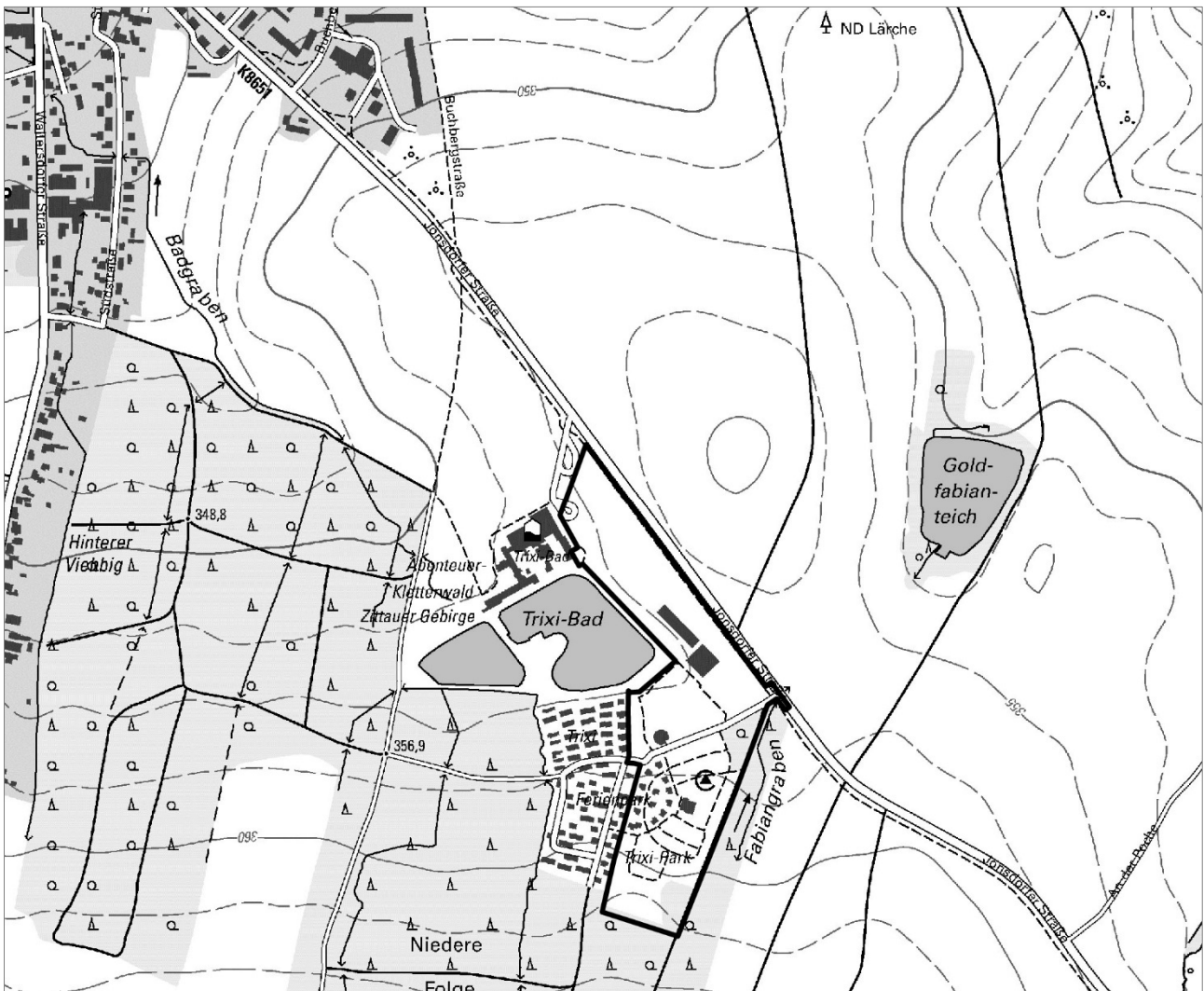


Gemeinde Großschönau

Bebauungsplan „TRIXI-Ferienpark – Zentrale Funktionen“

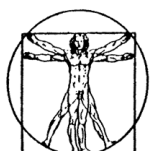
Begründung zum Vorentwurf

Fassung vom 27. Februar 2026



dr. braun & barth freie architekten dresden

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden



Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Großschönau
Hauptstraße 54
02779 Großschönau

vertreten durch die Bauverwaltung

Auftragnehmer: Bürogemeinschaft freier Architekten Dr. Braun & Barth
Dr. Barbara Braun
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin AKS
Susan Teichert, Dipl.-Ing. (FH) für Architektur

Abbildung Deckblatt: Topografische Karte M. 1:10.000 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Grundkarte:GeoSN, dl-de/by-2-0 [DTK10]

1	Einordnung und Zielstellung des Bebauungsplanes	5
1.1	Planungserfordernis und Zielstellung der Planung	5
1.2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	6
1.3	Planungsrechtliche Situation / Verfahren	8
2	Übergeordnete und weitere Planungen	10
2.1	Landesentwicklungsplan Sachsen	10
2.2	Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien	10
2.3	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	12
2.4	Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung	13
2.5	Bestehende Bebauungspläne	13
3	Städtebauliche Planung	15
3.1	Städtebauliches Konzept	15
3.2	Denkmalschutz	15
3.3	Verkehrerschließung	15
3.4	Ver- und Entsorgung	16
3.5	Lärmschutz	17
3.6	Baugrund	17
3.7	Altlasten und Kampfmittel	18
3.8	Oberflächen- und Grundwasser	18
3.9	Radonschutz	18
3.10	Natur und Landschaft, Schutzgebiete	19
3.11	Lebensraum und Artenschutz	20
4	Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	21
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
4.1.3	Bauweise, Baugrenzen.....	22
4.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	23
4.1.5	Verkehrsflächen.....	23
4.1.6	Grünflächen	23
4.1.7	Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für den Artenschutz.....	24
4.1.8	Wald.....	25
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
4.2.1	Einfriedungen.....	25
4.2.2	Fassaden	26
4.2.3	Werbeanlagen	26

4.3	Hinweise / informelle Plandarstellung	26
5	Flächenbilanz	27
6	Umweltbelange	28
7	Rechtsgrundlagen	30
8	Quellenverzeichnis	31

1 Einordnung und Zielstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Der TRIXI-Ferienpark liegt im Naturpark Zittauer Gebirge, das gemeinsam mit dem Lausitzer Gebirge und dem Jeschkenkamm einen gemeinsamen Natur- und Landschaftspark im Dreiländereck Deutschland-Tschechien-Polen bildet. Die umliegenden Orte prägen die regionaltypische Bauweise der Oberlausitzer Umgebendehäuser.

Der Tourismus ist von großer wirtschaftlicher Bedeutung für die Region, in der der TRIXI-Ferienpark Übernachtungsmöglichkeiten in Hotel, Ferienhaus und Camping in unmittelbarer Nachbarschaft zum ganzjährig geöffneten Freizeitbad und dem Waldstrandbad als Freibad bietet. Durch Kooperation der Einrichtungen werden Synergien genutzt. Zum Angebot gehören die gastronomische Versorgung sowie ergänzende Freizeitangebote. Ein besonderer Wert wird auf Service und Qualität gelegt. Zielgruppe sind insbesondere Familien sowie aktive und naturverbundene Paare und Senioren.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Qualifizierung des bestehenden Ferienparks. Geplant sind insbesondere

- die Errichtung eines zentralen Wirtschaftsgebäudes, das einen Minimarkt, Raum für verschiedene Indoor-Angebote, Verleih sowie dienende Funktionen wie Wäscheaufbereitung, Werkstatt, Lager und Garage aufnehmen soll,
- die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes, das vielseitig für Verleih von Sportgeräten, sportliche oder kulturelle Veranstaltungen und ein Sommercafé nutzbar ist,
- die Erweiterung des Hotels inklusive Schaffung eines Raumangebotes für verschiedene Veranstaltungsarten, eine Bibliothek und weitere Angebote,
- die Errichtung von Gruppenhäusern zur Beherbergung,
- die Errichtung eines Cafés/Restaurants zur Erweiterung des gastronomischen Angebotes,
- die Erweiterung der Stellplatzkapazitäten, die auch durch mehrgeschossiges Parken umgesetzt werden kann.

In diesem Zusammenhang sollen auch freiräumliche Funktionen geordnet und umgestaltet werden.

Für den TRIXI-Park besteht die Notwendigkeit, das Angebot zu erweitern und breiter zu fächern, um Übernachtungsgäste anzusprechen und zu gewinnen und sich auch zukünftig als attraktiver Ferienpark zu präsentieren. Die Umstrukturierung der technischen Einrichtungen (Energiezentrale, Wirtschaftsräume) ist dringend erforderlich, um veraltete oder Interimslösungen zu ersetzen. Durch die Erweiterung des Übernachtungsangebotes um Gruppenhäuser können zukünftig auch größere Gruppen (Sportverein, Firmenevent, Familienfeier) gemeinsam Quartier beziehen. Die Erweiterung des gastronomischen Angebotes in Kapazität und Vielfalt entspricht der veränderten Nachfrage.

Für den Ferienpark bestehen zwei Bebauungspläne, deren bauliche Maßnahmen im Wesentlichen umgesetzt wurden. Die beiden Bebauungspläne werden vom vorliegenden Plan überlagert und überplant, um die Entwicklung des Ferienparks fortzuschreiben.

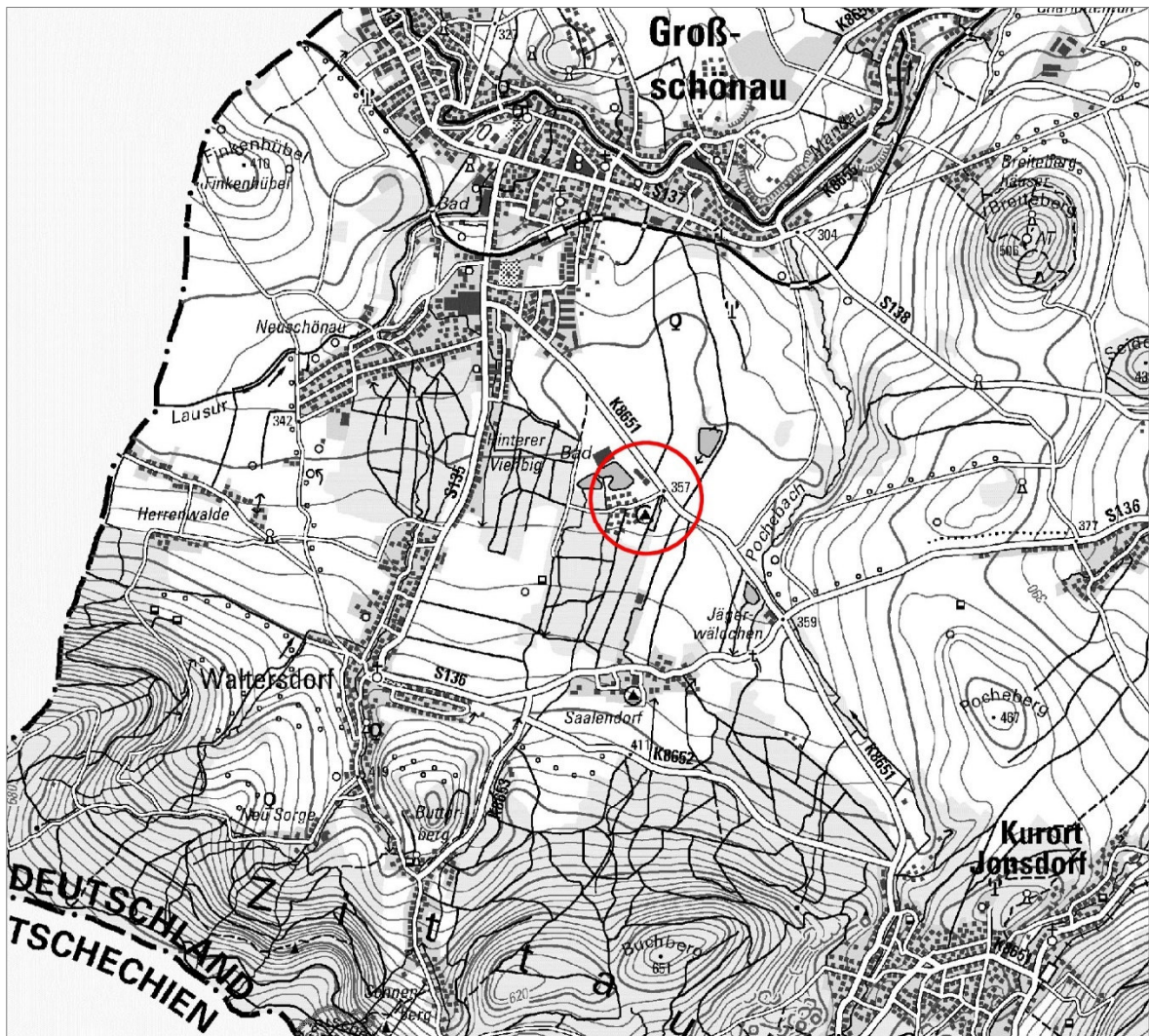
1.2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Plangebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zittauer Gebirge zwischen den Ortslagen Großschönau, Waltersdorf und Saalendorf. Es wird von der Jonsdorfer Straße (Kreisstraße 8651) verkehrlich erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2115/8, 2115/12 (teilweise), 2115/13, 2115/14 (teilweise), 2115/15, 2115/17 (teilweise), 2115/18 (teilweise), 2115/19, 2148/3, 2148/7 (teilweise), 2149/13 (teilweise), 2149/17 (teilweise), 2149/20 (teilweise), 2149/21, 2149/22 (teilweise), 2378/9 (teilweise), 2378/6 (teilweise) der Gemarkung Großschönau.

Das Plangebiet ist ca. 8,6 ha groß.



Lage des Plangebietes [Topografische Karte M. 1:50.000, Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0]

Städtebauliches Umfeld und angrenzende Nutzungen

An den Ferienpark grenzen im Norden der Badesees des Waldstrandbades (Freibad) und das Freizeitbad (Indoor-Erlebnisbad). Westlich des Badesees wird ein Gondelteich und ein Kletterwald betrieben. Nordöstlich des Plangebietes liegt die Jonsdorfer Straße, die den Ferienpark verkehrlich erschließt. Die Fläche jenseits der Straße wird landwirtschaftlich genutzt. Südlich und westlich schließt sich eine Waldfläche an.

Das Gelände fällt von Süd nach Nord (Richtung Waldstrandbad) ab und liegt auf einer Höhe von ca. 360 m bis 355 m.



*Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes
[Luftbilddatum: 28.04.2024, Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0]*

Nutzungseignung

Das Großschönauer Waldbad wurde durch Umbau des ebenfalls künstlich angelegten Pitschelteiches angelegt und im Jahr 1933 eröffnet. Seit dem Jahr 1958 entwickelten sich parallel ein Campingplatz und eine Bungalowsiedlung, aus dem der Ferienpark hervorging. Das Trixi-Bad wurde ab dem Jahr 1994 zum Ganzjahresbad umgebaut und der Ferienpark etappenweise modernisiert und erweitert. Eine umfassende Modernisierung des Bades beginnt im Jahr 2026.

Der Ferienpark setzt seinen Schwerpunkt auf Familienfreundlichkeit, erweiterte seine Zielgruppe durch die Errichtung des Hotels erfolgreich um Paare und Senioren und zieht so jährlich zahlreiche Gäste an. Klare Service- und Qualitätsstandards stehen im Fokus bei der Entwicklung und Betreuung der Anlage. Für die Urlauber werden eigene Events, Workshops und Touren organisiert. Ferienpark, Freizeitbad und Waldbad nutzen gemeinsame Synergieeffekte. Das Zittauer Gebirge bietet zahlreiche Ausflugsziele. Ferienpark und Freizeitbad bereichern den ländlich geprägten Raum und sind für den Tourismus und die Wirtschaftsstruktur im Landkreis Görlitz von großer Bedeutung.

Beim TRIXI-Ferienpark handelt sich um eine gewachsene, bestehende Ferienanlage, die weiterentwickelt werden soll, um auch zukünftig ein attraktives Angebot bereitzuhalten.

1.3 Planungsrechtliche Situation / Verfahren

Das Plangebiet überlagert zwei rechtskräftige Bebauungspläne der Gemeinde Großschönau:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet – Erholung, rechtskräftig seit dem Jahr 2009
- Neubau eines Empfangsgebäudes im TRIXI-Ferienpark (Sondergebiet Freizeitpark), rechtskräftig seit dem Jahr 2017

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2017 überlagert den nördlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Jahr 2009 und ergänzt die Fläche um die jetzige Verleih-Guide-Station (ehemalige Rezeption). (siehe Kapitel 2.5)

Die beiden Bebauungspläne wurden weitgehend umgesetzt: Die Stellplätze des Freizeitbades und des Ferienparks wurden hergestellt. Ferienhäuser sowie das Sanitärgebäude des Campingplatzes wurden errichtet, ebenso das zentrale Empfangsgebäude und das Hotel.

Die Gemeinde Großschönau verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan. Die bestehenden Bebauungspläne wurden nach § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch erstellt, bevor ein Flächennutzungsplan aufgestellt wird. Auch der vorliegende Bebauungsplan wird auf dieser Grundlage erarbeitet. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde beinhaltet den langfristigen Erhalt des Ferienparks - der Bebauungsplan dient der Sicherung dieses Entwicklungsziels.

Der Bebauungsplan wird zum Abschluss des Verfahrens gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch zur Genehmigung beim Landkreis Görlitz eingereicht.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen „Regelverfahren“ mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 Baugesetzbuch)

Gemäß § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Die rechtskräftig bestehenden Bebauungspläne aus den Jahren 2009 und 2017 machen deutlich, dass Fortbestand und Weiterentwicklung des Ferienparks im Interesse der Gemeinde und der Region liegen. Die mit den beiden Bebauungsplänen geplanten baulichen Erweiterungen sind umgesetzt, die verfolgten Entwicklungsziele erreicht. Der Tourismus unterliegt jedoch fortwährenden Veränderungen und erfordert Anpassungen an die Nachfrage der Gäste. Zusätzlich soll die Zielgruppe des Ferienparks vergrößert werden (Gruppenhäuser). Prioritär ist die Neuordnung der veralteten Wirtschaftsräume und Energiezentrale, die noch aus der Anfangszeit der Ferienanlage stammen und dringend erneuert werden müssen. Die bestehenden Bebauungspläne bieten für diese neuen Anforderungen keine geeignete bauplanungsrechtliche Grundlage.

Der Naturpark Zittauer Gebirge ist ein (über)regional bedeutsames Erholungs- und Tourismusgebiet. Für die Gemeinde Großschönau ist der Tourismus ein wesentlicher Faktor der Entwicklung, u. a. mit dem staatlich anerkannten Erholungsort Waltersdorf als Gemeindeteil Großschönaus und dem TRIXI-Ferienpark als überregionale Freizeiteinrichtung. Der TRIXI-Park ist als Ferien- und Freizeitpark in der Regionalplanung ein Vorranggebiet für Erholung.

[Regionalplan: Karte Freizeit, Erholung, Tourismus; Raumnutzungskarte; Begründung zu Z 1.1.8]

Die Weiterentwicklung des Ferienparks ist daher essenziell für die touristische Wirtschaftskraft der Gemeinde und der Region.

Die Dringlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes besteht in der erforderlichen baulichen Erneuerung der in die Jahre gekommenen Wirtschaftsräume und der Energiezentrale und der notwendigen räumlichen Anpassung und Erweiterung des Übernachtungs- und Serviceangebotes.

2 Übergeordnete und weitere Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Er formuliert Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung. Der LEP Sachsen wurde im Jahr 2013 beschlossen. Mit einer Neufassung des LEP wurde begonnen.

Die Gemeinde Großschönau wird gemeinsam mit den Gemeinden der südlichen Oberlausitz dem verdichteten Raum im ländlichen Raum zugeordnet (Karte 1 Raumstruktur).

Die Lage im grenznahen Gebiet (Karte 3 Räume mit besonderem Handlungsbedarf) erfordert den Abbau lagebedingter Nachteile, z. B. durch die Beseitigung von infrastrukturellen Lücken und Defiziten und die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale (Z 2.1.3.3). Grenzregionen sollen auf Grundlage ihrer regionsspezifischen Potenziale weiterentwickelt werden (Z 2.3.1.4). Als Potenziale im Dreiländereck Sachsen–Tschechien–Polen werden der grenzüberschreitende Naturpark Zittauer Gebirge als Freizeit-, Erholungs- und Fremdenverkehrsraum, die gemeinsame landschaftsprägende Umgebende-Bauweise sowie auch die Besonderheiten des aktiven Braunkohlen- und des Sanierungsbergbaus genannt (Begründung zu Ziel 2.1.3.4). In den Grenzgemeinden sollen grenzübergreifende Konzepte zur Stadt- und Dorfentwicklung erarbeitet und umgesetzt werden und die Zusammenarbeit u. a. im Bereich Tourismus intensiviert werden (Z 2.1.3.5).

Die Stärkung der Tourismuswirtschaft soll schwerpunktmäßig durch Qualitätssteigerung und wettbewerbsfähige Tourismusangebote erfolgen (G 2.3.3.1). Urlaub im ländlichen Raum, naturverträgliche Erholungsnutzungen, Wasser- und Aktivangebote sollen in den dafür geeigneten Regionen als attraktive Angebote des Tourismus ausgebaut und weiterentwickelt werden (G 2.3.3.6).

Die weitere Qualifizierung des Ferienparks trägt zur Stärkung der Freizeit-, Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktion bei und bereichert einen lagebedingt benachteiligten Raum.

2.2 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Der Regionalplan (RP) nimmt die Ebene zwischen der Planung des Freistaates Sachsen und der Gemeinde Großschönau ein. Großschönau gehört zur Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien. Der Regionalplan liegt in der Fassung der 2. Gesamtfortschreibung aus dem Jahr 2023 vor. Derzeit wird das Kapitel 6.4 Energieversorgung und Erneuerbare Energien fortgeschrieben.

Raumstruktur

Großschönau ist Grundzentrum (RP Karte Raumstruktur) und ergänzt damit das im LEP festgelegte Netz höherrangiger Orte. Sie sollen den flächendeckenden Zugang zu Einrichtungen der grundzentralen Versorgung (Einkauf, medizinische Versorgung, Kinderbetreuung, Bildung, ÖPNV-Anschluss, Sport- und Freizeitanlagen, Finanzdienstleistungen, Post, Feuerwehr) in zumutbarer Entfernung sichern (LEP Begründung zu Ziel 1.3.8).

Raumnutzung

Der Trixi-Park ist als **Vorranggebiet für die Erholung** festgelegt (E 14 in Raumnutzungskarte), da er gemeinsam mit dem Freizeitbad „eine überregional bedeutsame touristische Einrichtung in Naturpark Zittauer Gebirge darstellt. ... Die Abgrenzung des Vorranggebietes geht über die bestehenden Plangebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne hinaus und sichert damit potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten.“ (RP Begründung zu Ziel 3.4)

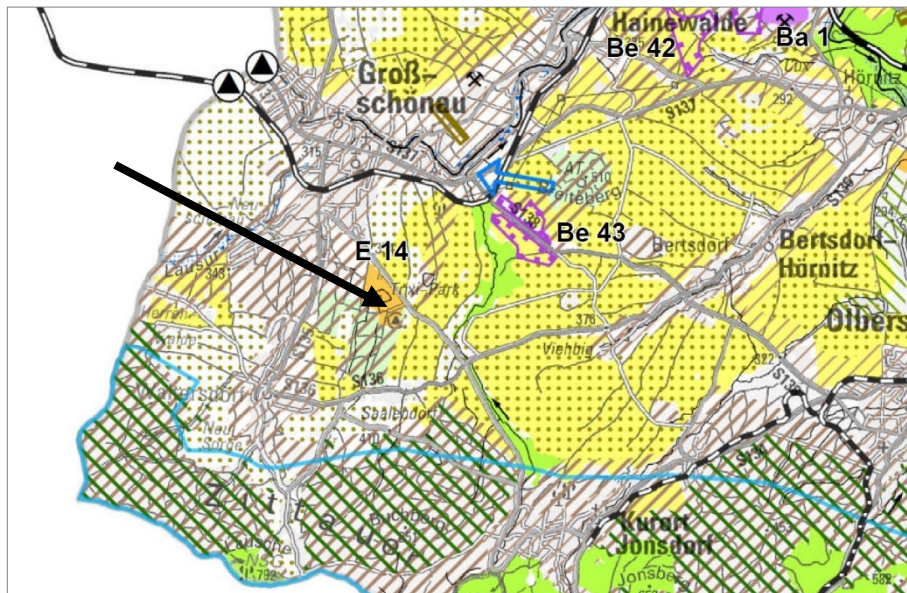
Vorliegender Bebauungsplan dient der Qualifizierung und Entwicklung des überregional bedeutsamen Ferienparks.

Südlich und westlich schließt sich ein **Vorranggebiet für den Kulturlandschaftsschutz** an (braune Schraffur), das von Waltersdorf über Jonsdorf bis Oybin und weiter bis zur tschechischen Grenze reicht. In diesem Gebiet im Naturpark Zittauer Gebirge wird eine landschaftsbezogene Erholung und eine nachhaltige Tourismuswirtschaft bei umweltverträglicher Nutzung der natürlichen Ressourcen angestrebt. (RP Begründung zu Ziel 5.2 Kulturlandschaftsschutz / Naturpark Zittauer Gebirge)

Das angrenzende Vorranggebiet für den Kulturlandschaftsschutz wird vom Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Der Ferienpark versteht sich als Teil des Naturparks und unterbreitet Angebote für Naturerlebnisse im Zittauer Gebirge.

Südlich des Ferienparks ist ein **Vorbehaltsgebiet zum Schutz des vorhandenen Waldes** gekennzeichnet (hellgrün). Die Fläche wird im Rahmen der Planung nicht beansprucht.

Das sich nordöstlich jenseits der Jonsdorfer Straße angrenzende **Vorranggebiet für die Landschaft** (gelbe Fläche) und der **regionale Grünzug** (Punktraster) sind von der Planung nicht betroffen.



Regionalplan, Ausschnitt Raumnutzungskarte

Entwicklungskonzept

Landschaftserleben und landschaftsbezogene Erholung (E)
 Besondere Anforderungen an Schutz / Entwicklung des Erholungspotentials
 Sicherung und Erhaltung des hohen Erholungswertes der Landschaft (E1, rote Umgrenzung)

Ziel ist, diese Bereiche für die landschaftsbezogene Erholung zu erhalten bzw. zu sichern. Dem dienen u. a. eine angemessene äußere und innere Erschließung für die Erholungssuchenden, eine räumliche Trennung von lärmintensiven und ruhigen Bereichen der Erholung. (RP, Anhang 4, Blatt A-17)

Ferienpark und Freizeitbad sind Bestandteile des Erholungsangebotes im Zittauer Gebirge und bereichert die Palette angebotener Übernachtungs- und Erlebnisangebote.

Klima/Luft/Lärm (K)
 Besondere Anforderungen an Schutz / Verbesserung von Klima und Luft

Erhaltung von Räumen mit hohem Freiflächensicherungsbedarf (K1, hellgelbe Fläche)

Ziel ist, die markierten Freiflächen (Offenlandflächen) in Ihrer Funktion für die Kaltluftentstehung und -verteilung zu erhalten. (RP, Anhang 4, Blatt A-26)

Der Ferienpark selbst übernimmt keine Funktion bei der Kaltluftentstehung, jedoch die umliegenden Freiflächen. Diese werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Wasser (W)

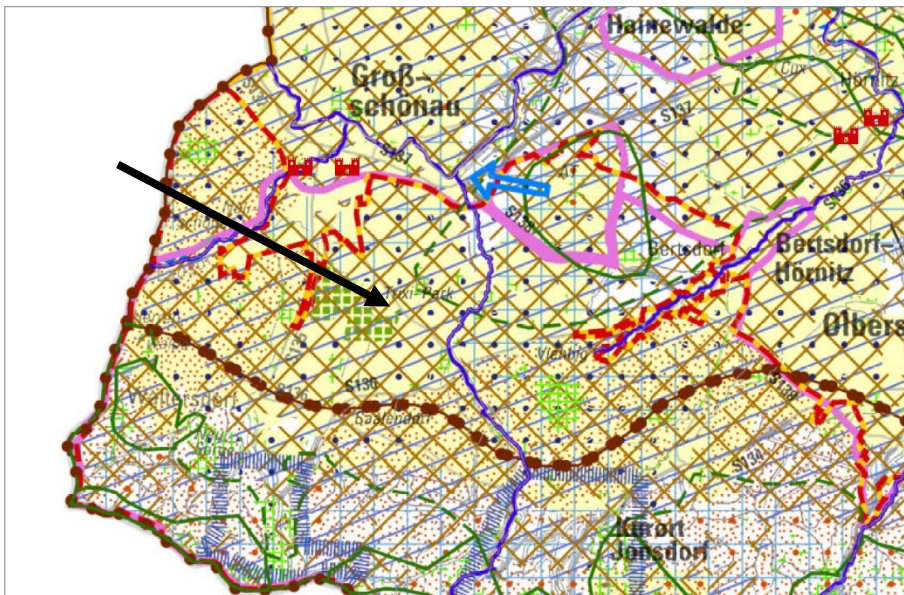
Besondere Anforderungen an Schutz / Entwicklung des Wasserhaushaltes
Verbesserung der Gewässergüte (W3, blaue Punktschraffur)

Ziel ist, die Teichlandschaft als wesentlicher Bestandteil der sächsischen Kulturlandschaft und als Zentrum der Biodiversität zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. (RP, Anhang 4, Blatt A-23)

südwestlich angrenzend:

Besondere Anforderungen an Schutz / Verbesserung von Klima und Luft Erhaltung von Wäldern mit regionaler Bedeutung für das Siedlungs- und Freiflächenklima (K3, Schraffur grüne Quadrate)

Ziel ist, die Funktion der regional bedeutsamen Talabwinde in den Taleinschnitten der Mandau westlich von Zittau zu erhalten sowie durch die Beseitigung bestehender Hindernisse und die Verminderung von Emissionen zu verbessern. (RP, Anhang 4, Blatt A-26)



Regionalplan, Ausschnitt Karte Integriertes Entwicklungskonzept

2.3 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gemeinde Großschönau, Oktober 2021

Im Integrierten Entwicklungskonzept (INSEK) werden für Großschönau sechs Entwicklungsziele formuliert, darunter der „Nachhaltige länderübergreifende Tourismus mit Qualitätsmarke“. Die Gemeinde Großschönau ist nach der Stadt Görlitz die zweitstärkste Tourismusregion im Landkreis Görlitz. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer und die durchschnittliche Bettenauslastung der Gemeinde liegen über dem Landkreis, wozu der TRIXI-Ferienpark maßgeblich beiträgt (Auswertung Jahr 2019).

2.4 Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Großschönau verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan. (siehe Kapitel 1.3)

2.5 Bestehende Bebauungspläne

Vorliegender Bebauungsplan überlagert zwei rechtskräftige Bebauungspläne (B-Pläne):



B-Plan 2009



B-Plan 2017

jeweils mit Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, verkleinert auf M. 1:5.000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet – Erholung,
rechtskräftig seit dem Jahr 2009

Der Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen

- ein Ferienhausgebiet (SO1), in dem mittlerweile Ferienhäuser errichtet wurden,
- ein Campingplatzgebiet (SO2) mit einem Baufeld für ein Sanitärgebäude – die Nutzungen wurden entsprechend umgesetzt –
- ein Wochenendhausgebiet (SO3)
- ein Sondergebiet für Stellplätze (SO4), in dem der Parkplatz für den Ferienpark hergestellt wurde.

An der Zufahrt zum Bad wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, auf der der Parkplatz des Bades angelegt wurde.

Die Fläche zwischen Bad-Parkplatz und Ferienpark-Parkplatz ist als Grünfläche festgesetzt.

Neubau eines Empfangsgebäudes im TRIXI-Ferienpark (Sondergebiet Freizeitpark), rechtskräftig seit dem Jahr 2017

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teil des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2009 und erweitert um die Fläche und das Umfeld der Verleih-Guide-Station (ehemalige Rezeption).

Festgesetzt werden zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ (SO) nach § 11 Baunutzungsverordnung.

- Das SO1 nördlich des Parkplatzes der Ferienanlage dient der Errichtung des zentralen Empfangsbereiches mit Gastronomie sowie Beherbergung und Anlagen für Kultur und Freizeitsport. Umgesetzt wurde das Empfangsgebäude mit Restaurant und das sich anschließende Hotel.
- Im SO2 westlich des Parkplatzes sind Tagungs- und Versammlungsräume, Anlagen für Kultur und Freizeitsport sowie Wirtschaftsräume zulässig. Das Baufeld umgrenzt das bestehende ehemalige Rezeptionsgebäude, welches eine Vermietungsstation für Sportgeräte ist, in der auch geführte Touren in der Umgebung angeboten werden.

Die beiden Parkplätze wurden übernommen, beide als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zwischen dem SO1 und dem Bad-Parkplatz verbleibt eine Grünfläche. Im Umfeld des SO2 sind Grünflächen als Sport- und Spielflächen festgesetzt.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Städtebauliches Konzept

Zur Qualifizierung des Ferienparks soll die Vielfalt der Übernachtungsmöglichkeiten erhöht und der Freiraum stärker strukturiert werden. Die Übernachtungs- und Freizeitangebote sollen wiedererkennbare Themenbereiche bilden.

Vom Waldstrandbad ist durch eine entsprechende Freiraumgestaltung eine zentrale Achse als Rückgrat des Ferienparks nach Süd geplant, an die verschiedene Funktionen anknüpfen.

Der Bereich der jetzigen Verleih-Guide-Station an der Zufahrt ins Gebiet soll zu einem zentralen Punkt mit Minimarkt, Verleih sowie dienenden Funktionen (Wirtschaftsräume, Energiezentrale) entwickelt werden.

Die Planung sieht eine Erweiterung des Hotels in nördliche Richtung vor, bei der sowohl Übernachtungskapazitäten als auch Veranstaltungsräume berücksichtigt werden. Ein überdachter Wandelgang kann künftig direkt vom Hotel zum Freizeitbad führen.

Die Zahl der Pkw-Stellplätze muss entsprechend vergrößert werden. Dies soll auch durch mehrgeschossiges Parken ermöglicht werden, um Freifläche und Versiegelung zu sparen.

3.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet und dessen näheren räumlichen Umfeld sind keine hochbaulichen und keine Bodendenkmale bekannt.

Gemäß Begründung zum bestehenden Bebauungsplan 2017 (Kapitel 8.3) und damaliger Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie besteht ein Archäologischer Relevanzbereich. Aktuelle bzw. nähere Informationen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erbeten.

3.3 Verkehrserschließung

Individualverkehr

Mit dem Pkw ist der Ferienpark von der Jonsdorfer Straße (Kreisstraße K 8651) erschlossen. Diese verbindet Großschönau mit der Staatsstraße S 136 (Waltersdorf – Saalendorf – Bertsdorf – Zittau).

Die Zufahrt zum Ferienpark ist bis zur Schranke verkehrsrechtlicher Bestandteil der Jonsdorfer Straße und daher bis zu dieser Linie als Straßenverkehrsfläche (ohne Zweckbestimmung) festgesetzt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Großschönau wird vom Zweckverband Verkehrsverbund Oberlausitz-Niederschlesien ZVON (beziehungsweise seit Jahresbeginn 2026 vom neuen Zweckverband Verkehrsverbund Ostsachsen ZVVO) bedient. Vor dem Freizeitbad befindet sich die barrierefreie Haltestelle „Großschönau Trixi-Park“, die von den Buslinien 11 und 14 und +401 bedient wird:

- Regionalbuslinie PlusBus +401: Großschönau – Varnsdorf – Seiffenhennersdorf – Rumburk – Ebersbach
(Mo.-Fr. mind. 15 Fahrten; Sa. mind. 6 Fahrten; So. mind. 4 Fahrten pro Richtung)
- Regionalbuslinie 14: Waltersdorf – Großschönau – Bertsdorf – Hörnitz – Zittau
(Mo.-Fr. 12 bzw. 14 Fahrten; Sa.+So. 6 Fahrten (eingeschränkt) pro Richtung)
- Regionalbuslinie 11: Großschönau – Hainewalde – Mittelherwigsdorf – Zittau
(Mo.-Fr. 2 bzw. 3 Fahrten pro Richtung)

In Großschönau besteht Anschluss an das Schienennetz: Der Nahverkehrszug der Linie L7 verkehrt über Zittau nach Liberec.

In Zittau besteht ebenfalls Anschluss an das Schienennetz und Verbindung nach Bischofswerda – Dresden (RE2 und RB61) und Görlitz – Weißwasser – Cottbus (RB65).

Radwege

Entlang der Jonsdorfer Straße wurde im Jahr 2022 ein separater Radweg eröffnet, der den Ferienpark mit Großschönau verbindet. Nach Süd führt der Radweg bis zum Jägerwäldchen (Kreuzung S 136). Die Verlängerung bis nach Jonsdorf ist vorgesehen.

Im Umfeld werden verschiedene touristische Themenradwege angeboten. Das Areal Ferienpark-Freizeitbad-Kletterwald ist direkt an den Umgebendehausradweg angeschlossen (35 km Länge), der in südliche Richtung durch das Waldstück führt.

Zufahrt für die Feuerwehr

Die Feuerwehr befährt den Ferienpark über die zentrale Zufahrt von der Jonsdorfer Straße.

Löschwasser wird dem Waldstrandbad entnommen. Die Zufahrt erfolgt über den internen Erschließungsweg und einen befahrbaren Weg westlich der bestehenden Verleih-Guide-Station.

Eine weitere Zufahrt für die Feuerwehr zur Löschwasserentnahme befindet sich an der nördlichen Zufahrt zum Waldstrandbad vom Parkplatz des Freizeitbades.

3.4 Ver- und Entsorgung

Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung des Ferienparks erfolgt durch ein 10 kV-Kabel.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Schmutzwasserentsorgung

Der Ferienpark ist an den zentralen Abwasserkanal angeschlossen. Schmutzwasser wird in der Kläranlage Zittau gereinigt.

Regenwasserbewirtschaftung

Überschüssiges Niederschlagswasser der Fläche der Ferienhausanlage südlich des zentralen Erschließungsweges und der Verleih-Guide-Station (ehemalige Rezeption) wird in den Gondelteich eingeleitet und weiter in den Badgraben.

Im Jahr 2000 erfolgte eine Absenkung des Wasserspiegels im Gondelteich um 35 cm, wodurch ein Retentionsvolumen von 2.450 m³ gewonnen wurde. Im Zuge des Bebauungsplans 2009 erfolgte eine weitere Absenkung des Wasserspiegels im Gondelteich um 5 cm, was einem Retentionsraum von ca. 350 m³ entspricht. (textliche Festsetzung 5.1)

Nordwestlich des Freizeitbades wurde im Jahr 2015 ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt. Dieses nimmt Niederschlagswasser von den Dächern und versiegelten Flächen des Empfangsgebäudes/Hotels und des Freizeitbades, von den Parkplätzen und Zufahrten Ferienpark, Freizeitbad und Ausweichparkplatz Freizeitbad sowie vom Waldstrandbad auf. Das Regenwasserrückhaltebecken besitzt einen Abfluss/Überlauf in den Badgraben.

[Quellen: Begründung B-Plan 2009, S. 39; Hydraulische Berechnung 2018 [3]]

Löschwasserbereitstellung

Löschwasser wird dem Waldstrandbad bzw. dem Gondelteich entnommen. Die Bewirtschaftung erfolgt so, dass immer ein Wasserreservoir verbleibt. Zur Reinigung wird jeweils nur das Bad oder der Teich abgelassen.

Es bestehen zwei Zufahrten für die Feuerwehr: Von der Zufahrt im Ferienpark zweigt ein Fahrweg in nördliche Richtung zum Waldstrandbad ab. Darüber hinaus besteht eine Zufahrt vom Parkplatz des Freizeitbades.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Empfangsgebäudes/ Hotels erfolgt über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk im Freizeitbad und ein gemeinsames Nahwärmenetz. Die Ferienhäuser werden derzeit über eine elektrische Nachtspeicherheizung bzw. Fußbodenheizung versorgt.

3.5 Lärmschutz

Von der Kreisstraße und umgebenden Nutzungen ist keine relevante Lärmbelastung zu erwarten. Auch vom Ferienpark selbst gehen keine Störungen auf umliegende Nutzungen aus.

3.6 Baugrund

In der Begründung (Abschnitt Umweltbericht) zum Bebauungsplan 2009 (Kapitel 16.2.2) wird die Geologie folgendermaßen beschrieben:

Auf Grund der flachen Senke in einer Höhenlage von 350-360 m und den dorthin mündenden Bächen aus den höher gelegenen Fluren des Zittauer Gebirges (Saalendorf, Waltersdorf) kam es in der nacheiszeitlichen Entwicklung zur Entstehung eines staunassen bis moorigen Feuchtstandortes.

Auf dem Flurstück 2115/19 (zwischen Jonsdorfer Straße und Waldstrandbad) ist die Leitbodenform der Decklöß-Braunstaugley mit Decklöß-Fahlerde vorherrschend. Diese Fläche mit braunem Lößlehm ist zum Teil mit leichten, sandigen und lehmigen Geröllablagerungen vermischt und mit einer Bodenwertzahl von 46 kartiert.

Der Boden der südöstlich daran anschließenden Flächen trägt schon den Charakter altdiluvialer Sande und Kiese, die dem lehmigen Decklöß schotterartig beigemischt sind.

Die forstlich genutzten Flächen um den Campingplatz sind von Böden mit Decklöß über Lößlehm und Sandstein geprägt. Wie bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen besitzt auch diese Bodenart einen steinigen und kiesigen Charakter. Der Bodentyp ist stark lehmiger Schluff-Lehm mit einer mäßigen Nährkraftstufe.

Im Bereich des benachbarten Bades entstanden alluviale Bodenablagerungen durch das Absetzen der mitgeführten Materialien im Wasser. Derartig geneigte Wiesenlehme bestehen aus einem feinen, braunen humosen Lehm oder Ton. Der tiefere Untergrund wird von tertiärem Lockergestein im Norden und Granodiorit südlich der Reiche gebildet.

Für den Bereich Parkplatz Ferienpark, Empfangsgebäude und Hotel wurde im Jahr 2016 eine Baugrunderkundung und -beurteilung durchgeführt [1].

Diese beschreibt, dass das Untersuchungsgebiet nördlich der Vereisungslinie der Elster-Kaltzeiten und der Lausitzer Verschiebung liegt. Das Grundgebirge wird durch ein Granitmassiv gebildet (Seidenberger Granodiorit). Durch tertiären Vulkanismus durchstießen örtlich Basalte und Phonolithe das Grundgebirge. Als quartäre Sedimente sind in der geologischen Karte glazifluviatile Ablagerungen und Tallehme ausgewiesen.

Als Schichtenaufbau wird für den durch Kleinrammbohrungen näher untersuchten Baubereich des Parkplatzes/Empfangsgebäudes/Hotels folgender Schichtenaufbau beschrieben:

- Oberboden und Auffüllungen in Form von umgelagertem Boden, bis 0,3-0,8 m unter Gelände
- Tallehm (nichtbindiger Boden, bestehend aus sandigen Schluffen bis schluffigen Sanden, örtlich mit Ton- und Kiesanteilen)

- glazifluviale Sande (Fein- und Mittelsande, lagenweise schwach bis stark schluffig bzw. von tonigen Schlufflagen durchzogen), ab 0,8 m bis 4,5 m unter Gelände
- glazilimnische Ablagerung (Beckensediment) in der Tiefe (bindige Böden, Ton und Schluffe mit variierenden Sandanteilen)

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Ein Altlasten- oder Kampfmittelverdacht sind für das Plangebiet nicht bekannt.

3.8 Oberflächen- und Grundwasser

Oberflächengewässer

Im Umfeld der Plangebietes liegen drei Gräben bzw. Bäche. Von West nach Ost sind dies:

- der Zufluss Gondelbach,
- der Badgraben (auch als Badzufluss bezeichnet) und
- der Fabiangraben.

Alle Bäche sind Gewässer 2. Ordnung und liegen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes.

Der nördlich abfließende Badgraben mündet in Großschönau in die Lausur, die in die Mandau mündet.



Karte Topografie

[Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz, GeoSN]

Der Fabiangraben führt zum Goldfabianteich. Vor dem Jahr 1990 wurde er auch zur Speisung des Waldstrandbades mitgenutzt. Dieser Zulauf wurde jedoch unterbrochen.

Zwischen dem Gelände des Freizeitbades und des Ferienparkes befinden sich zwei Standgewässer:

- das Waldstrandbad und
 - der Gondelteich
- sowie ca. 300 m östlich
- der Goldfabianteich.

Grundwasser

Die für den Bereich Parkplatz Ferienpark, Empfangsgebäude und Hotel im Jahr 2016 durchgeführte Baugrunderkundung und -beurteilung [1] beschreibt für diesen Bereich folgende hydrogeologischen Gegebenheiten:

Die glazifluviatilen Sande (ab 0,8 m bis 4,5 m unter Gelände) sind wasserführend. Auch in den sandigen Lagen der bindigen Schichten ist eine saisonale Wasserführung (Schichtenwasser) möglich. Im Rahmen der Bohrungen wurde das Grundwasser bei 0,9 m bis 2,0 m unter Gelände (bei 354,48 bis 353,16 m NHN) angeschnitten. Örtlich ist aufgrund bindiger Zwischenschichten der Grundwasserspiegel mehr oder weniger gespannt.

Auf Grund der hydrogeologischen Gegebenheiten wird beschrieben, dass bezüglich der Niederschlagswasserversickerung nur eine Versickerung mit zusätzlicher ausreichender zeitweiliger Speicherung und/oder ergänzender Ableitungsmöglichkeit denkbar ist.

3.9 Radonschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Empfangsgebäudes und Hotels erfolgte im Jahr 2016 eine Langzeitmessung der Radonkonzentration in der Bodenluft über 16 Tage [2]. Fünf Sondierungen ergaben Radonkonzentrationen zwischen 5,8 und 44,0 kBq/m³.

DIN-gerechte Dichtungsmaßnahmen zum Schutz gegen Bodenfeuchte, eine angepasste Gestaltung der Bodenplatte und der Leitungsdurchführungen reichen hier in aller Regel aus, um erhöhte Radonkonzentrationen im künftigen Gebäude zu vermeiden.

Das geogen bedingte Radonpotenzial des Untergrundes ist gering, so dass in der Raumluft des künftigen Neubaus nicht mit Radonaktivitäten oberhalb des Referenzwertes von 300 Bq/m³ (§ 126 Strahlenschutzgesetz) zu rechnen ist.

3.10 Natur und Landschaft, Schutzgebiete

Naturräumlich wird das Plangebiet der Östlichen Oberlausitz zugeordnet. Südlich schließt sich das Zittauer Gebirge an.

[Quelle: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Karte Landschaftsgliederung]

Natura-2000-Gebiete

Zu den Natura-2000-Gebieten gehören Flora-Fauna-Habitate (FFH) sowie Vogelschutzgebiete (SPA). Im räumlichen Umfeld befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Das nächste Vogelschutzgebiet liegt etwa 1 km südlich (SPA „Zittauer Gebirge“). Das FFH-Gebiet „Basalt- und Phonolithkuppen der östlichen Oberlausitz“ liegt ca. 2 km östlich.

Die Gebiete sind von der Planung nicht berührt.

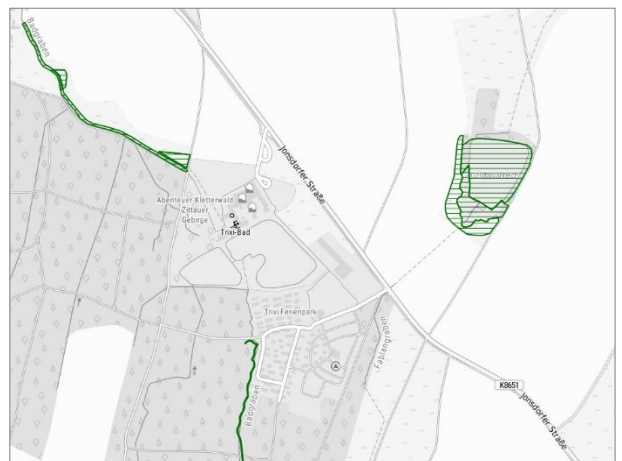
Geschützte Biotope

Gemäß § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz sind (in Verbindung mit § 30 Bundesnaturschutzgesetz) bestimmte Biotope gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu ihrer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten.

Der Badgraben ist als „Naturnaher Bachlauf des Badzuflusses“ ein geschütztes Biotop.

[Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz]

Der Bach fließt westlich des Ferienparks und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und weiter in nördliche Richtung nach Großschönau. Ein ca. 400 m langer Abschnitt im Bereich des Waldstrandbades ist nicht geschützt. Der Badgraben ist von der Planung nicht berührt.



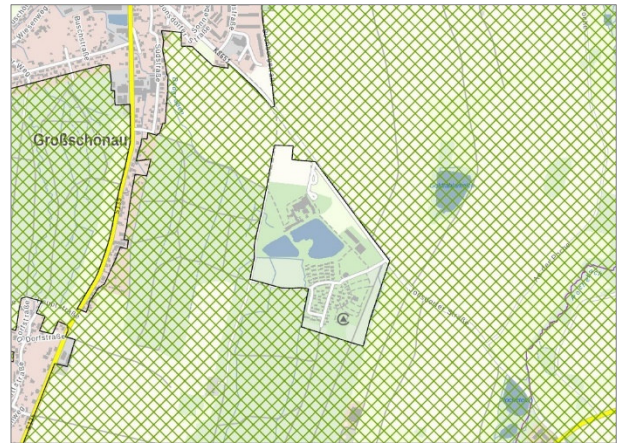
Gesetzlich geschützte Biotope

[Quelle: Geoportal Landkreis Görlitz, GeoSN]

Der Goldfabienteich und sein Ufer, ca. 250 m nordöstlich gelegen, sind als „Naturnaher eutropher Teich“, „Feuchtgebüsch“ und „Magere Frischwiese“ geschützte Biotope. Sie sind von der Planung nicht berührt.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Ferienpark und Freizeitbad sind umgeben vom LSG „Zittauer Gebirge“.



*Landschaftsschutzgebiet „Zittauer Gebirge“
[Quelle: RAPIS, GeoSN]*

Naturpark (NP)

Gemäß § 27 Bundesnaturschutzgesetz sind Naturparke großräumige und einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete. Erholung und nachhaltiger Tourismus sind Bestandteil derartiger Schutzgebiete.

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Zittauer Gebirge“, der eine Fläche von reichlich 13.300 ha umfasst. Die Naturparkverordnung Zittauer Gebirge wurde im Jahr 2007 erlassen. Gemäß der Naturparkverordnung gliedert sich das Gebiet in drei Schutzzonen. Ferienpark sowie Waldstrand- und Freizeitbad liegen in der Schutzzone III, die u. a. bebaute Bereiche und Flächen mit intensiverer Erholungsnutzung beinhaltet.

3.11 Lebensraum und Artenschutz

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Ferienpark, dessen überplante Flächen größtenteils bereits bebaut, befestigt und als Camping-, Spiel- und Parkplatz genutzt sind.

Für die Erweiterung des Hotels wird ein Teil der Wiese zwischen Jonsdorfer Straße und Waldteichbad in Anspruch genommen. Es handelt sich um eine gehölzfreie, regelmäßig gemähte Fläche, die nach West durch eine Baumreihe begrenzt wird.

Der an den Ferienpark angrenzende Wald wird erhalten und bietet damit weiterhin Lebensraum für dort vorkommenden Arten.

4 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der TRIXI-Ferienpark bietet mit dem Hotel, den Ferienhäusern und dem Camping- und Zeltplatz verschiedenartige Übernachtungsmöglichkeiten. Ergänzt werden diese Nutzungen durch eine gemeinsame Rezeption, gastronomische Einrichtungen und Angebote zur Freizeitgestaltung.

Flächen des Bebauungsplanes, die auch zukünftig lediglich Ferienhäuser und Camping beinhalten, werden als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ dem § 10 Baunutzungsverordnung zugeordnet. Dies ist das Sondergebiete SO 4 ERHOLUNG des Bebauungsplanes.

Teilgebiete, die Beherbergungsstätten, Gastronomie, Tagungs- und Schulungsräume sowie Angebote der Freizeitgestaltung beinhalten, werden als „Sonstige Sondergebiete“ dem § 11 Baunutzungsverordnung zugeordnet. Dies sind die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 FERIENPARK des Bebauungsplanes.

Ein Campingplatz dient der Aufstellung von Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen. Charakteristisch ist, dass die Anlagen frei beweglich sind und mühelos ihren Standort verändern können. Das gilt auch für Dauercamping, welches bauplanungsrechtlich den Campingplatzgebieten zugeordnet ist. Die Dauer der Nutzung ist nicht bestimmt.

Eine Ferienwohnung bzw. ein Ferienhaus sind abgeschlossene Unterkünfte, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zur Verfügung gestellt werden. Sie sind so ausgestattet, dass die Feriengäste in der Wohnung ihren häuslichen Wirkungskreis - insbesondere aufgrund der Ausstattung mit einer Küche bzw. Kochgelegenheit - unabhängig gestalten können

In einem Beherbergungsbetrieb werden einem wechselnden Personenkreis Zimmer zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt. Die Zimmer zeichnen sich dadurch aus, dass den Gästen eine Schlafgelegenheit zur Verfügung gestellt wird, sie ihren häuslichen Wirkungskreis aber nicht unabhängig gestalten können. Sie sind auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen (im Betrieb oder außer Haus und durch Dritte) angewiesen. Dienstleistungen sind z. B. Frühstücksbuffet, Restaurant, Reinigungsdienste, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste.

Das Sondergebiet SO 1 FERIENPARK beinhaltet das Empfangsgebäude, das Hotel (Beherbergungsbetrieb) sowie Schank- und Speisewirtschaften. Tagungs- und Versammlungsräume, Sporträume und Räume für kulturelle Zwecke und gesundheitliche Anwendungen können ergänzt werden.

Das Sondergebiet SO 2 FERIENPARK soll insbesondere ein ergänzendes gastronomisches Angebot sowie Wirtschaftsräume für den Betrieb des Ferienparkes, aber auch Freizeitangebote beinhalten. Gastronomie und Freizeitangebote können auch durch Dritte betrieben werden und sowohl den Ferienpark-Gästen und externen Besuchern offenstehen.

Im Sondergebiet SO 3 FERIENPARK können Gruppenhäuser errichtet werden, die z. B. für Firmen-events, Sportvereine, Familienfeiern nutzbar sind. Ob es sich dabei um Ferienhäuser oder die Vermietung von Zimmern im Sinne einer Beherbergung handeln wird, wird offengehalten. Eine Gastronomie kann das Angebot des Ferienparks ergänzen.

Da im Sondergebiet SO 4 ERHOLUNG sowohl Ferienhäuser als auch Camping zulässig sind, sind auch besondere Übernachtungsformen, wie das im Trend liegende „Glamping“ (*Glamorous Camping* mit fester Ausstattung in speziellen Unterkünften wie Zelt, Baumhaus, Schlaf-Fass ...) erfasst. Ergänzend sind hier Baulichkeiten für Wellness und Spielangebote zulässig.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 beinhaltete eine Fläche für Wochenendhäuser. Diese wurden jedoch nicht umgesetzt und sind nicht (mehr) geplant. Innerhalb des Ferienparks gibt es einzelne

Wochenendgrundstücke, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan fest durch

- eine Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie
- eine zulässige Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO.

Es wird jeweils das Höchstmaß der baulichen Nutzung geregelt.

Grundflächenzahl

Für die Baugebiete SO 1 bis SO 3 wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 festgesetzt. Das Ferienhaus-/Campingplatzgebiet SO 4 soll lockerer bebaut werden und wird bei einer Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt.

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Dazu bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Unter Anwendung dieser Überschreitungsregel verbleiben mindestens 40 % unversiegelte Fläche innerhalb der Baugebiete SO 1 bis SO 3 sowie mindestens 55 % unversiegelte Freifläche im Baugebiet SO 4. Diese nicht bebaute und nicht versiegelte Grundstücksfläche ist zu begrünen und landschaftsgärtnerisch zu gestalten (textlich festgesetzt).

Höhe der baulichen Anlagen

Für die Baugebiete SO 1 bis SO 3 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe als absolute Höhe in m NHN angegeben. Da das Baugebiet SO 4 von Süd nach Nord um etwa 3 m abfällt, wird hier eine relative Höhe geregelt. Bezugspunkt bei der Ermittlung der relativen Gebäudehöhe ist die bestehende gemittelte Geländehöhe vor Beginn der Baumaßnahme. Der Bebauungsplan enthält zur Information ausgewählte Bestandshöhen.

Für die Baugebiete SO 1 und SO 2 wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 366 m NHN festgesetzt. Dies entspricht der Intention des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2017, der die Firsthöhe auf 11 m über dem Höhenbezugspunkt (355,0 m DHHN) begrenzte. Die Festsetzung dient dem Einfügen der Gebäude in das wertvolle Landschaftsbild.

Für das Baugebiet SO 3 die Höhe bei 369 m NHN (bei einer Geländehöhe von 359 bzw. 360 m NHN) begrenzt.

Die Gebäude des Baugebietes SO 4 dürfen mit einer Höhe von maximal 7,5 m errichtet werden.

In den bisherigen Bebauungsplänen erfolgte ergänzend die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Darauf wird im vorliegenden Plan verzichtet, da das städtebauliche Erscheinungsbild über die Gebäudehöhe besser geregelt werden kann. Moderne offene Grundrisse und ein ausgebauten Dachgeschoss sind möglich – unabhängig, ob die geplanten Ebenen die Vollgeschoss-Definition der Sächsischen Bauordnung (nach § 90 Abs. 2 SächsBO ohnehin nur eine Überleitungsvorschrift) erfüllen.

4.1.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das Baugebiet SO 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge wird durch die Länge des Baufeldes (d. h. der von Baugrenzen umschlossenen Fläche) beschränkt. Da dadurch ein etwa 190 m langes Gebäude errichtet werden darf wird ergänzend festgesetzt, dass eine Gebäudelänge ab 75 m in Abschnitte zu gliedern ist.

Für die Baufelder der Gebiete SO 2 bis SO 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Regelungen dazu trifft § 22 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ beinhaltet ein Baufeld, in dem ein textiler Rodelhang (Reifenrutsche) vorhanden ist. Dieser soll bauplanungsrechtlich gesichert werden.

4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Oberirdische Garagen sind nur in den Baugebieten SO 1 und SO 2 zulässig. Mit dem Gästeempfang und Wirtschaftsräumen werden sich hier Nutzungen befinden, die Garagen zweckmäßig bzw. notwendig machen. Die Regelung bezieht mehrgeschossiges Parken ein, das Vorteile wie eine geringere versiegelte Fläche je Pkw und verschattete Stellplätze bietet.

Bei den SO 3 und SO 4 handelt es sich um Flächen für kleinteiligere Ferien- bzw. Gruppenhäuser, bei denen Garagen unpassend sind.

4.1.5 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Ferienpark ist bis zur Schranke verkehrsrechtlicher Bestandteil der Jonsdorfer Straße und öffentliche Verkehrsfläche. Vor dem Parkplatz Freizeitbad befindet sich eine Buswendestelle des öffentlichen Nahverkehrs, die ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Die Parkplätze Ferienpark und Freizeitbad werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Die Zufahrt zum Parkplatz Ferienpark befindet sich vor der Schranke. Die zur Gliederung des Parkplatzes gepflanzten Bäume sind zu erhalten.

Ebenso sind die Bäume am Rand des Parkplatzes Freizeitbad zum Erhalt festgesetzt. Auf diesem Parkplatz befindet sich eine Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge.

Der interne Erschließungsweg hinter der Schranke in Verlängerung der Zufahrt zum Ferienpark wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Erschließung wird von Gästen nur zum Be- und Entladen genutzt und ansonsten nur von Servicefahrzeugen (Hausmeister etc.) befahren. Die Erschließung ist auch verkehrsrechtlich ein verkehrsberuhigter Bereich und entsprechend mit dem Schild 325.1 versehen.

Nördlich der Schranke besteht zwischen dem Parkplatz und dem internen Erschließungsweg ein Fußweg, den der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2017 entsprechend festsetzt. Dies wird übernommen.

Entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplanes setzt der Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 einen Fahrweg fest, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unter der Bezeichnung „Wirtschaftsweg“ übernommen wird.

Zwischen dem Baugebiet SO 1 und dem Freizeitbad wird die Grünfläche mit einer Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Wandelgang“ überlagert. Die Fläche ist ein Suchkorridor für einen überdachten Fußweg mit wettergeschützten Seitenwänden, der vom erweiterten Hotel als „Bademantelgang“ zum Freizeitbad führt.

4.1.6 Grünflächen

Die zwischen dem Baugebiet SO 1 und dem Parkplatz Freizeitbad liegende Freifläche soll als Park gestaltet und genutzt werden. In dieser Fläche ist derzeit eine Lok ausgestellt. Ausstellungs- und Kunstobjekte können periodisch oder dauerhaft präsentiert und Spielflächen angelegt werden, ohne dass in der Planzeichnung eine räumliche Festlegung zu deren Einordnung erfolgt.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel“ ist Bestandteil des Rückgrats, der Verbindung vom Waldstrandbad nach Süd zur Freizeitfläche. Hier befindet sich bereits ein Spielplatz mit einer angrenzenden Spielwiese. Auch künftig sind hier der Spielplatz sowie Freizeit- und Sportanlagen zulässig (z. B. Volleyballfeld, Bolzplatz, Hüpfkissen).

Südlich liegt die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“, in der Spiel- und Sportanlagen sowie Anlagen zur Freizeitgestaltung zulässig sind, ebenso die Kleintierhaltung. Hier befindet sich der ganzjährig genutzte textile Rodelhang. Künftig kann auf der Grünfläche ein Streichelgehege ergänzt werden.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt gegenüber dem Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 etwa 30 m südlicher an der Flurstücksgrenze, um die gesamte Anlage des Rodelberges aufzunehmen.

Zwischen dem Ferienhausgebiet/Campingplatz SO 4 und dem Wirtschaftsweg am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes wird, wie im Bebauungsplan aus dem Jahr 2009, eine Grünfläche festgesetzt. Der hier liegende Gehölzsaum wird erhalten.

4.1.7 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für den Artenschutz

Dachbegrünung

Flache und flach geneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung verringert das Aufheizen der Fläche und hält Regenwasser zurück. Eine Kombination mit Solarmodulen ist zulässig; für Solargründächer gibt es Systembauweisen.

Flächenbefestigung

Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen, damit ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickern kann. Ausgenommen sind barrierefreie Stellplätze und Zugänge, da diese einen engen Fugenabstand erfordern.

Begrünung nicht überbauter und versiegelter Grundstücksfläche

Aus der Festsetzung der Grundflächenzahl für die einzelnen Baugebiete ergibt sich ein Anteil der Baugebiete, der nicht überbaut und nicht versiegelt wird (siehe Kapitel 4.1.2 / Grundflächenzahl). Diese Flächen sind so zu begrünen und zu gestalten, dass sie ein ansprechendes Umfeld für die Feriengäste bieten und Niederschlagswasser vor Ort versickern kann.

Entwicklung einer Blühwiese im Park

Auf der Grünfläche zwischen Hotelenerweiterung und Parkplatz Freizeitbad (Zweckbestimmung „Park“) soll eine Blühwiese entwickelt und extensiv gepflegt werden. Dies dient sowohl der parkartigen Gestaltung als auch dem Artenschutz.

Erhalt / Pflanzung von Bäumen und Gehölzen

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2017 enthält eine große Zahl neu zu pflanzender Bäume. Diese wurden zahlenmäßig dem vorherigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2009 entnommen.

Die aktuell im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden in der Planzeichnung als zu erhaltende **Einzelbäume** festgesetzt. Es handelt sich um markante Einzelbäume sowie im Bereich der Parkplätze neu gepflanzte Bäume. Weitere Einzelbäume wurden zu den Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **E 1** und **E 2** zusammengefasst; die Anzahl der zu erhaltenden Bäume ist jeweils benannt.

Die Gehölzfläche **E 3** nördlich des internen Erschließungsweges und der Gehölzsaum **E 4** am östlichen Rand des Plangebietes werden erhalten.

Entlang des Radweges der Jonsdorfer Straße sollen mindestens 25 Bäume gepflanzt werden. Dem dient die entsprechende zeichnerische Festsetzung des Pflanzgebotes **P 1**. Es ist eine Pflanzung im regelmäßigen Abstand oder als Baumgruppen möglich. Im Bereich vor dem Empfangsgebäude werden keine Baumpflanzungen festgesetzt, um den Blick („Sichtachse“) von der Jonsdorfer Straße auf das Empfangsgebäude des Ferienparks freizuhalten. In der Grünfläche „Park“ wird der Pflanzstreifen unterbrochen, so dass sich ein freier Blick vom Radweg zum Waldstrandbad ergibt.

Auf der Grünfläche „Park“ wurden zwei Teilflächen **P 2** festgesetzt, auf der Einzelbäume gruppiert gepflanzt und mit Sträuchern und Stauden unterpflanzt werden sollen, um eine parkartige Gestaltung zu erreichen.

Innerhalb des Sondergebietes **SO 4** (Ferienhäuser/Campingplatz) ist pro Ferienhaus mindestens ein Baum durch Erhalt oder Neupflanzung nachzuweisen.

Bleiben aus der im Bebauungsplan 2017 festgesetzten Gesamtzahl Bäume übrig, die nicht nachhaltig innerhalb des Geltungsbereiches eingeordnet werden können, soll im Gemeindegebiet eine ergänzende Fläche sinnvoll durch Baumpflanzungen entwickelt werden.

Eine Liste geeigneter Arten enthält die Planzeichnung als Hinweis. Es handelt sich im Wesentlichen um die in den Bebauungsplänen 2009 und 2017 aufgeführten Baum- und Straucharten.

Externe Ausgleichsflächen zum naturschutzfachlichen Ausgleich und zur Entsiegelung

Dem Bebauungsplan aus dem Jahr 2017 wurden externe Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Großschönau zugeordnet, die bereits umgesetzt wurden. Diese beinhalten Entsiegelungs- und Aufwertungsmaßnahmen, die zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes geführt haben.

4.1.8 Wald

Die im Plangebiet liegende Waldfläche südlich der Zufahrt von der Jonsdorfer Straße wird erhalten. Die Baugrenze des Baugebietes SO 4 wahrt einen Abstand von 30 m zu dieser Waldfläche. Gemäß § 25 Sächsisches Waldgesetz müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen können gestattet werden. Im Verfahren soll geprüft werden, durch welche Maßnahmen der Pflege des Waldsaumes die Nutzung als Campingplatz zugelassen werden kann.

Weitere Waldflächen befinden sich östlich und südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend. Die Baugrenze des Baugebietes SO 4 wahrt einen Abstand von 25 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Wald beginnt 5 m östlich des Geltungsbereiches und des hier liegenden Wirtschaftsweges. Diese Bezugslinie regelte der Bebauungsplan 2009 in seiner textlichen Festsetzung 7.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Grundlage der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch sowie § 89 der Sächsischen Bauordnung.

4.2.1 Einfriedungen

Der Ferienpark ist derzeit nur vom Waldstrandbad durch einen Maschendrahtzaun abgegrenzt. Sollten weitere Einfriedungen erfolgen, müssen sie eine Bodenfreiheit von 10 cm gewährleisten, um Kleintieren Durchlass zu gewähren.

4.2.2 Fassaden

Fassaden sind überwiegend als Putz- oder Holzfassaden auszubilden, da dies regionaltypische Materialien sind, die auch im Bestand das Bild des Ferienparks prägen. Eine (untergeordnete) Verwendung weiterer Materialien ist möglich. Die Regelung zielt auf ein Einfügen der Gebäude in das Landschaftsbild.

Die Baugrenze des Baugebietes SO 4 (Empfangsgebäude und Hotel) ist insgesamt 190 m lang. Dadurch wird eine Erweiterung des Hotels nach Nordwest in Richtung des Parkplatzes Freizeitbad ermöglicht. Der lange Baukörper soll z. B. durch Vor-/Rücksprünge oder einen Wechsel der Höhe, Materialität, Farbigkeit gegliedert werden. Dadurch wirkt er nicht wie ein langer Riegel, sondern gestaffelt und kleinteiliger.

4.2.3 Werbeanlagen

Die Einschränkungen bezüglich Höhe und Licht der Werbeanlagen dienen einem ansprechenden Gesamtbild des Ferienparks und einem Einfügen in das Landschaftsbild.

4.3 Hinweise / informelle Plandarstellung

In der Planzeichnung werden informativ bestehende Geländehöhen in m NHN (Höhenbezug DHHN 2016) angegeben, die der Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhen dienen. Diese wurden der Vermessung des Büros Engelmann Zittau (zwischen 2000 und 2005) und für den Bereich des Empfangsgebäudes/Hotels dem Bauantrag (aus dem Jahr 2016) entnommen.

Die Vermessung der Jahre 2000 bis 2005 erfolgte im (mittlerweile veralteten) Höhenbezug HN, welcher sich jedoch nicht maßgeblich vom Höhenbezugssystem DHHN 2016 in m NHN unterscheidet.

5 Flächenbilanz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgten Festsetzungen in folgender Größenordnung:

		Fläche in m ²	Anteil
Sondergebiet		48.132	56%
davon	SO 1 FERIENPARK	16.422	
davon	SO 2 FERIENPARK	7.017	
davon	SO 3 FERIENPARK	4.177	
davon	SO 4 ERHOLUNG	20.516	
Verkehrsfläche		11.709	13%
davon	Jonsdorfer Straße / Zufahrt Ferienpark	862	
davon	Wendestelle Bus am Freizeitbad	437	
davon	Zweckbestimmung Parkplatz (Freizeitbad)	3.684	
davon	Zweckbestimmung Parkplatz (Ferienpark)	4.317	
davon	Zweckbestimmung Fußweg	68	
davon	Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	1.150	
davon	Zweckbestimmung Wirtschaftsweg	1.191	
Grünfläche		24.727	29%
davon	Park (zwischen Freizeitbad und Hotel)	10.077	
davon	Abstand Jonsdorfer Str. - SO 1 Nord	844	
davon	Abstand Jonsdorfer Str. - SO 1 Süd	648	
davon	Park zentral im Ferienpark	1.624	
davon	Spiel	2.700	
davon	Freizeit	6.755	
davon	zwischen SO 4 und Wirtschaftsweg	2.079	
Wald		1.745	2%
Gesamtfläche		86.313	

6 Umweltbelange

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet. Im Rahmen dieses Vorentwurfes erfolgt eine allgemeine Betrachtung der Umweltbelange.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Ferienpark, in dem bauliche Veränderungen und Erweiterungen geplant sind. Eine Neuinanspruchnahme von Fläche findet lediglich zur Erweiterung des Hotels in Richtung des Parkplatzes Freizeitbad statt. Hier wird unversiegelte Freifläche in Anspruch genommen, die zwischen der Jonsdorfer Straße und dem Waldstrandbad liegt.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Zu den Natura-2000-Gebieten gehören Flora-Fauna-Habitate (FFH) sowie Vogelschutzgebiete (SPA). Das SPA-Gebiet „Zittauer Gebirge“ liegt etwa 1 km südlich. Das FFH-Gebiet „Basalt- und Phonolithkuppen der östlichen Oberlausitz“ liegt ca. 2 km östlich.

Die durch den Bebauungsplan möglichen baulichen Veränderungen und Erweiterungen des bereits als Ferienpark genutzten Gebietes haben keinen Einfluss auf die beiden Natura 2000-Gebiete.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beim Ferienpark handelt es sich um eine vom Menschen genutzte und baulich vorgeprägte Fläche. Hier sind Arten zu erwarten, die im Siedlungsbereich vorkommen. An das Plangebiet grenzt östlich ein Waldstreifen und südlich eine Waldfläche an. Sie werden als Wald erhalten. Zur Sicherung bereits bestehender Nutzungen im Anschluss an die Waldflächen soll im Rahmen des Vorentwurfes geprüft werden, ob der Waldrand durch Pflegemaßnahmen als gestufter Saum ausgebildet werden kann.

Mensch, menschliche Gesundheit

Der Ferienpark hat eine große Bedeutung für die Erholung des Menschen, wobei hier die touristische Nutzung im Vordergrund steht. Waldstrandbad und Freizeitbad dienen zusätzlich der Naherholung. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Erholungsfunktion durch zeitgemäße Angebote zu stärken. Da es sich um eine seit Ende der 1950er Jahre baulich gewachsene Anlage handelt, sind schrittweise grundhafte Erneuerungen erforderlich.

Die Lage im Naturpark Zittauer Gebirge ermöglicht Touren zum Naturerlebnis in landschaftlich reizvoller Umgebung. Der Ferienpark ist an das regionale Wander- und Radwegenetz angeschlossen.

Fläche, Boden und Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)

Im Plangebiet sind Vorbelastungen durch Flächenversiegelungen bestehender baulicher Anlagen vorhanden.

Bauliche Veränderungen finden auf Flächen des Ferienparks statt, die bereits in den Bebauungsplänen aus den Jahren 2009 und 2017 geplant wurden. Die bauliche Erweiterung des Hotels (Baugebiet SO 1) wird eine bisher unversiegelte Fläche in Anspruch nehmen. Zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme dürfen zusätzlich erforderliche Stellplätze in einer mehrgeschossigen Anlage hergestellt werden. Dazu kann die untere Parkebene teilweise unter dem Gelände liegen, die obere Parkebene darüber. Eine etwaige Überdachung bietet Platz für ein Gründach oder für Solarmodule und beschattet abgestellte Pkw. Das mögliche Niveau der unteren Ebene wird durch das Grundwasser beschränkt, das im Rahmen der Baugrunduntersuchung bei etwa 354,5 m NHN und 353,2 m NHN angeschnitten wurde [1].

Überschüssiges Niederschlagswasser wird zum Teil dem Gondelteich und zum Teil dem Regenwasserrückhaltebecken am Freizeitbad zugeführt. (siehe Kapitel 3.9, Abschnitt Regenwasserbewirtschaftung)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes. Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Empfangsgebäudes und Hotels erfolgte Langzeitmessung der Radonkonzentration in der Bodenluft [2] ergab, dass der Referenzwertes in der Raumluft des künftigen Neubaus absehbar nicht überschritten wird. (siehe Kapitel 3.6)

Klima und Luft

In Großschönau herrschen milde und gemäßigte klimatischen Bedingungen vor. Das Gebiet wird der gemäßigten Klimazone zugeordnet, die von geringen Temperaturschwankungen und relativ viel Niederschlag charakterisiert ist. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,4°C, der jährliche Niederschlag 883 mm. [*clima-data.org*]

Die bebaute von Wald und umgebene Fläche des Ferienparkes hat keine nennenswerte Bedeutung für die Kaltluftentstehung oder deren Transport. Kaltluft entsteht nachts über natürlichen bzw. naturnahen Oberflächen durch Abstrahlung von Wärme und ist über Flächen mit niedriger Vegetation (Grünland, Wiesen, Weiden) am effektivsten – dies betrifft in stärkerem Maß die umliegenden freien landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der Ferienpark grenzt jedoch an Waldflächen, die durch ihre filternde Funktion die Luft reinigen.

Relevante Lärmbelastung sind weder von der Kreisstraße noch von umgebenden Nutzungen zu erwarten. Auch vom Ferienpark selbst gehen keine Störungen auf umliegende Nutzungen aus.

Landschaft, Landschaftsbild

Der Ferienpark liegt nördlich am Fuß des Zittauer Gebirges, was seine Lagegunst begründet. Die Berge des Zittauer Gebirges sind vom Ferienpark aus zu sehen, wenn man sich ausreichend vom Waldrand entfernt. Daher ist das Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Das kann um Beispiel durch die Begrenzung der Gebäudehöhe und die Nutzung regionaler Materialien erreicht werden.

Das unmittelbare Plangebiet entstand durch das Wirken des Menschen. Das angrenzende Waldstrandbad und der Gondelteich wurden zu Beginn der 1930er Jahre aus einem verschilften Waldteich (dem Pitschelteich) geschaffen. Ende der 1950er Jahre entstand ein Campingplatz und eine Bungalowsiedlung, aus dem der Ferienpark hervorging.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Gelände und Umfeld der Ferienparks existieren keine Kulturdenkmale.

Gemäß Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan 2017 und damaliger Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie besteht ein Archäologischer Relevanzbereich, den Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld des Plangebietes belegen. Aktuelle bzw. nähere Informationen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erbeten.

7 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bundes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung 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

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Rechtsgrundlagen des Freistaates Sachsen

Sächsische Bauordnung 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

Rechtsgrundlagen der Raumordnung

Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien vom 28. September 2023

8 Quellenverzeichnis

- [1] Baugrunderkundung und -Beurteilung für das Bauvorhaben Neubau zentrales Empfangsgebäude im TRIXI Ferienpark 02779 Großschönau, Ingenieurbüro Wode GmbH, Büro für Geotechnik und angewandte Umweltgeologie, Görlitz, 17.02.2016
- [2] Beurteilung der radiologischen Standortsituation, Ergebnisse der Langzeitmessung der Radonkonzentration in der Bodenluft, Neubau zentrales Eingangsgebäude im TRIXI-Ferienpark, artec umweltpraxis gmbh, 31.05.2016 bis 04.07.2016
- [3] Hydraulische Berechnung der geplanten und vorhandenen Kanäle und des erforderlichen Regenwasserspeichervolumens, Neubau zentrales Eingangsgebäude im TRIXI-Ferienpark, AIZ Bauplanungsgesellschaft mbH, Zittau, 12.01.2018

zu Grunde liegende Bebauungspläne

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Großschönau „Sondergebiet Erholung“, Vorhabenträger: TRIXI PARK GmbH, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 14.08.2009

Bebauungsplan „Neubau eines Empfangsgebäudes im TRIXI-Ferienpark“, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 13.10.2017, mit Umweltbericht