewogen.

6.1.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zum Bebauungsplan keine Bedenken geäußert.

6.1.2 Beteiligung betroffener Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevanten Hinweise, Bedenken und Anregungen wurden in der Planung folgendermaßen berücksichtigt:

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Hinweise zum Fachbelang Strahlenschutz sind bereits unter Punkt 10.2 der Textlichen Festsetzungen Teil B als Hinweis berücksichtigt worden und wurden redaktionell aktualisiert sowie in der Begründung zum Plan weitergehend erläu-tert.

Seitens des Fachbelang Geologie wurde nochmals auf die Anforderungen gemäß DWA-A 138 hingewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen keine weitergehenden Baugrunderkundungen. Es wird auf der Planzeichnung ein weiterer Hinweis ergänzt, der auf die Anforderungen der Niederschlagswasserversickerung nach Arbeitsblatt DWA-A 138 hinweist. Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt. Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sollen die Festsetzungen einen Gestaltungsspielraum im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften zulassen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind dann die entsprechenden Nachweise zum Umgang mit Niederschlagswasser zu führen. Auf dem Grundstück ist bereits eine Anbindung an das Regenwasserkanalnetz vorhanden. Bei der Umsetzung der Planung ggf. anfallende Mehrmengen resultierend aus der möglichen geänderten versiegelten Fläche von zusätzlich 500 m² können in dem festgesetzten Maßnahmenbereich M2 breitflächig zurückgehalten werden.

Die Empfehlung zur Baugrunderkundung ist bereits Bestandteil der Hinweise auf der Planzeichnung und wird in der Begründung unter Punkt 3.9.3 erläutert.

Landesamt für Straßenbau und Verkehr

Es wurden Hinweise und Auflagen für eventuelle Erneuerung der vorhandenen Anbindung an die S 133 bzw. die Errichtung neuer Zufahrten erteilt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu neuen Zufahrten, es ist eine Nutzung vorhandener vorgesehen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt bei der Umsetzung des Bebauungsplanes eine Änderung vorgenommen werden, so unterliegt dies der Genehmigung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde. In der Begründung wird unter dem Punkt 3.2.1 darauf verwiesen

und die Auflagen dazu benannt. Es handelt sich nicht um bodenordnende Festsetzungen i.S. der Bauleitplanung sondern informelle Hinweise an potentielle Bauherren für eine konkrete Umsetzung.

Amt für Brandschutz/Katastrophenschutz/Rettungswesen - Brandschutz
Das Amt gibt zu bedenken, dass die Löschwasserversorgung im Rahmen eines B-Plans auf den Vorhabenträger abzuwälzen, aus Sicht des Brandschutzes unzulässig wäre. Nach §6 Abs. 1 Punkt 5 Sächs-BRKG ist dies die Pflichtaufgabe der örtlichen Brandschutzbehörde, also der Gemeinde. Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung für das Vorhaben ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für Löschwasserversorgung festgesetzt. Soweit die Gemeinde Oybin keine andere geeignete Fläche für die Vorhaltung des Löschwasserbedarfes bereitstellen kann, wird über einen städtebaulichen Vertrag mit einem Dritten, dem Grundstückseigentümer der Flächen, eine entsprechende Vereinbarung zur Sicherung des Löschwasserbedarfes für das Vorhaben getroffen.

Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderungen
Die Belange des barrierefreien Bauens sind grundsätzlich in den Planungen und Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen. Sie sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung, soweit sie nicht mit bodenordnenden Festsetzungen verbunden sind.
Der Bebauungsplan ist ein Planungsinstrument der Gemeinde, der eine Angebotsplanung für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gemeindegebietes darstellt. Gemäß § 9 BauGB liegt der Gemeinde keine Ermächtigungsgrundlage vor, Festsetzungen zur Erschließung und Grundrissgestaltung bezüglich des barrierefreien Bauens zu treffen, wie sie in der Stellungnahme vom 08.08.2023 getroffen wurden.
Die Verantwortung zur Berücksichtigung der Belange im Rahmen der Vorhabenplanung obliegt dem jeweiligen Vorhabensträgern und deren Planer.
Da es sich bei den, gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Nutzungen, voraussichtlich um genehmigungspflichtige Vorhaben handeln wird, ist eine Beteiligung der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgesehen.
In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Berücksichtigung der Belange unter Punkt 3.10 ausführlich hingewiesen.

Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde
Die untere Denkmalschutzbehörde verweist darauf, dass bei den bevorstehenden Bodeneingriffen ausdrücklich die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG zu beachten ist. Eine Festsetzung ist dazu im Bebauungsplan nicht erforderlich. In der Begründung ist unter dem Punkt 2.9. auf die Hinweispflicht nach SächsDschG verwiesen.

Hinweis Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung – Geschäftsstelle Gutachterausschuss/Agrarstruktur
Das Amt weist darauf hin, dass Bewirtschafter rechtzeitig vom Flächenentzug zur Informieren sind. Diese Kontakte bestehen bereits über den Eigentümer der Flächen, die verpachtet sind. Da zeitnah noch keine Umsetzung des Bebauungsplanes begonnen wird, können zum jetzigen Zeitpunkt Pachtverträge weitergeführt werden.
Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, kann der Flächenentzug von Agrarflächen vom Vorhabenträger nicht durch Nutzungsüberlassung anderer Flächen ausgeglichen werden. Da es sich jedoch um einen geringfügigen Flächenanteil von ca. 0,29 ha intensiv bewirtschafteter Grünlandfläche handelt, wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen, was auch im Umweltbericht bewertet wurde.

Hinweis Umweltamt – UNB

Durch die Untere Wasserbehörde wurden zum Bebauungsplanentwurf Hinweise erteilt, die in der Planung berücksichtigt wurden. Die Begründung wurde in Hinblick auf die Erläuterung mit dem Umgang mit Niederschlagswasser ergänzt und eine redaktionelle Ergänzung der Hinweise auf das Arbeitsblatt des Fachverbandes Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall DWA-A 138 als geltende Planungsnormen im Textteil B vorgenommen. Eine weitergehende Textliche Festsetzung Teil B im Sinne der Satzung zum Bebauungsplan wurde nicht vorgenommen.

Die Belange der Unteren Wasserbehörde werden in der Planung wie folgt berücksichtigt:

Der Verweis auf die Lage außerhalb des festgesetzten Hochwasserentstehungsgebiet „Zittauer Gebirge – Lausche und Jonsdorf“ wird in die Begründung übernommen.
In der Begründung wird der Wortlaut zur großflächigen Versickerung des Niederschlagswassers und den Anforderungen nach § 37 Abs. 2 WHG übernommen. Es erfolgt außerdem eine Ergänzung unter Pkt. 10.4. der Hinweise auf die gesetzlichen Regelungen im Wasserhaushaltsgesetz.

Der Hinweis auf das Arbeitsblatt des Fachverbandes Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall DWA-A 138 und der Hinweis auf die Nachweisführung wird in die Begründung als Erläuterung für Vorhabenträger im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen.
Es handelt sich nicht um eine Textliche Festsetzung i.S.d. Satzung zum Bebauungsplan, sondern lediglich um einen Hinweis zur Beachtung von Planungsnormen und allgemein anerkannten Regeln der Technik. Eine Umsetzung im Rahmen der Objektplanung obliegt somit dem Bauherrn und dem beauftragten Planungsingenieuren.

Der Umgang mit Niederschlagswasser im Geltungsbereich ist grundsätzlich unter Punkt 4.3. der Textlichen Festsetzungen geregelt. Da der Bebauungsplan als Angebotsplan die städtebauliche Entwicklung des Gebietes bodenordnend regelt und konkrete Baumaßnahmen und tatsächlicher Versiegelungsgrad sowie die Lage befestigter Flächen zum Planungszeitpunkt noch nicht bekannt sind, ist die Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich. Eine Verlagerung auf die Phase der Genehmigungsplanung würde keine Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung darstellen. Grundsätzlich muss der Bebauungsplan jedoch die gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers gewährleisten. Dies ist durch den im Plangebiet vorhandenen Anschluss an das örtliche Regenwasser-Entwässerungssystem gesichert. Um eine Mehrbeaufschlagung des Kanalsystems zu verhindern, wird die Anforderung an eine Verzögerung der Ableitung, eine Nutzung oder eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Punkt 4.3 der Textlichen Festsetzungen geregelt. Die Wahl der Art der Ableitung obliegt dann dem Grundstücksnutzer, um eine Gestaltungsfreiheit nicht einzugrenzen. Dafür wird zum Zeitpunkt der Bauleitplanung keine Notwendigkeit abgeleitet. Die im Vergleich zum Bestand mögliche Mehrversiegelung der Flächen im Geltungsbereich umfasst eine Größe von 500 m². Im südöstlich festgesetzten Maßnahmenbereich M2 ist eine großflächige Muldenversickerung vorgesehen, die eine verzögerte Rückhaltung der anfallenden Mehrmengen gestattet. Erläuterungen dazu erfolgen in der Begründung.

Hinweise und Bedenke der Stadt Zittau
Die Stadt Zittau hat sich als Mitgliedsgemeinden des Naturparks Zittauer Gebirge sowie der Touristischen Gebietsgemeinschaft Zittauer Gebirge geäußert. Sie hat festgestellt, dass sich ein gemäß B-Plan zulässiger Baukörper, der weit über das Maß der bisherigen Gebäude hinausgeht, an diesem Standort nicht in der gebotenen Weise in das Orts- und Landschaftsbild

einfügt. Die Einschätzung des Einfügens in das Landschaftsbild wurde im Umweltbericht bewertet:
„Aufgrund der besonderen Qualität des Landschaftsbildes und der Bedeutung des Standortes für die Erholungsnutzung bestehen an das Schutzgut erhöhte Anforderungen. Die Einhaltung der Anforderungen und Zielstellungen der übergeordneten Landschaftsplanung wurde hinsichtlich der voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens geprüft.
Mit dem Vorhaben wird eine ungenutzte Erholungsfläche wieder in Nutzung gebracht. Dabei ist mit einer lokalen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Übergangsbereich von Wald- zu Offenlandflächen zu rechnen.
Es sind Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs in die topografische Situation sowie Maßnahmen zur landschaftsgerechten und naturnahen Einbindung des Standortes vorgesehen.
Die Erholungseignung der Landschaft wird durch Umsetzung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen gestärkt. Diese Maßnahmen dienen dazu, das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu zu gestalten, so dass nach ihrer Umsetzung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes verbleibt. „
Der zulässige Überbauungsgrad, flächenmäßige Einschränkungen der Baufenster und Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen wurde in den Teilflächen so angepasst, dass mit Rücksicht auf die Topografie des Plangebietes ein Einfügen gewährleistet werden kann, um Sichtbeziehungen zu gewährleisten und mit dem Ziel einer stärkeren baulichen Gliederung und einer geringeren Überbaubarkeit insgesamt.
Eine Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß den Festsetzungen kann zu Gebäudelängen von bis zu 60 Metern führen. Die derzeitige Bebauung liegt mit einer Ausdehnung von ca. 50m x 35m unter diesem festgesetzten Maß. Aus dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit eines anzusiedelnden Beherbergungsbetriebes soll die zulässige Gebäudelänge den erforderlichen Spielraum bieten, um zeitgemäße Anforderungen an einen Beherbergungsbetrieb mit hohen Qualitätsanforderungen erfüllen zu können. Die festgesetzten Grundriss- und Höhenversätze sollen eine dem Einfügen in den Landschaftsraum angemessene Gliederung erreichen. In Richtung Südwesten wird der vorhandene Grünstreifen erweitert und eine neuer Begrünungsgürtel Richtung Südosten festgesetzt. Seitens des Plangebers wird damit keine Störung des Landschaftsraumes erwartet, was so auch durch den Regionalen Planungsverband in seiner Stellungnahme bekräftigt wurde. „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.“)* Auszug aus der Stellungnahme des RPV zum Vorentwurf
Eine Dominanz der Bebauung wird mit der Planung nicht in Frage gestellt. Auch eine Neubebauung wird, wie bereits die jetzige Bebauung, gegenüber dem Grünraum in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes eine dominante Wirkung erzielen, im gesamten Landschaftsraum betrachtet aber eher ein untergeordnetes Solitärgebäude darstellen.
Die mögliche Überbauung des Grundstückes ist dabei im Zusammenhang mit den erforderlichen Höhenstaffelungen aufgrund der gestaffelten Bezugsfestpunkte der zulässigen Gebäudehöhen zu bewerten. Mit den getroffenen Festsetzungen soll ein „Anschmiegen“ der Bebauung an die Hanglage des Plangebietes erreicht werden. Als solitäre Bebauung ist eine terrassenförmige Bebauung nicht ausgeschlossen. Planungsgrundlage soll nicht ein

ausschließliches Aufgreifen regional vorhandener Bauformen sein, sondern ein Festsetzungsmaßstab, der auch neue Formen der Bebauung zulässt, ohne im Landschaftsraum tatsächliche wesentliche Störungen hervorzurufen. Dem Plangeber kommt es darauf an, Sichtbeziehungen innerhalb des Landschaftsraumes zu erhalten und eine Bebauung nicht über die regionaltypischen begrünten Berg- und Höhenzüge hinaus wirken zu lassen. Diesem, auch regionalplanerisch bedeutsamen Aspekt, wird mit den Festsetzungen Rechnung getragen. Die vorgenommenen Höhenfestsetzungen begründen sich in der Hangneigung und den bisher vorhandenen Gebäudehöhen.
Betrachtet man die historische Besiedlung der Region Naturpark Zittauer Gebirge waren zum jeweiligen Zeitpunkt die verschiedenen Bauformen immer auch „untypisch“, weil früher nicht vorhanden. Das betrifft sowohl Gründerzeitgebäude im beschaulichen Ortszentrum von Oybin als auch Kurhäuser und Kuranlagen. Sie alle waren zum Zeitpunkt der Errichtung zunächst „untypisch“ – heute sehen wir darin eine Vielfalt der historisch gewachsenen Bebauung. Der Festsetzungsmaßstab des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass auch neue Bauformen entstehen könnten, sich durch die Höhenstaffelung jedoch an die Hanglage anfügen und somit in den Kulturlandschaftsraum einfügen.
Die Festsetzungen zur Gestaltung hat der Plangeber auf ein notwendiges Maß beschränkt, um an diesem exponierten Standort stark reflektierende Fassadengestaltungen in Hinblick auf die Fernwirkung einzuschränken, einen planerischen Freiraum für eine moderne Architektur jedoch zu erhalten. Als Solitär im Landschaftsraum soll eine Vielfalt der zulässigen Bauformen und Gestaltung im Sinnen der planerischen Zurückhaltung Umsetzung finden können.

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Sachsen e.V.
Der B.U.N.D hat Hinweise zum Baumschutz während der Bauarbeiten vorgebracht, die durch den Plangeber im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan nicht normiert sind. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB sind nur solche Festsetzungen zulässig sind, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und bodenrechtlich relevant sind. Vorübergehende Bodennutzungen erfüllen diese Voraussetzung nicht. Festsetzungen, die für den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen auferlegen, sind daher nach § 9 Abs. 1 BauGB unzulässig.
In die Begründung des Bebauungsplans ist der Hinweis aufgenommen worden, dass z.B. durch Städtebaulichen Vertrag u.a. sichergestellt wird, dass die Bauarbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu beschränken sind, um einen Verstoß gegen das Verbot gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu verhindern.
Ebenso wird mit der Anforderung zu Maßnahmen gegen Vogelschlag an Gebäuden umgegangen.

Landesverein sächsischer Heimatschutz e.V.
Der Verein bezieht sich in seiner Stellungnahme auf Anforderungen, die aus dem Artenschutz resultieren. Die Belange des Artenschutzes wurden umfassen in einer FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfung bewertet. Die durch den Gutachter empfohlenen Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 übernommen. Weitergehende Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung werden als nicht erforderlich erachtet, um den Belangen des Artenschutzes in erforderlichen Maße Rechnung zu tragen. Auf weitergehende zu empfehlende bauliche Maßnahmen, die mit der Umsetzung des Vorhabens verbunden sind und keinen städtebaulichen Bezug aufweisen und nicht bodenrechtlich relevant sind wird in der Begründung zum B-Plan ergänzend verwiesen.

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), 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), 12. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 184, 214), 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 223) und am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (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), 4. Januar 2023 (BGBl. Nr. 6) und am 3. Juli 2023 (BGBl. Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
  Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts 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), Fassung gültig ab 28. September 2023, 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), 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) und am 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
  Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz 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), 17. Juni 2022 (BGBl. I S. 1024), 8. Juli 2022 (BGBl. I S. 1054), 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), 19. Oktober 2022 (BGBl. I 1792) und am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202)
- 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 (SächsLPlG)
  Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPlG) 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), am 26. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) und am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)
  Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG)1Vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525) geändert am 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762)
- 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), 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366), 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) und am 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)
- 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), 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) und am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) Vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525) geändert am 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)
  geändert am 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234), 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349); 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) und am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)
  Vom 10. April 1992 (GVBl. S. 137), geändert am 28. Juni 2001 (GVBl. S. 426), 6. Juni 2002 (GVBl. S. 168), 11. Dezember 2002 (GVBl. S. 312), 5. Mai 2004 (GVBl. S. 148), 22. April 2005 (GVBl. S. 121), 1. Juni 2006 (GVBl. S. 146), 10. April 2007 (GVBl. S. 102), 23. April 2007 (GVBl. S. 110), 29. Januar 2008 (GVBl. S. 138), 13. August 2009 (GVBl. S. 438), 8. Juni 2012 (GVBl. S. 308), 6. Juni 2013 (GVBl.

Sonstige Grundlagen des Bebauungsplanes

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

- Faunistischer Fachbeitrag: probios ecosystem service für Mensch und Natur, Borngraben 2, 01157 Dresden, 10.02.2024

- Artenschutzfachbeitrag: GLI-PLAN GmbH, Bautzener Straße 34, 01877 Bischofswerda, 20.02.2024

- FFH-Vorprüfung „Hochlagen des Zittauer Gebirges“: GLI-PLAN GmbH, Bautzener Straße 34, 01877 Bischofswerda, 20.02.2024

- SPA-Vorprüfung „Zittauer Gebirge“: GLI-PLAN GmbH, Bautzener Straße 34, 01877 Bischofswerda, 20.02.2024

8. Literatur- und Quellverzeichnis

Bernhard Stüer:	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 Volksheimstättenwerk 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:	2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Oberlausitz-Niederschlesien, Bautzen 26.01.2023

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/

9. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BP	Bebauungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
FNP	Flächennutzungsplan
SO	Sonstiges Sondergebiet
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
i.S.d.	im Sinne des/der
INSEK	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
LEP	Landesentwicklungsplan
LfULG	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
LASuV, NL BZ	Sächsisches Landesamt für Straßen und Verkehr, Niederlassung Bautzen
Nr.	Nummer
o.g.	oben genannte
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SächsBO	Sächsische Bauordnung
SächsGVBl.	Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
SächsLPlG	Sächsisches Landesplanungsgesetz
SächsNatschG	Sächsisches Naturschutzgesetz
u.a.	unter anderem
u.U.	unter Umständen
VG	Verwaltungsbericht
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zur Zeit

10. Anhang 1 Umweltbericht

Umweltbericht
incl. Nachweis der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung
Fassung: 22. April 2024

Verfasser:
Freier Architekt Dipl.-Ing Frank Hellner,
Büro für Architektur und Wertermittlung, 02747 Herrnhut

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Beate Mücke, Landschaftsarchitektin