

# **Gemeinde Vierkirchen**

## **Familien Ferien Hof - Leubner**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

#### **"Campingplatz Buchholz Nr. 90"**

### **Begründung**

*Planfassung: 10.06.2024 (Entwurf)*



**IBOS**

Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und  
Umweltfragen, Ostsachsen GmbH

# Begründung Teil I

<b>1</b>	<b>Örtliche Situation.....</b>	<b>2</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	2
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele .....	2
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
2.1	Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld .....	3
2.2	Erschließung.....	4
2.2.1	Verkehrstechnische Erschließung.....	4
2.2.2	Ver- und Entsorgung.....	4
2.3	Natur, Landschaft, Umwelt.....	4
2.4	Vorbelastungen und Baugrund .....	5
2.5	Natürliche Radioaktivität .....	5
2.6	Eigentumsverhältnisse.....	6
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>7</b>
3.1	Übergeordnete Planungen.....	7
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2013).....	7
3.1.2	Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Zweite Gesamtfortschreibung, Fassung gem. Satzungsbeschluss nach § 7 Abs. 2 Satz 1 SächsLPIG vom 26. Jan. 2023) .....	9
3.1.3	Flächennutzungsplan.....	9
3.2	Verfahren.....	10
3.3	Auswirkungen der Planung .....	11
<b>4</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>12</b>
4.1	Nutzung des Baugrundstücks .....	12
4.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.2	Erschließung.....	14
4.2.1	Verkehrstechnische Erschließung.....	14
4.2.2	Ver- und Entsorgung.....	14
4.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	15
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aus TÖB-Beteiligung.....	16
4.4.1	Barrierefreiheit .....	16
4.4.2	Anforderungen Öffentliche Sanitärräume.....	17
<b>5</b>	<b>Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>24</b>

# **1 Örtliche Situation**

## **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Vierkirchen im Nordwesten des Ortsteils Buchholz.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist ca. 1,14 ha groß und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 87 Gemarkung Buchholz Flur 3. Das Vorhabengebiet steht im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ebenfalls auf Flurstück 87 (Buchholz Nr. 90) liegenden Familienferienhof Leubner.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Familienferienhof Leubner.
- im Süden durch die öffentliche Straße „Ziegeleiweg“
- im Westen und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich anhand der Flächen des Flurstücks 87, auf denen die Zielstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Vorhabenbezogener Bebauungsplan umgesetzt werden soll.

Seitens des Amtes für Vermessungswesen und Flurneuordnung wurde auf Vermessungsarbeiten zum Zwecke der Katasterberichtigung hingewiesen (siehe Hinweise, Kapitel 3 der Textlichen Festsetzung). Der Vorhabenträger hat sich bereits mit dem Amt in Verbindung gesetzt. Es sind keine erheblichen Verschiebungen der Grenzen, welche die Festsetzungen betreffen würden, zu erwarten.

## **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele**

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung resultiert aus dem Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Campingplatzes auf einer im Außenbereich liegenden Teilfläche des Flurstücks 87 Gemarkung Buchholz Flur 3. Ziel der Planung ist, das bestehenden Übernachtungsangebotes des Familienferienhofes Leubner durch den Campingplatz zu erweitern und zu ergänzen.

Die planungsrechtlichen Grundlagen sollen durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Bebauung des OT Buchholz an. Der Familienferienhof Leubner liegt auf demselben Flurstück wie das Plangebiet im bebauten Ortsbereich. Das Vorhaben steht unmittelbar im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Ferienhof. Bisher wurde das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche sowie das nordwestliche Teilgebiet als private Grünfläche (Streuostwiese) genutzt.

Die nähere Umgebung ist sowohl durch die dörfliche Ortsbebauung und weitere Landwirtschaftsflächen geprägt. Des Weiteren befindet sich südlich des Plangebietes das Ziegelwerk Oberlausitz.



Abb. 1: Lage des Plangebietes im näheren Umfeld

(Quelle: [www.gis-lkgr.de](http://www.gis-lkgr.de), bearb. IBOS)

## **2.2 Erschließung**

### **2.2.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Im Süden des Plangebietes verläuft die öffentliche Straße „Ziegeleiweg“.

Des Weiteren ist der vorhandene Familienferienhof, welcher durch das Vorhabengebiet des Campingplatzes erweitert wird, über die öffentliche Straße „Buchholz“ erschlossen.

### **2.2.2 Ver- und Entsorgung**

In den angrenzenden Straße und im Plangebiet sind aufgrund der Nutzung des Ferienhofes gemäß Darstellung der Planzeichnung Medien für Trinkwasser, Schmutzwasser, Energieversorgung und Kommunikation vorhanden.

## **2.3 Natur, Landschaft, Umwelt**

Im Plangebiet befindet sich das geschützte Biotop „Streuobstwiese Buchholz“, welches als private Grünfläche ausgewiesen wurde. Weitere geschützte Biotope in der Nähe des Plangebietes sind Streuobstwiesen nördlich und südöstlich des Plangebietes, ein Teich östlich des Plangebietes sowie Teilabschnitte des Bachlaufs „Feldkaisergraben“ (Pressgraben, nördlich von Buchholz) einschließlich seiner Uferbereich nördlich des Plangebietes.

Die Ackerfläche wurde in Vorbereitung auf die geplante Nutzung bereits aus der aktiven Bewirtschaftung herausgenommen, weshalb sich dort ein junges Grünland entwickelt, welches der zukünftigen Nutzungsart (Campingplatz) entsprechen wird.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des SPA-Gebietes „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“.

Im Plangebiet oder in seiner Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

In der Umgebung des Vorhabengebietes befinden sich mehrere Kulturdenkmale (Wohnhäuser alter Gehöfte).

Eine ausführliche Betrachtung und Bewertung von Natur und Umwelt erfolgt in Begründung Teil II – Umweltbericht.

## 2.4 Vorbelastungen und Baugrund

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Altlasten oder Vorbelastungen bekannt.

### Nachrichtliche Übernahme der Stellungnahme des Ordnungsamtes, Allgemeines Ordnungsrecht:

*„Das Bauvorhaben liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Dieses ist somit Schwerpunkt der vermutlich Munitionsverseuchten Geländeteile.*

*Im Bauvorhaben gab es noch keine Fundorte von Kampfmitteln.*

*Die Auskunft stützt sich auf das aktuelle von der Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, zur Verfügung gestellte Kartenmaterial. Das Auffinden von Kampfmitteln und Munition kann während des gesamten Bauvorhabens nicht ausgeschlossen werden.*

*Es steht dem Bauherrn frei, eine vorsorgliche Bodenuntersuchung durch eine fachkundige Firma auf seine Kosten durchführen zu lassen.*

*Bei den Erdarbeiten muss mit Vorsicht vorgegangen werden, und es ist auf eventuelle Fremdkörper zu achten. Sollte Kriegsgerät gefunden werden oder der Verdacht darauf bestehen, ist die Fundstelle abzusichern und unverzüglich die Ortspolizeibehörde bzw. das zuständige Polizeirevier zu informieren. Die Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden. Für diese Auskunft werden keine Kosten erhoben.“*

## 2.5 Natürliche Radioaktivität

### Nachrichtliche Übernahme aus Stellungnahme des LfULG:

*„Das Plangebiet befindet sich ...*

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,*
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes, aber nach unseren Erkenntnissen in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch*

*keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei dieser Einschätzung somit nur um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Entscheidungshilfe zu verstehen ist.*

*Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Sollten jedoch im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung, Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen vorgesehen sein, sind Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.“*

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Familie Leubner.



### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

##### 3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Die Gemeinde Vierkirchen liegt im ausgewiesenen ländlichen Raum an der überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse zwischen Bautzen und Görlitz.

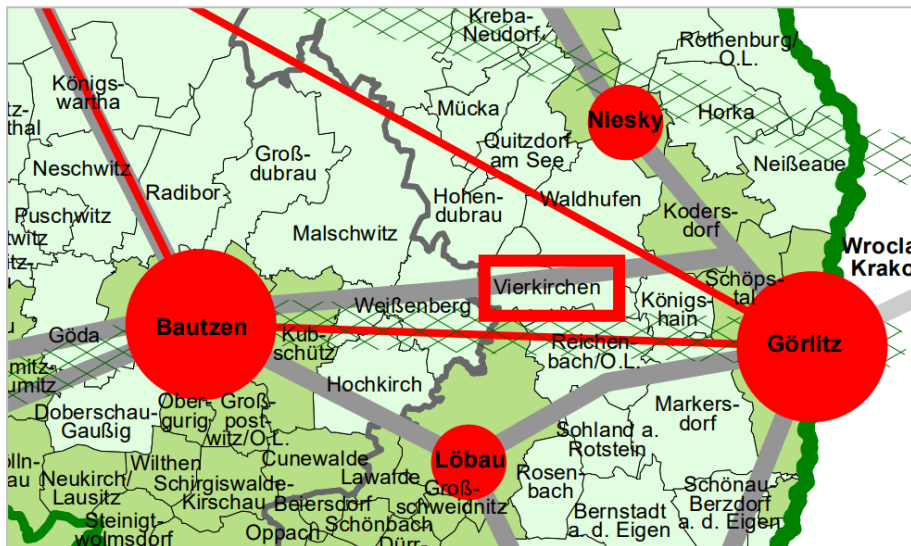


Abb. 2: Ausschnitt LEP 2013, Karte 1, Raumstruktur

(Quelle: [www.landentwicklung.sachsen.de](http://www.landentwicklung.sachsen.de))

Konkrete Zielstellungen für das Gemeindegebiet werden nicht formuliert. Jedoch werden in diesen ländlichen Räumen flexible und bedarfsgerechte Lösungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge als Handlungsschwerpunkt angesehen.

Es gelten folgende Grundsätze:

G 1.2.2 „Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden“.

G 1.2.3 Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die

- die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen,



- *die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern,*
- *zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen,*
- *die regionale Handlungsfähigkeit und Verantwortung stärken und*
- *die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.*

Die vorliegende Planung entspricht diesen Grundsätzen. Sie dient der Weiterentwicklung des Familienferienhofes durch Ergänzung des Übernachtungsangebotes und damit der langfristigen Sicherung eines wirtschaftlichen Weiterbetriebes des Hofes. Er trägt zur Stärkung der Funktion des Gebietes als Freizeit- und Erholungsraum unter Stärkung der Eigeninitiative und des lokalen Engagements des Vorhabenträgers bei.

Gemäß Karte 7 zum LEP liegt das Plangebiet Gebietskulisse für die Ausweisung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes: Agrarräume. Wie unter Punkt 2.3 erwähnt, befindet sich hier auch das Vogelschutzgebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“.

Das Plangebiet wird zukünftig nicht mehr als Agrarfläche genutzt werden, jedoch als reich strukturierte Grünfläche mit Campingnutzung entwickelt werden. Die Randbereiche des Vorhabengebietes, welche an die vorhandenen Agrarflächen anschließen, werden mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt, wodurch wertvolle Strukturen und Lebensräume hinzukommen.

Dadurch wird dem Ziel eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes weiterhin entsprochen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des SPA-Gebietes sind nicht zu erwarten (siehe Anlage 3 zum Umweltbericht, SPA-Verträglichkeitsvorprüfung).

#### Nachrichtliche Widergabe Stellungnahme Landesdirektion Sachsen

*Weiterhin ist Grundsatz 2.3.3.5 des Landesentwicklungsplanes 2013 beachtlich, wonach Camping- und Caravanplätze naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden sollen. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Vorhaben um eine naturverträgliche Nutzung ohne größere bauliche Anlagen handelt, ist die mit der geplanten Errichtung eines Caravanstell- und Zeltplatzes verbundene Erweiterung der Siedlung in den unbebauten Außenbereich aus raumordnerischer Sicht hinnehmbar.*

### **3.1.2 Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Zweite Gesamtfortschreibung, Fassung gem. Satzungsbeschluss nach § 7 Abs. 2 Satz 1 SächsLPlG vom 26. Jan. 2023)**

Gemäß des Regionalplanes liegt das Plangebiet im Vorranggebiet für Landwirtschaft, jedoch außerhalb des Vorranggebietes für Rohstoffabbau (Ton).

Das Plangebiet liegt auf dem privaten Grundstück des Vorhabenträgers, welcher den Familienferienhof betreibt. Die Erweiterungsfläche des Ferienhofes für den Campingplatz nimmt anteilig eine derzeit für Landwirtschaft genutzte Fläche, in Anspruch. Aufgrund unter Punkt 3.1.1 beschriebenen naturnahen Gestaltung der Fläche, ist das Vorhaben mit der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen vereinbar.

#### Nachrichtliche Widergabe aus Stellungnahme des RPV:

*Zum vorgelegten Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken. Die Planung tangiert in Randbereichen ein Vorranggebiet für Landwirtschaft des Regionalplanes 2023 (s. u.). Diesbezüglich kann auf Ebene der Bauleitplanung der maßstäbliche Konkretisierungsspielraum des Regionalplanes genutzt werden.*

### **3.1.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Vierkirchen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP VG Reichenbach / Vierkirchen / Königshain / Sohland a. Rotstein), welcher am 07.07.2006 genehmigt und am 14.07.2006 bekannt gemacht wurde.

Der FNP weist für das Plangebiet anteilig eine Gemischte Baufläche, eine Grünfläche sowie Flächen für Landwirtschaft aus.



Abb. 3: Geltungsbereich des Plangebietes mit Darstellung des wirksamen FNP

(Quelle: <https://rapis.ipm-gis.de>, bearb. IBOS GmbH)

### **3.2 Verfahren**

Der Gemeinderat hat am 11.07.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Campingplatz Buchholz Nr. 90", beschlossen.

Für das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das reguläre Verfahren nach § 2 BauGB mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden angewendet. Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Bebauungsplan weicht mit seiner Festsetzung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab, weshalb der FNP entsprechend der vorliegenden Planung zu berichtigen ist.

### 3.3 Auswirkungen der Planung

Das Vorhaben steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der vorhandenen Nutzung auf dem Flurstück als Familienferienhof der Familie Leubner.

Die Flächen des Vorhabengebietes sollen zukünftig als Campingplatz genutzt werden. Eine Teil-Versiegelung (Befestigung) ist nur in den Bereichen des Erdkellers mit darüberliegendem Sitzplatz und des Grill- und Aufenthaltsplatzes erforderlich. Die sonstigen Flächen einschließlich der Wege- und Stellplatzflächen bleiben weiterhin unversiegelt. Der nördliche Bereich des Vorhabengebietes, in welchem sich die Streuobstwiese (geschütztes Biotop) befindet, bleibt weiterhin als solches bestehen und wird im B-Plan als private Grünfläche ausgewiesen.

Die sonstigen Flächen des Vorhabengebietes für den Campingplatz erhalten die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Campingplatz. Dieses wird jedoch ebenfalls als Grünland mit Gehölzstrukturen entwickelt. Im Plangebiet wurden drei Pflanzgebote (siehe Teil A – Planzeichnung) ausgewiesen, welche Strauch- und Baumpflanzungen beinhalten. Dadurch werden die Flächen trotz der Campingnutzung gegenüber der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ökologisch aufgewertet.

Eine umfassende Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht. Aufgrund der Lage im SPA-Gebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“ wurde eine SPA-Verträglichkeits-Vorprüfung (Anlage 3 zum Umweltbericht) durchgeführt.

## **4 Planinhalt**

### **4.1 Nutzung des Baugrundstücks**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die vorgesehene bauliche Nutzung des Plangebietes ist vorhabenbezogen die eines Campingplatzes. Die Flächen werden zwar als Grünland angelegt, die Nutzung ist jedoch die eines Campingplatzes. Es wird dementsprechend zur eindeutigen Darstellung der vorgesehenen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Campingplatz ausgewiesen.

Das Sondergebiet wird aufgrund der geplanten Nutzungen in folgende Teilgebiete gegliedert:

- SO1a: Stellfläche für Zelte (Grünfläche mit Baumbepflanzung)
- SO1b: Wohnwagen, Campingmobile (Grünfläche mit Baumbepflanzung)
- SO1c: Grill- und Aufenthaltsplatz mit Überdachung
- SO1d: Erdkeller mit überdachtem Sitzplatz
- SO1e: Fläche für Containergebäude für Spiel und Sport
- SO1f: Fläche für Parken (sonstige Grünfläche) und Geräteschuppen

Des Weiteren ist als Nutzung eine Fläche für Sport- und Spiel auf der in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche geplant.

Die Errichtung eines Werbepylons ist gemäß Darstellung in Teil A -Planzeichnung zulässig.

Die vorliegende Planung ist die eines Vorhabenbezogenen B-Planes, für welchen vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen wird. Dementsprechend sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Die Flächen des zukünftigen Campingplatzes soll wie der bereits bestehende Familienferienhof naturnah gestaltet werden und sich in das Gesamtkonzept des Hofes für ein Erholung in naturnaher Umgebung einfügen.

Die geplante Gestaltung (Grünflächen mit Baum- und Strauchanpflanzungen) führen langfristig zu einer ökologischen Aufwertung der Flächen mit erhöhter Habitat- und Strukturvielfalt. Die geplanten baulichen Anlagen werden naturnah gestaltet (z. B. Verwendung von Feldsteinen zur Ummauerung des Erdkellers), so dass sie sich gut in die Umgebung einpassen und zur Erholung der Gäste beitragen.

Die Errichtung eines Sanitärgebäudes ist im Plangebiet nicht erforderlich, da sich diese Anlagen in ausreichendem Umfang auf dem Gelände des Familienferienhofes befinden und dort bei Bedarf erweitert werden können. Diese Sanitäranlagen werden auch von den Gästen des Campingplatzes mitgenutzt. Dadurch kann eine zusätzliche Flächenversiegelung vermieden werden.

Im Ferienhof ist eine barrierefreie Sanitäreinrichtung ebenfalls bereits vorhanden, welche von den Campinggästen mit genutzt werden kann.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundfläche (je 45 m<sup>2</sup>) für die geplanten baulichen Anlagen Erdkeller und Grillplatz festgesetzt. Für den geplanten Geräteschuppen wurde eine Grundfläche von 9 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Bereiche, innerhalb dessen die baulichen Anlagen (Grill- und Aufenthaltsplatz in SO1c Erdkeller in SO1d sowie Gebäudecontainer in SO1e und Geräteschuppen in SO1f) zu errichten ist, wurde durch Baugrenzen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Durch diese Festsetzung wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen und die Veränderung / Versiegelung von Grundflächen auf ein minimales Maß beschränkt. Außerhalb der Baugrenzen bleibt das gesamte Sondergebiet unversiegelt und wird als Grünfläche entwickelt, auf welcher sich die Stellplätze für Zelte, Wohnwagen, Campingmobile sowie Parkflächen befinden werden.

Für die baulichen Anlagen wurden jeweils maximale Höhen festgesetzt. Die Gesamthöhe des Erdkellers mit darauf befindlichen überdachten Sitzplatz beträgt max. 4,50 m zum angegebenen Höhenbezugspunkt, die des gegenüberliegenden Grill- und Aufenthaltsplatzes, des Gebäudecontainers und Geräteschuppens max. 2,50 m. Der Sitzplatz oberhalb des Erdkellers soll einen Fernblick in die weitere Umgebung des Plangebietes bis zum Gebirge ermöglichen,

was ebenfalls zur Erholung in der ländlichen Umgebung beiträgt. Durch die Festsetzung des Baufeldes für die baulichen Anlagen Nahe des Hofbereiches wird die Errichtung baulicher Anlagen im weiter außen liegenden Bereich vermieden.

Die Höhe des Werbepylons wurde mit max. 3,50 m festgesetzt, um einerseits eine gute Sichtbarkeit für Anreisende zu gewährleisten, aber eine erhebliche Störwirkung im Landschaftsbild zu vermeiden.

Des Weiteren dienen die o.g. Festsetzungen i. V. m. den grünordnerischen Festsetzungen der vertraglichen Nutzung im Vogelschutzgebiet (vgl. auch Anlage 3 zum Umweltbericht).

## **4.2 Erschließung**

### **4.2.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist über die unter Punkt 2.2.1 genannten Straßen erschlossen. An der öffentlichen Straße „Buchholz 90“ liegt der vorhandene Familienferienhof Leubner. Des Weiteren befindet sich im Süden die öffentliche Straße „Ziegeleiweg“. An dieser Straße wird sich der Einfahrtsbereich für die Campinggäste befinden, welche über die private Verkehrsfläche des Vorhabengebietes ihre Stellplätze erreichen. Der Einfahrtsbereich wird ausreichend weit gestaltet, dass auch größere Wohnmobile oder motorisierte Gespanne einfahren können.

Die private Verkehrsfläche des Plangebietes wird als wasserdurchlässig befestigter Weg ausgeführt.

Alle Stellplätze des Plangebietes befinden sich auf den Sondergebietsflächen, welche als Grünfläche gestaltet sind. Eine barrierefreie Nutzung ist dennoch gegeben.

### **4.2.2 Ver- und Entsorgung**

Die Medientechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die unter Punkte 2.2.2 genannten Anlagen. Weitere benötigte Anschlüsse sind im Rahmen der Baugenehmigung bei den jeweiligen Betreibern zu beantragen.

Anfallendes Regenwasser soll auch zukünftig entsprechend dem aktuellen Zustand großflächig im Plangebiet versickert werden.



Die Löschwasserversorgung ist über den sich nördlich der Straße Buchholz befindlichen Feldkaisergraben und Teich sowie die auf dem Flurstück im Sondergebiet verlaufende Trinkwasserleitung DN 100 geplant.

Die Lage der Trinkwasserleitung wurde vermessen und nachrichtlich in Teil A – Planzeichnung dargestellt. Der erforderliche Schutzstreifen von 4 m, welcher von Bepflanzung freizuhalten ist und die Wartung der Leitung ermöglichen soll, ist ebenfalls zeichnerisch dargestellt. Die Leitung und ihre Zugänglichkeit werden durch die geplanten Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Abfälle werden auf dem Ferienhof am bereits vorhandenen Abfallsammelpunkt gesammelt und an der Straße „Buchholz“ bereitgestellt, so dass die Zugänglichkeit für Versorgungsfahrzeuge der öffentlich-rechtlichen Versorgung gegeben ist.

### **4.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Plangebiet wurden drei Pflanzgebote festgesetzt. Sie dienen der Kompensation des Eingriffs, dem Einfügen des Gebietes in die Umgebung mit landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der strukturellen Aufwertung der Fläche innerhalb des SPA-Gebietes.

Die Pflanzgebote umfassen das Pflanzgebot 1 (sonstige Gehölzanpflanzung mit Gruppen aus (Obst-)Bäumen und -Sträuchern zur Parzellierung der Stellplatzflächen in SO1f), Pflanzgebot 2 (Anlage einer sonstigen Hecke) sowie Pflanzgebot 3 (Anlage von Baumreihen aus mind. 13 Bäumen).

Eine weiterführende Beschreibung und Begründung der Maßnahmen ist dem Teil II der Begründung - Umweltbericht zu entnehmen.

## 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aus TÖB-Beteiligung

### 4.4.1 Barrierefreiheit

#### Nachrichtliche Übernahme aus Stellungnahme des SG Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderungen:

„Die DIN 18040-1 (Planungsgrundlagen öffentlich zugängliche Gebäude) ist für alle öffentlichen Einrichtungen einschließlich zugehöriger Außenanlagen (einschließlich Pkw-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen auf dem Grundstück) anzuwenden.

Die DIN 18040-3 (Planungsgrundlagen Barrierefreies Bauen öffentlicher Verkehrs- und Freiraum) gilt für die Planung, Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Verkehrs- und Außenanlagen im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum und kann darüber hinaus für die barrierefreie Gestaltung von Verkehrs- und Außenanlagen, die nicht öffentlich sind, angewandt werden.

Die Norm ist auch bei der Gestaltung des Naturraumes, von Grün- und Freizeitanlagen und Spielplätzen anzuwenden.

*Hinweis Allgemeine Planungsanforderungen: Verweis auf Punkt 4 der DIN 18040-3.*

- *Es sind Pkw-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen erforderlich.;*
- *Bei der Gestaltung der Stellflächen für Zelte, Wohnwagen, Campingmobile sind die erforderlichen Bewegungsfächen und Gehwegbreiten zu beachten.;*
- *Für eine barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Verkehrs- und Freiflächen ist unter anderem auch eine barrierefreie Oberflächengestaltung erforderlich (mit Verweis auf Punkt 4.4 DIN 18040-3). Dies gilt auch für erforderliche Pkw-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.*

*Hinweis: Wassergebundene Decken bzw. Deckschichten ohne Bindemittel kommen als barrierefreie Lösung nur dann in Betracht, wenn eine regelmäßige und fachgerechte Instandhaltung gewährleistet ist (bitte beachten).*

- *Grill- und Aufenthaltsplatz mit Überdachung, Erdkeller mit überdachten Sitzplatz: die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit ist zu beachten;*
- *Der Bau von Sanitäranlagen ist nicht vorgesehen. Zu prüfen ist das Vorhandensein einer barrierefrei zugänglichen und nutzbaren Sanitäranlage (einschließlich Duschplatz), welche vom Campingplatz aus auch barrierefrei erreichbar sein muss.;*
- *barrierefrei auffindbare und barrierefrei nutzbare Informationen und Ausschildungen beachten.“*

#### **4.4.2 Anforderungen Öffentliche Sanitärräume**

##### *Nachrichtliche Übernahme aus Stellungnahme des Gesundheitsamtes*

Die Anforderungen der VDI-Richtlinie 3818 - Öffentliche Sanitärräume sind zu berücksichtigen. Die Fußböden und die Wände in Sanitärräumen sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung und ggf. Desinfektion möglich sind. Türen zu WC-Räumen sollten nach außen aufschlagen, um im Notfall eine Öffnung von außen zu ermöglichen. Handwaschbecken in Toilettenräumen sind mit Seifenspendern und hygienisch unbedenklichen Händetrocknungsmöglichkeiten aus-zustatten. Die Einordnung eines Wickeltisches (seitliche Aufkantungen in Höhe von 20 cm empfohlen) in einem öffentlichen WC sollte geprüft werden.

## **5 Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
  - Durch die Planung wird der wirtschaftliche Weiterbetrieb des Ferienhofes der auf dem Grundstück wohnenden Familie Leubner ermöglicht. Damit wird auch Erhalt von Arbeitsplätzen gesichert.
  - Es wird aufgrund der geplanten Erholungsnutzung auf dem Campingplatz nicht mit negativen Auswirkungen auf die Wohnumgebung gerechnet, da sowohl Wohn- als auch Erholungsnutzung einen gleichwertigen Schutzanspruch haben.
  - Seitens der Immissionschutzbehörde wurden keine Einwände oder Bedenken zur Planung geäußert.
  
2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
  - von der Planung unberührt.
  
3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*
  - Durch die Planung wird das Übernachtungsangebot des Familienferienhofes erweitert und dem Bedürfnis eines Angebotes für Freizeit und Erholung in der Region entsprochen.
  
4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,*
  - von der Planung unberührt.

5. *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*
  - Die Kulturdenkmale im Umfeld des Plangebietes bleiben von der Planung unberührt.
  
6. *die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,*
  - von Planung unberührt.
  
7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
  - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
    - Die jeweiligen Schutzgüter werden im Umweltbericht detailliert betrachtet. Insgesamt wird nur von geringen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen. Positive Auswirkungen entstehen durch die Erhöhung der Struktur- und Habitatvielfalt durch die geplanten Anpflanzungen. Die Möglichkeit zur Erholung in naturnaher Umgebung wirkt sich positiv auf die menschliche Gesundheit aus.
    - Das im Plangebiet befindliche Biotop der Streuobstwiese bleibt unverändert. Die im Umfeld des Plangebietes befindlichen geschützten Biotope werden durch das Vorhaben nicht berührt.
  
  - b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
    - Das B-Plangebiet befindet sich im SPA-Gebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“. Die vorgenommene SPA-Vorprüfung zeigt, dass es durch das Vorhaben nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietes kommt (siehe SPA-Verträglichkeits-Vorprüfung, Anlage 3 zum Umweltbericht). Die Erhöhung der Strukturvielfalt wird sich hingegen positiv auswirken.

c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*

- Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird aufgrund der Möglichkeit zur Erholung mit positiven Auswirkungen auf die Gesundheit gerechnet.

d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*

- von Planung unberührt. Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Umfeld befindliche Kulturdenkmale bleiben von der Planung unberührt.

e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*

- Das Plangebiet ist durch den Familienferienhof erschlossen, so dass die fachgerechte Entsorgung von Abfällen und Abwässern gegeben ist.

f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*

- Anlagen für erneuerbare Energien sind im Plangebiet als Nebenanlagen zugelassen.

g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*

- von Planung unberührt.

h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*

- von Planung unberührt.

i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,*

– Die Beeinträchtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes werden als gering eingeschätzt. Eine konkrete Bewertung erfolgt im Umweltbericht.

j) *unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,*

– von Planung unberührt.

8. *die Belange*

a) *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,*

– Durch die Planung wird eine Entwicklungsmöglichkeit des Familienferienhofes durch ein weiteres Übernachtungsangebot des Campingplatzes geschaffen und dadurch die mittelständige Struktur der Region gestärkt.

b) *der Land- und Forstwirtschaft,*

– Im Plangebiet werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Sie sind jedoch bereits aus den Nutzung genommen und werden als Grünfläche für den Campingplatz umgestaltet und durch Gehölzanpflanzung strukturell aufgewertet.

– Angrenzende landwirtschaftliche Flächen bleiben erhalten und werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

– Belange der Forstwirtschaft sind nicht berührt.

c) *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,*

– Durch die Planung werden Arbeitsplätze erhalten, gesichert und können auch erweitert werden.



*d) des Post- und Telekommunikationswesens,*

– von Planung unberührt.

*e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,*

– von Planung unberührt.

*f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,*

– von Planung unberührt.

*9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,*

– von Planung unberührt.

*10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,*

– - von Planung unberührt.

*11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,*

– Durch die Gemeinde wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst, wodurch die städteplanerische Absicht für dieses Gebiet zum Ausdruck gebracht wird.

*12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,*

– von Planung unberührt.

*13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.*

- von Planung unberührt.

*14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen*

- Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Grün- und Freiflächen ist durch den Charakter des Sondergebietes als Campingplatz auf einer unversiegelten Grünfläche mit Gehölzen sowie die Festsetzungen von Pflanzgeboten gegeben.

## **6 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
  
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
  
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
  
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.