

Gemeinde Kurort Jonsdorf

Bebauungsplan „Waldbühne Jonsdorf“

VORENTWURF

PLANFASSUNG 31.05.2024

BEGRÜNDUNG

erstellt: 31.05.2024

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

Präambel

Die Gemeinde Kurort Jonsdorf hat mit Beschluss vom 05.02.2024 das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Waldbühne Jonsdorf“ eingeleitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Ortslage Jonsdorf in einem Waldgebiet. Er umfasst die Flurstücke 686/2 und Teile von 673/19 Gemarkung Jonsdorf mit einer Fläche von ca. 19.770 m². Der Geltungsbereich schließt aufgrund der Sicherung der Erschließung außer dem eigentlichen Nutzungsbereich der Waldbühne als Veranstaltungsort auch angrenzende Verkehrsflächen mit ein. Die Flurstücke befinden sich im Außenbereich, eine geplante Sanierung der vorhandenen baulichen Anlagen und Erweiterung der kulturellen Nutzungsmöglichkeiten durch Neubebauung und Neugestaltung der Freianlagen und Erschließung ist planungsrechtlich nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Zittauer Gebirge.

Um die Waldbühne einer umfangreichen Sanierung zu unterziehen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Damit soll zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Hinblick auf eine zukunftsfähige Nutzung als Spielstätte des Gerhart-Hautmann-Theaters und für ergänzende temporäre Nutzungserweiterungen für kulturelle Zwecke gesichert werden.

Da die Gemeinde Kurort Jonsdorf über einen Flächennutzungsplan verfügt, in dem das Gelände der Waldbühne als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt ist, kann der B-Plan im Regelverfahren aus dem FNP entwickelt werden. Besondere Bedeutung erlangt auf Grund der Lage des Geltungsbereiches im FFH und SPA Gebiet die Prüfung der Artenschutzbelange.

Neben dem Bauleitplanverfahren ist ein Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet „Zittauer Gebirge“ durchzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger und Entwurfsbeteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen bildet eine Grünordnungsplanung mit naturschutzfachlicher Eingriffs-/Ausgleichsbewertung. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die Anforderungen an Naturschutz, Artenschutz und Landschaftspflege auf der einen Seite und das öffentliche Interesse der Gemeinde sowie die wirtschaftlichen Interessen des Investors auf der anderen Seite angemessen abzuwägen und eine nachhaltige Entwicklungsgrundlage zu schaffen. Aus diesem Grund wird als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein faunistischer Fachbeitrag, ein Artenschutzfachbeitrag sowie, aufgrund der Lage in den Schutzgebieten die FFH „Hochlagen des Zittauer Gebirges“ und SPA „Zittauer Gebirge“ eine Natura 2000 Vorprüfungen erarbeitet. Im Ergebnis dieser Prüfungen ist festzustellen, ob eine weitergehende Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird.

Im Ergebnis der Voruntersuchungen werden die Festsetzungen des B-Planes bewertet und angepasst. Damit werden die Einflüsse auf Natur und Umwelt, die von der geplanten Erweiterung der baulichen Nutzung ausgehen, beurteilt. Auf dieser Grundlage kann mit dem Bebauungsplan sichergestellt werden, dass die Festsetzungen in einem verträglichen Maß erfolgen und wesentliche Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt ausgeschlossen werden.

Im Vorentwurf sind die Belange des Naturschutzes noch nicht umfassend bewertet. Er soll dazu dienen, Bedenken und Hinweise zu erfassen und die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowohl der Öffentlichkeit, als auch den Trägern öffentlicher Belange frühzeitig zur Erörterung bekannt zu machen.

Inhalt

INHALT	3
1. PLANUNGSANLASS	5
1.1 Handlungsbedarf und Gründe der Aufstellung eines Bebauungsplanes	5
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1 Lage des Plangebietes	6
2.2 Geltungsbereich	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	8
2.4 Übergeordnete Planungen	8
2.4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	8
2.4.2 Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien 2023	8
2.4.3 Flächennutzungsplan	8
2.4.4 Sonstige Planungen	8
2.5 Städtebauliche Struktur der räumlichen Umgebung	9
2.6 Natur und Umwelt	9
2.6.1 Naturraum und Topografie	9
2.6.2 Geologie und Boden	9
2.6.3 Wasserhaushalt	9
2.6.4 Flora und Fauna / Schutzgebiete	10
2.6.5 Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz	10
2.6.6 Schutzgebiete	10
2.7 Bauliche Nutzung und Siedlungsstruktur	12
2.7.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung	12
2.8 Erschließung	14
2.8.1 Verkehrserschließung	14
2.8.2 Ver- und Entsorgung	14
2.9 Untersuchungsrelevante Umweltbelange	15
2.10 Altlasten	15
3. PLANUNGSZIELE	16
3.1 Ziel der Gebietsentwicklung	16
3.1.1 Geplante Flächennutzungen	16
4. PLANUNGSINHALT /FESTSETZUNGEN	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Veranstaltungsstätte Waldbühne“ gem. § 11 Bau NVO	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung	18
4.2.1 Grundflächenzahlen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
4.3 Erschließung	18
4.3.1 Verkehrsflächen / Wegerecht	18
4.3.2 Ver- und Entsorgung	18
4.3.3 Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	19
4.3.4 Löschwasser	19
4.4 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen	19
4.4.1 Grünflächen	19
4.4.2 Boden und Wasser	19
4.4.3 Kompensationsmaßnahmen	19
4.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	20
4.6 Umweltprüfung	20
4.7 Artenschutz	20
5. FLÄCHENBILANZ (STAND VORENTWURF 31.05.2024)	21
6. KOSTEN	21

7.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	22
8.	LITERATUR- UND QUELLVERZEICHNIS	24
9.	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	25

1. Planungsanlass

1.1 Handlungsbedarf und Gründe der Aufstellung eines Bebauungsplanes

Seit 1953 ist die Waldbühne im Kurort Jonsdorf ein Zuschauermagnet. Im Sommer gastiert das Gerhart-Hauptmann-Theater Görlitz-Zittau mit spannenden Theaterstücken für Jung und Alt, musikalische Veranstaltungen und Konzerte runden das Angebot ab.

Die Waldbühne bildet damit einen herausragenden Bestandteil des kulturellen Angebotes im Naturpark Zittauer Gebirge. Bisher ausschließlich in den Sommermonaten betrieben, stellt sie ein überregional wirkendes touristisches Highlight für die Besucher des Naturparkes dar und ist ein wesentlicher Bestandteil der Infrastruktur für die Einwohner der Region.

Um den Anforderungen an einen modernen Spielbetrieb, eine nach Möglichkeit barrierefreie Zugänglichkeit und eine nachhaltige Nutzung der Waldbühne zu sichern, ist ein umfangreicher Umbau in Verbindung mit Erweiterungsmaßnahmen erforderlich. Dabei sind die baulichen Anlagen den heutigen technischen und sozialen Anforderungen anzupassen. Im Vordergrund stehen die Herstellung von bedarfsgerechten technischen Erschließungen nach heutigem Stand der Technik, der Ausbau der Zuwegungen für eine sichere Erschließung zur Ver- und Entsorgung, für Rettungsfahrzeuge, Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung und des Hochwasserschutzes, die barrierefreie Erreichbarkeit von Zuschauerbereichen und Sanitäreinrichtungen sowie ein bedarfs- und nutzungsgerechter Umbau der Gebäude. Außerdem ist eine Erweiterung der Ausstattung der Waldbühne eine wesentliche Grundlage für die nachhaltige Sicherung des Spielbetriebes und eine Verlängerung der Spielsaison. Die Ertüchtigungsmaßnahmen sollen eine temporäre Nutzung auch außerhalb der Sommermonate ermöglichen und die Angebotspalette erweitern.

Für die Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der baulichen Nutzung und Erweiterung der vorhandenen Nutzung der Waldbühne Jonsdorf als Veranstaltungsstätte ist auf Grund der Lage im Außenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kurort Jonsdorf ist das Plangebiet als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt. Die Gemeinde Kurort Jonsdorf hat im FNP ihr Entwicklungsziel, die Fläche für eine öffentliche Nutzung zu entwickeln, ausgedrückt. Nicht nur für die Gemeinde Kurort Jonsdorf, sondern für die gesamte Region des Naturparkes Zittauer Gebirge stellt die Spielstätte des Gerhart-Hauptmann-Theaters eine bedeutenden touristischen und kulturellen Anlaufpunkt dar. Für eine dauerhafte und zukunftsfähige Nutzung der Waldbühne als Veranstaltungsort sind umfangreiche Bau- und Erschließungsmaßnahmen erforderlich, die ohne planungsrechtliche Sicherung nicht genehmigungsfähig wären. Neben dem Umbau und der Erweiterung der baulichen Anlagen und der Erschließung soll auch der Nutzungszeitraum der Veranstaltungsstätte erweitert werden.

Das Gelände der Waldbühne soll insofern städtebaulich geordnet entwickelt werden, dass in den Festsetzungen zum Bebauungsplan die durch Veranstaltungen nutzbaren Bereiche und die für Bebauung zulässige überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Im Rahmen des Umweltberichtes und der Natura 2000 Vorprüfungen (FFH und SPA Vorprüfung) sollen die Schutzgüter betrachtet und der Einfluss der geplanten Nutzungen auf sie bewertet werden. Somit soll die Bauleitplanung durch ihre Festsetzungen im Ergebnis gewährleisten, dass schädliche Umwelteinflüsse durch eine Erweiterung der Nutzung vermieden werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Zittauer Gebirge in Mitten des Landschaftsschutzgebietes Zittauer Gebirge und ist von Wald nach Sächsischem Waldgesetz und Felsformationen umsäumt.

Im Plangebiet selbst und dessen Umgebung befinden sich reich gegliederte, unverändert erhaltene große natürliche Sandsteinfelskomplexe mit ausgedehnten lichtoffenen Felsbereichen, die im lichten Teil mit typischen und artenreichen Flechtenrasen sowie initialem Gehölzbewuchs bewachsen sind.



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 06/2024), Landesdirektion Sachsen
 Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
 Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2024
 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:10.000
 0 0,15 0,3
 km

Abb: 1 Gebietslage Übersicht (rot, RAPIS 05/2043 / <https://geoportal.sachsen.de>)
 (c) Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)© DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013
 (Daten verändert) (ohne Maßstab)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca 1,97 ha der Gemarkung Jonsdorf. Er umfasst das Flurstück 686/2 und T.v. 673/19. Neben dem Grundstücksteilen der Veranstaltungsstätte „Waldbühne“ umfasst der Geltungsbereich auch wichtige Erschließungsbereiche bis zur Straße im Wiesental und der Bärgeasse.



Abb: 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kurort Jonsdorf. Der Landkreis Görlitz wird das Flurstück 686/2, auf dem sich das Gelände der Waldbühne Jonsdorf befindet, einen Erbbaurechtsvertrag abschließen. Das Flurstück 673/19 ist Teil des Stadtwaldes und im Eigentum der Stadt Zittau.

2.4 Übergeordnete Planungen

2.4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Planungsgrundlage ist der Landesentwicklungsplan Sachsen von 2013.

Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz 1.2.2 des LEP.

„Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden. Hierzu sollen... die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge, sowohl durch Anpassung als auch durch Gegenstrategien bewältigt... werden.“

Dazu gehört insbesondere auch die Sicherung zukunftsfähiger kultureller Angebote als Magneten der Tourismuswirtschaft durch die Schaffung von Planungssicherheit im ländlichen Raum.

2.4.2 Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien 2023

In der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wird unter dem Ziel 1.2.2 die Gemeinde Kurort Jonsdorf als „Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion Tourismus“ erfasst. Dies stellt die überregionale touristische Bedeutung der Gemeinde Kurort Jonsdorf klar. Die Gemeinde darf also auf Grund der regionalen Bedeutung über ihre Eigenentwicklung hinaus Maßnahmen zum Ausbau des Tourismus, dazu zählen u.a. auch Kulturangebote planen.

In der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestandteil eines „Gebietes zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes“ und einem „Gebiet mit potentielle großer Erosionsgefährdung durch Wasser“. Dies bringt die Anforderungen an Vorsorgemaßnahmen zur Regenwasserrückhaltung zum Ausdruck, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Auf Grund der Lage umgeben von einem Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz ist auf Grundlage der Natura 2000 Vorprüfung in der Bewertung im Rahmen des Umweltberichtes besonders Augenmerk auf den Artenschutz zu legen.

2.4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kurort Jonsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet der Waldbühne als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt.

2.4.4 Sonstige Planungen

LEADER – Region „Naturpark Zittauer Gebirge“

In der LEADER-Konzeption des Naturparkes Zittauer Gebirge wird sowohl die besondere Bedeutung des Zittauer Gebirges mit seinen Felsformationen, dem Baumbestand und der Artenvielfalt als Alleinstellungsmerkmal herausgestellt, als auch die Bedeutung des Kurortes

Jonsdorf für die Tourismuswirtschaft in der Region und die Bedeutung der Waldbühne für die Lebensqualität.

2.5 Städtebauliche Struktur der räumlichen Umgebung

Die räumliche Umgebung des Plangebietes ist durch den Waldbestand des Landschaftsschutzgebietes Zittauer Gebirge und die Felsformationen geprägt. Die Waldbühne Jonsdorf ist mit ihren baulichen Anlagen in dieses Landschaftsbild integriert. Felsformationen und Schluchten sowie ein dichter Grünbestand prägen die herausragende natürliche Kulisse des Veranstaltungsgeländes. Der zur Verfügung stehende Raum für die Errichtung baulicher Anlagen ist stark eingeschränkt und eine Ausweitung der Nutzung sollte mit Blick auf die Bedeutung des Kulturlandschaftsraumes weitestgehend vermieden werden. Neben der Landschaftsstruktur ist auch für den Artenschutz ein wesentlicher Schutzanspruch zu berücksichtigen.

2.6 Natur und Umwelt

2.6.1 Naturraum und Topografie

Naturräumlich wird das Plangebiet dem Zittauer Gebirge eingeordnet. Die Topographie des Planungsgebietes ist durch Felsformationen und Einschnitte sehr stark gegliedert. Vom Zugang aus steigt das Gelände bis zum Zuschauerbereich

2.6.2 Geologie und Boden¹

Die Schichtenfolgen sind durch in geringer Tiefe anstehenden, schwach verwitterten Fels (Sandstein) geprägt. Oberhalb des Felshorizontes stehen sandig ausgebildete Verwitterungsböden an. Die Verwitterungsböden sind meist mitteldicht gelagert. Oberhalb sind lokal leicht plastische Tone vorhanden. In einigen Bereichen werden die Verwitterungsböden von locker gelagerten Auffüllungen überdeckt. Grundwasser wurde nicht angetroffen.

2.6.3 Wasserhaushalt

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet III A Jonsdorf An der Drehe, Teilgebiet III A-01.

Hochwasserschutz

Das Vorhabengebiet liegt im amtlich festgesetzten Hochwasserentstehungsgebiet „Zittauer Gebirge - Lausche und Jonsdorf“.

Diese liegt im Ausflussbereich eines ca. 5,0 ha großen Einzugsgebietes (EZG). Aufgrund Ihrer Kessellage konzentrieren sich die Oberflächenabflüsse im Bereich der Waldbühne und fließen weiter über das sog. Wiesental durch das Siedlungsgebiet der Gemeinde Kurort (KO) Jonsdorf zum Dammborngraben (Gewässer 2. Ordnung).

Aufgrund der topografischen Lage der Waldbühne kommt es bei Regenereignissen zu einem erhöhten Wasseranfall, der durch das vorhandene Entwässerungssystem nicht abgefangen werden kann. Im Rahmen der Vorplanung ist die Einordnung von geeigneten Regenwasserrückhalteanlagen zu prüfen.

¹ Geotechnischer Bericht Baugrundinstitut Richter, Bautzen, 2024

2.6.4 Flora und Fauna / Schutzgebiete

Potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes

Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Heidelbeer-(Tannen-Fichten-) Buchenwald des Zittauer Gebirges mit Kiefern-Felswald.

Flora

Im Rahmen der geplanten Kartierung wird parallel zum Vorentwurf der Bestand erfasst, um Eingriffe in Natur und Landschaft bewerten zu können.

Fauna

Im Plangebiet befinden sich Teile der gesetzlich geschützten Biotope nach §21 SächsNatSchG (1) „Kiefernwaldbestand an der Waldbühne“ (höhlenreiche Altholzinseln und höhlenreiche Einzelbäume, Biotop-Nr (LID): 14626-014107-019) sowie (2) der „Natürlicher basenarmer Silikatfels am Brandberg, Jonsdorf“ (offene Felsbildungen, Biotop-Nr (LID): 14626-013934-021).

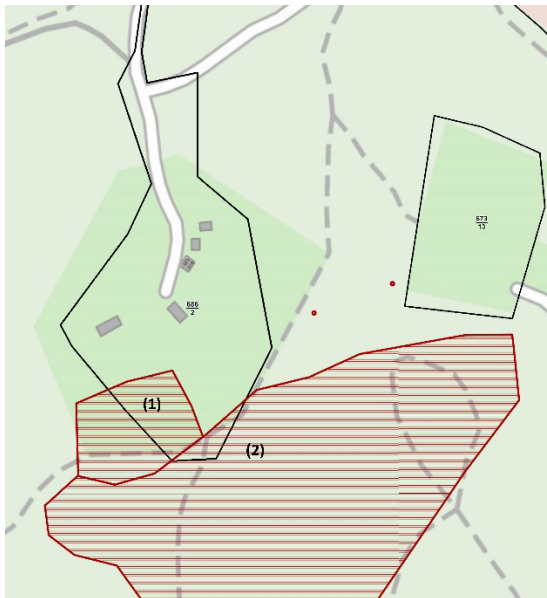


Abb: 3 Lageplan Biotope (rot), Landkreis Görlitz, Geoportal
(c) Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)
© GeoSN, dl-de/by-2-0 April 2024

2.6.5 Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz

Das Vorhaben befindet sich im Forstbezirk Oberlausitz, Forstrevier Hainewalde und ist von Waldflächen gem. Sächsischem Waldgesetz umgeben. Das Gelände der Waldbühne selbst ist auf Grund der bisherigen Nutzung nicht als „Wald“ nach Sächsischem Waldgesetz einzustufen.

2.6.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im FFH Schutzgebiet „Hochlagen des Zittauer Gebirges“ (dunkelgrün) und im SPA Schutzgebiet „Zittauer Gebirge“ (hellgrün).

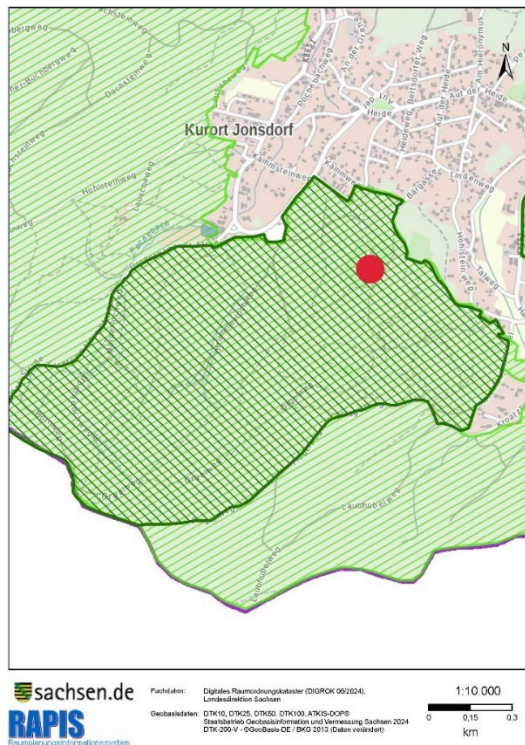


Abb: 4 FFU- und SPA-Schutzgebiete RAPIS 05/2043 / <https://geoportal.sachsen.de>
 (c) Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)© DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013
 (Daten verändert) (ohne Maßstab)

Um Einflüsse auf die Schutzgüter zu erfassen ist eine Natura 2000 Vorprüfung für das FFH- und SPAS- Gebiet erforderlich. Im Ergebnis dieser Prüfung ist festzustellen, ob eine Verträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben notwendig wird.

2.7 Bauliche Nutzung und Siedlungsstruktur

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha der Flurstücke 686/2 und T.v. 673/19 Gemarkung Jonsdorf. Der wesentliche Teil des Geltungsbereiches wird durch den Spielbetrieb des Gerhart-Hauptmann-Theaters Görlitz- Zittau während der Sommermonate als Veranstaltungsstätte genutzt. Neben der Zufahrtsstraße vom Wiesental aus befinden sich auf dem eingezäunten Gelände einzelne bauliche Anlagen. Die starke Durchgrünung des Geländes und das durch die Felslandschaft stark gegliederte Relief sind prägend für den Standort. Der bebaute Bereich bildet eine Insel innerhalb der bewaldeten Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Zittauer Gebirge“.

2.7.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

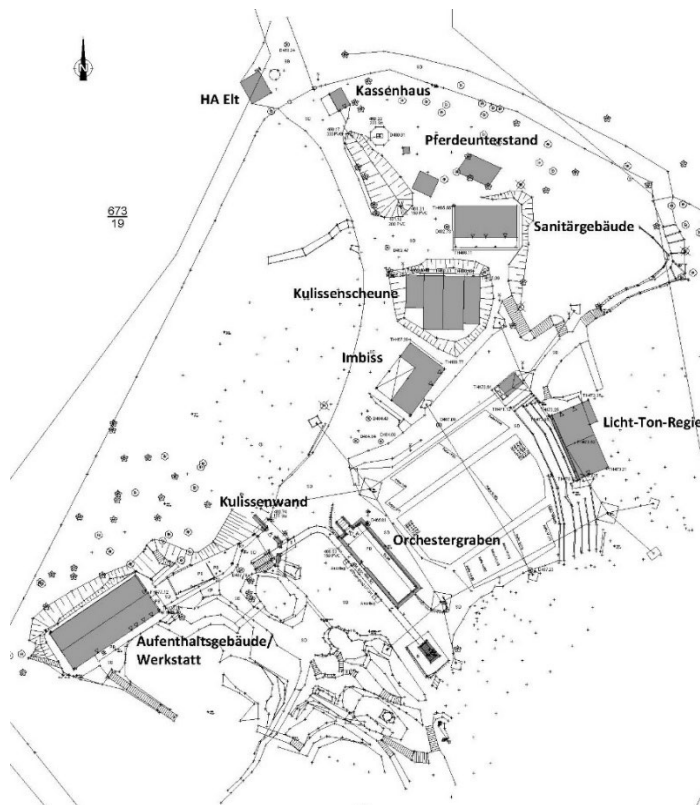


Abb: 5 Lageplan vorhandene Bebauung (Bestandserfassung 04/2023 AB Müldener)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nachfolgende bauliche Anlagen vorhanden:

- Elt-Anschluss Gebäude (12,27 m²)
- Kassenhaus (9,95 m²)
- Kulissenscheune (79,51 m²)
- Unterstell Pferde (17,45 m²)
- Sanitärgebäude (m²)
- Imbiss (57,13 m²)
- Licht-Ton-Regie (52,70 m²)
- Überdachung Zuschauer (624,59 m²)
- Orchestergraben (126,55 m²)
- Kulissenwand mit Überdachung (56,61 m²)
- Aufenthaltsgebäude (102,39m²)
- sonstige kleine Einzelgebäude (12,68 m²)



Abb: 6 Bebauung Im Wiesental



Abb: 7 Hauptzugang Waldbühne / Kassenhaus



Abb: 8 Zugang Waldbühne / Kassenhaus



Abb: 9 Licht-Ton-Regie

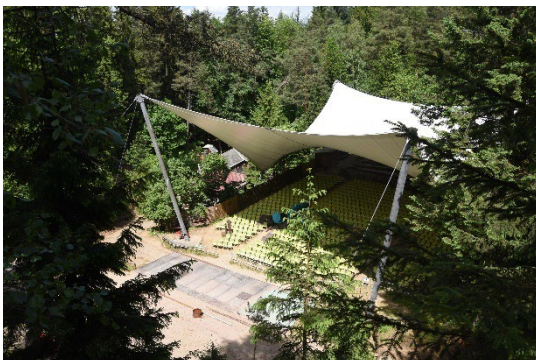


Abb: 10 Blick auf den Zuschauerbereich



Abb: 11 Aufenthaltsgebäude



Abb: 12 Sanitärgebäude



Abb: 13 Parkplatz Großschönauer Straße

2.8 Erschließung

2.8.1 Verkehrserschließung

Das Gelände der Waldbühne ist über die Straßen Im Wiesental und fußläufig von der Bärgasse und der dem Parkplatz an der Großschönauer Straße erreichbar. Der öffentliche Stellplatz befindet sich in Nähe der Gondelfahrt, die Anzahl vorhandener Stellplätze wird jedoch während der Spielsaison als unzureichend bewertet. Die direkte Zufahrt zur Waldbühne ist mit einer Breite von 2,60 m für Rettungsfahrzeuge unzureichend ausgebaut. Barrierefreie Stellplätze sind in Nähe des Geländes der Waldbühne nicht vorhanden, ebenso fehlen Stellplätze für Mitarbeitende.

2.8.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Das Gelände der Waldbühne wird durch einen Regenwasserkanal und Schmutzwasserkanal sowie elektrische Versorgungsleitungen erschlossen. Imbissgebäude, Sanitärgebäude und Aufenthaltsgebäude sind an die Trinkwasserversorgung angeschlossen, die jedoch ausschließlich auf einen Sommerbetrieb ausgelegt ist. Die Leitungen weisen keine ausreichende Erdüberdeckung auf. Die Schmutzwasseranschlüsse sind an den Gebäudebestand Imbiss, Sanitärgebäude und Aufenthaltsgebäude angepasst, das Gebäude Licht-Ton-Regie besitzt keine Trink- oder Abwasseranschlüsse.

Löschwasser

Gemäß dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W-405 ist für Versammlungsstätten ein ausreichender Objektschutz vorzunehmen. Es wird derzeit von einer Anforderung an die Löschwassermenge von 192 m³ über 2 Stunden ausgegangen. Der bisherige Zustand weist eine Unterdimensionierung auf. Das vorhandene Trinkwassernetz kann dafür nicht genutzt werden, sodass ein unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 aus Beton-Fertigteilen mit einem Volumen von 200m³ vorgesehen ist. Der Standort der Löschwasserzisterne ergibt sich aus der Vorzugsvariante der Freiflächenplanung und aus den Vorergebnissen der Baugrunduntersuchung über die Lage des Felshorizontes. Demnach ist nach Abstimmung mit der Freiflächenplanung und anhand der Baugrunduntersuchung der Standort unmittelbar links vor dem Eingangstor zur Waldbühne nach derzeitigem Kenntnisstand optimal.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus den verschiedenen Gebäuden der Waldbühne wird derzeit über einen Kanal aus PVC in Richtung Wiesental abgeführt. Mit der geplanten Sanierung der Waldbühne, insbesondere der Sanierung der einzelnen Gebäude, müssen die bestehenden Anschlussleitungen erneuert werden, da sich die Anschlusspunkte an den Gebäuden aufgrund der Modernisierung und teilweise Grundrissänderung neu ergeben und zum Teil davon ausgegangen wird, dass die Tiefe der Abwasserleitung entsprechend angepasst werden muss.

Regenwasser

Das Vorhabengebiet liegt im amtlich festgesetzten Hochwasserentstehungsgebiet „Zittauer Gebirge – Lausche und Jonsdorf“. Die Ausweisung eines solchen Gebietes erfolgt für Flächen, auf denen bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse eintreten können, die zu einer Hochwassergefahr in den Fließgewässern und damit zu einer erheblichen Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung führen können.

² Vorplanung Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke, Ingenieurbüro Jungmichel GmbH Mai 2023

Die Waldbühne Jonsdorf liegt im Ausflussbereich eines ca. 5,0 ha großen Einzugsgebietes (EZG), welches sich bis über den Carolafelsen hinaus erstreckt. Aufgrund Ihrer Kessellage konzentrieren sich die Oberflächenabflüsse im Bereich der Waldbühne und fließen weiter über das sog. Wiesental durch das Siedlungsgebiet der Gemeinde Kurort (KO) Jonsdorf zum Dammborngraben (Gewässer 2. Ordnung).

Das Oberflächenwasser fließt überwiegend wild über das Gelände der Waldbühne ab und führt regelmäßig zu Schäden an der Wegbefestigung. Für die anfallende Menge an Niederschlagswasser ist der vorhandene Regenwasserkanal DN200 unterdimensioniert und wird entsprechend der Planung den örtlichen Gegebenheiten und anfallenden Regenmengen in Lage und Dimension angepasst. Ziel der Festsetzung im Bebauungsplan wird es sein, das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert zu fassen, rückzuhalten und abzuleiten.

Elt / Fernmelde

Die aktuelle Stromversorgung ist nicht ausreichend, derzeit sind maximal für den Gesamtkomplex ca. 30-35 kW nutzbar. Bei gleichzeitigem Betrieb der Gastronomie sowie Veranstaltungsvorbereitungen können keine erweiterten leistungsintensiven Proben durchgeführt werden. Mehrere Veranstaltungen mussten bereits abgesagt werden, insbesondere von externen Veranstaltungsagenturen.

Es wird für eine zukünftige Nutzungserweiterung eine Ertüchtigung Netzanschluss Strom auf max. 160 kW durch den Versorger, Anbindung an Trafostation USt 6701 über Bärgeisse erforderlich.

Die Waldbühne verfügt derzeit über keine leitungsgebundene Telekommunikations-Infrastruktur. Problem der Aufschaltung von Gefahrenmeldeanlagen sowie auch Koordination im Gefahrenfall sind momentan nur mit hohem zusätzlichem Aufwand möglich. Ebenfalls eine Vernetzung mit Stammsitz in Görlitz-Zittau bzw. Serveranbindung des Kassensystems mit den lokalen Buchungs- und Abrechnungssystemen in der Waldbühne sind nicht möglich. Zukunftsfähige Kommunikationsanschlüsse sind für eine Nutzungserweiterung essenziell.

2.9 Untersuchungsrelevante Umweltbelange

Die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgen im Rahmen der Grünordnungsplanung und Erarbeitung des Umweltberichtes.

Außerdem wird eine Natura 2000 Vorprüfung durchgeführt, welche die Auswirkungen auf die FFH- und SPA-Schutzgebiete beurteilt und prüft, ob für das Vorhaben eine weitergehende Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird.

2.10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine derzeit bekannten Altlastenflächen.

3. Planungsziele

3.1 Ziel der Gebietsentwicklung

3.1.1 Geplante Flächennutzungen

Im Plangebiet sollen folgende Nutzungen festgesetzt werden:

- Sonstiges Sondergebiet „Veranstaltungsstätte Waldbühne“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll in der Art der baulichen Nutzung für ein Sonstiges Sondergebiet „Veranstaltungsstätte Waldbühne“ festgesetzt werden. Bereits die Zweckbestimmung des Gebietes soll zum Ausdruck bringen, dass die Nutzung ausschließlich auf kulturell, soziale u.a. Veranstaltungen, die im Wesentlichen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen, beschränkt wird.

4. Planungsinhalt /Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Veranstaltungsstätte Waldbühne“ gem. § 11 Bau NVO

Im Plangebiet soll eine Gebietsfestsetzung für ein Sonstiges Sondergebiet „Veranstaltungsstätte Waldbühne“ getroffen werden. Die Festsetzung resultiert aus der geplanten Nutzung der bestehenden Anlage Waldbühne für kulturelle Veranstaltungen sowohl durch das Gerhart-Hauptmann-Theater Zittau-Görlitz als auch durch externe Nutzer. Dies stellt einen besonderen Nutzungscharakter dar. Weitere Nutzungen sollen nicht zugelassen werden. Der Umfang zulässiger Nutzungen ist auf diese Nutzungsart abschließend beschränkt. Das Baugebiet unterscheidet sich somit wesentlich von anderen Gebietskategorien nach §§ 2-10 BauNVO. Das Sonstige Sondergebiet bildet einen in sich städtebaulich abgeschlossenen Siedlungsbereich und hat ein eigenes Gepräge. Aus diesem Grund ist die Einordnung in Gebiete nach §§ 2-10 der BauNVO nicht möglich. Die Festsetzung als „Fläche für Gemeinbedarf“ wurde als ungeeignet bewertet, da neben den öffentlichen Veranstaltungen des Gerhart-Hauptmann-Theaters auch Veranstaltungen durch private Betreiber (z.B. Herrnhuter Sterne GmbH) geplant sind, um den Nutzungszeitraum der Bühne zu erweitern und eine wirtschaftliche Betreibung zu sichern. Die Nutzung wäre somit einer gewerblichen gleichzustellen. Verwiesen wird an dieser Stelle auf den Kommentar zur BauNVO von Fickert/Fieseler, 13. erweiterte und überarbeitete Auflage, Kohlhammerverlag 2019: „ Dabei hat die von §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eröffnete Möglichkeit, die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zu regeln, keinen Vorrang vor der Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO.“

Eine Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung, die im Sonstigen Sondergebiet „Veranstaltungsstätte Waldbühne“ zulässig werden sollen, wird nach Abwägung der eingegangenen Hinweise, Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung vorgenommen. Dabei ist auch festzustellen, welche Einschränkungen mit Hinblick auf schützenswerte Nutzungen in der näheren Umgebung getroffen werden müssen.

▪ Das derzeitige Vorhabenskonzept

Das Gelände der Waldbühne soll ertüchtigt werden, es ist ein Abbruch und Neubau baulicher Anlagen vorgesehen. Die Gebäude sollen den Nutzungsanforderungen entsprechend zukunftsfähig erneuert werden. Freianlagen sollen im Wesentlichen barrierearm umgestaltet werden. Neben den Gebäuden sind auch technische Anlagen zu ertüchtigen und zu ergänzen. Sämtliche Versorgungsleitungen sollen erneuert und eine Regenwasserrückhalteanlage zur Gewährleistung eines verzögerten Niederschlagswasserabflusses neu errichtet werden. Zur Sicherung einer Löschwasserversorgung ist die Errichtung einer unterirdischen Zisterne geplant.

Vorhandene Bebauung im Bestand (BGF): ca. 1240 m²
(siehe Pkt. 2.7.1)

Geplante Neubebauung (BGF) : ca. 2275 m²

- RW-Rückhaltung unterirdische Zisterne (661,41)
- 1 Kassenhaus (28,19 m²)
- 2 Kulissenscheune mit Pferdeunterstellplatz (120,08 m²)
- 3 Sanitärgebäude (119,94 m²)
- 4 Gastronomische Einrichtung - Imbiss (150,11 m²)
- 5 Licht-Ton-Regie (52,70 m²)
- 6 Aufenthaltsgebäude (222,68m²)
- 7 Orchestergraben (126,55 m²)
- 8 Kulissenwand mit Überdachung (142,58 m²)
- Überdachung Zuschauer (624,59 m²)

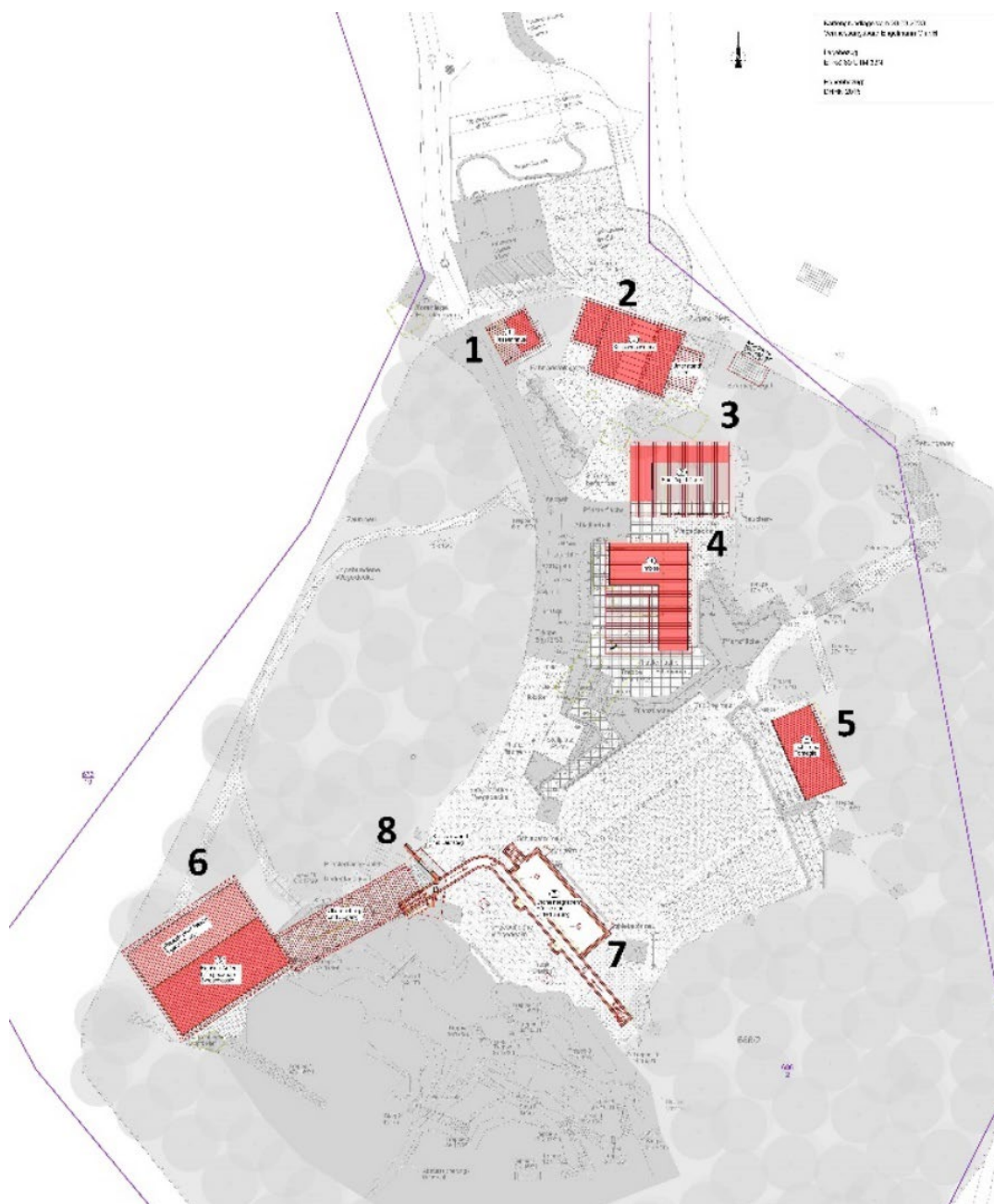


Abb: 14 Vorplanung 05/2023 AB Müldener

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO erfolgen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl, maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

4.2.1 Grundflächenzahlen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die für das Sonstige Sondergebiet festgesetzte Obergrenze für die GRZ orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem erforderlichen Entwicklungsbedarf und wird auf 0,25 festgesetzt. Durch die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche soll gesichert werden, dass sich die Bebauung ausschließlich auf die festgesetzte Fläche beschränkt und ein Versiegelungsmaß nicht wesentlich überschritten wird. Dies ist neben der sensiblen Lage im Landschaftsschutzgebiet auch in Hinblick auf die Steuerung des Abflusses von anfallendem Niederschlagswasser bedeutsam.

Die zulässige Höhe der Gebäude und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse soll sichern, dass bauliche Anlagen die Raumwirkung der Felsen und des Baumbestandes nicht negativ beeinträchtigen.

Dabei sind funktionale Nutzungserfordernisse und Anforderungen an den Schutzbedarf abzuwägen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Einflüsse auf Schutzgüter sollen nicht wesentlich beeinträchtigt bzw. verschlechtert werden. Die Festsetzungen sollen dazu dienen, diesen Einfluss verträglich zu gestalten.

Auswirkungen auf die Umwelt durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades werden durch geplante Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrsflächen / Wegerecht

Die verkehrstechnische Erschließung der Veranstaltungsstätte Waldbühne erfolgt analog dem Bestand von der Straße Im Wiesental aus. Aufgrund der bisher zu gering bemessenen Ausbaubreite ist eine entsprechende Flächenerweiterung geplant. Die vorhandene Fahrbahnbreite wird von ca. 2,60 Metern auf 3,00 Meter verbreitert. Für die Dimensionierung des Oberbaus der Verkehrsanlagen außerhalb des Waldbühnengeländes wird entsprechend der RStO12 und resultierend aus der Nutzung die Belastungsklasse 0,3 empfohlen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen für besondere Zweckbestimmung „Wanderweg“ sollen planungsrechtlich neben der Erschließung auch für eine Rettungswegausweisung gesichert werden.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet müssen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erneuert bzw. ergänzt werden.

Die **Regen- und Schmutzwasserleitungen** im Plangebiet werden erneuert und den funktionalen Anforderungen entsprechend ergänzt. Dazu gehört z.B. der Neuanschluss von Gebäuden und versiegelten Freiflächen. Da sämtliche Leitungen im Baugebiet oder den Verkehrsflächen geführt werden, ist eine Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich.

Die Haupteerschließungsleitung **Trinkwasser** wird entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vom Wiesental aus neu verlegt. Regen- und Abwasserleitungen werden auf dem Gelände neu gefasst.

Von der Bärgasse aus ist eine Neuverlegung des Hausanschlusses **Elektro- und Kommunikationstechnik** geplant. Die Verlegung erfolgt in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wanderweg“.

4.3.3 Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken³

Auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes werden für eine zielgerichtete Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Gelände der Waldbühne ist eine neue Fassung und Ableitung bis zu einer Regenwasserrückhalteanlage vorgesehen. Diese soll in den nördlichen Bereich des Baugebietes intergriert werden. Die Rückhaltmenge von 130 m³ ist nach Vorbemessung ausreichend, um je nach gewähltem Drosselabfluss den Regenwasserabfluss ins Unterwasser bei einem 1-jährigen Ereignis gegenüber dem Bestand auf unter 20% zu reduzieren.

4.3.4 Löschwasser

Das vorhandene Trinkwassernetz kann für die Löschwasserbereitstellung nicht genutzt werden, sodass ein unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230 mit einem Volumen von 200m³ vorgesehen ist. Der Standort der Löschwasserzisterne ergibt sich aus der Vorzugsvariante der Freiflächenplanung und aus den Vorergebnissen der Baugrunduntersuchung über die Lage des Felshorizontes und kann zum derzeitigen Planungsstand im Vorentwurf noch nicht festgesetzt werden.

4.4 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen

Die Kartierungen zur Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter wird durch eine Landschaftsarchitektin durchgeführt, Ergebnisse werden in der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt.

4.4.1 Grünflächen

Im Plangebiet werden neben den Flächen des Sonstigen Sondergebietes Grünflächen festgesetzt, die eine Sicherung des Baumbestandes und den Schutz vorhandener Biotope nach § 21 SächsNatSchG gewährleisten sollen.

4.4.2 Boden und Wasser

Zum Umgang mit Böden, versiegelten Flächen und Niederschlagswasser werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung notwendige Festsetzungen und Hinweise getroffen, die in den Textteil des Bebauungsplans einfließen.

4.4.3 Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet selbst und auf externen Flächen der Gemeinde Jonsdorf werden im Zusammenhang mit den durch die Vorhaben verursachten Eingriffen kompensierende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ziel ist es, die vorgenommenen Eingriffe teilweise innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen. Da dies nur in geringem Umfang möglich sein wird, werden im Rahmen der Bearbeitung weitere geeignete externe Flächen für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Dafür kommen z.B. Aufforstungsflächen nach Empfehlung der Stadt Zittau in Betracht. Der Umfang der Maßnahmen wird im Rahmen der Erstellung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfasst. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen

³ Siehe Entwässerungskonzept IB Jungmichel GmbH, Mai 2023

sind durch den Vorhabenträger umzusetzen, dazu muss er sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichten.

4.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Eventuelle immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf vorhandene Wohnnutzungen durch die geplante Nutzung werden bei Bedarf im Rahmen einer Schallimmissionsprognose bewertet. Im Ergebnis der Betrachtung ist zu beurteilen, in wie fern im Bauleitplan Festsetzungen zu immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich werden.

4.6 Umweltprüfung

Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die jeweiligen Schutzgüter werden im Rahmen der Grünordnungsplanung erfasst und im Umweltbericht beurteilt. Der Umweltbericht selbst wird im Rahmen der Entwurfserstellung aufgestellt.

4.7 Artenschutz

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Zittauer Gebirge“, dem FFH Schutzgebiet und dem SPA Schutzgebiet wird eine Vorprüfung durchgeführt. Die Erfassung läuft bereits seit März dieses Jahres und wird bis ca. Februar 2025 fortgesetzt werden. Erfassungsergebnisse liegen noch nicht vor. Soweit Erfassungsergebnisse nicht umfassend vorliegen, wird bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zur Bewertung der Wirkfaktoren ein „worst case Szenario“ angenommen, um die Eingriffe für den schlechtesten möglichen Zustand bewerten zu können. Dementsprechend sind Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Unter Umständen kann dies zu Änderungen des Bebauungsplanes führen, wenn die abschließenden Erfassungsergebnisse zu weniger umfangreichen Festsetzungsnotwendigkeiten führen.

5. **Flächenbilanz** (Stand Vorentwurf 31.05.2024)

	VORENTWURF Flächen in m ²	Flächen in m ²	VORENTWURF Summe Flächen in m ²
Sonstige Sondergebiete			
Freilichtbühne	12653,00		
	12653,00		12.653
davon			
überbaubare Grundstücksfläche		3.458	
Fläche RW Rückhalteanlage		222	
		3.680	
Grünfläche			
	3463,40		
	365,45		
	285,96		
	1021,00		
	181,26		
	5317,07		5.317
Straßenverkehrsfläche	1130,62		
	1130,62		1.131
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
Verkehrsfl. bes. Zweckb.	468,51		
Verkehrsfl. Bes. Zweckb.	197,82		
	666,33		666
Summe Flächen Geltungsbereich:	19767,02		19.767

6. **Kosten**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger.

Neben den für die Bauleitplanung erforderlichen Planungskosten entstehen im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld der direkten Bauvorhaben. Da diese Maßnahmen an konkrete Umsetzung von Bauvorhaben gebunden sind, wird die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag nach Vorlage des Entwurfes zum Bebauungsplan vereinbart.

7. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
Vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), 12. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 184, 214), 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 223) und am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 4. Januar 2023 (BGBl. Nr. 6) und am 3. Juli 2023 (BGBl. Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und am 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), Fassung gültig ab 28. September 2023, geändert am 28. März 2009 (BGBl. I S. 643), 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 31. August 2015 (BGBl. I S.1473), 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245), 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694), 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) und am 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert am 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943), 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839), 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749), 29. März 2017 (BGBl. I S. 626), 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), 8. April 2019 (BGBl. I S. 432), 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873), 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146), 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436), 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901), 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458), 17. Juni 2022 (BGBl. I S. 1024), 8. Juli 2022 (BGBl. I S. 1054), 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), 19. Oktober 2022 (BGBl. I 1792) und am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202)
- Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) geändert am 9. September 2001 (BGBl. S. 2334), 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) und am 25. Februar 2021 (BGBl. I S.306)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. S.1554) geändert am 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758), 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) und am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690), 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557), 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148), 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95), 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482), 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154), 31. August 2015 (BGBl. I S. 1473), 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666), 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972), 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258), 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202), 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370), 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706), 4. März 2020 (BGBl. I S. 440), 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) und am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)
Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG) Vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), geändert am 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187) und am 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) Vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451) geändert am 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234), 29.

- April 2015 (SächsGVBl. S. 349), 22. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 786), am 26. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) und am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)
Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525) geändert am 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762)
 - Sächsische Bauordnung (SächsBO)
vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), geändert am 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50), 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588), 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517), 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366), 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) und am 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)
 - Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229) geändert am 4. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1261), 28. Juni 2001 (SächsGVBl. S. 428), 6. Juni 2002 (SächsGVBl. S. 171), 17. Juli 2002 (SächsGVBl. S. 229), 14. November 2002 (SächsGVBl. S. 307), 5. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 148), 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 146), 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130), 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234), 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630), 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358), 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644), 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517), 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) und am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen (SächsUVPG) vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525) geändert am 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762)
 - Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)
geändert am 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234), 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349); 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) und am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
 - Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)
vom 10. April 1992 (GVBl. S. 137), geändert am 28. Juni 2001 (GVBl. S. 426), 6. Juni 2002 (GVBl. S. 168), 11. Dezember 2002 (GVBl. S. 312), 5. Mai 2004 (GVBl. S. 148), 22. April 2005 (GVBl. S. 121), 1. Juni 2006 (GVBl. S. 146), 10. April 2007 (GVBl. S. 102), 23. April 2007 (GVBl. S. 110), 29. Januar 2008 (GVBl. S. 138), 13. August 2009 (GVBl. S. 438), 8. Juni 2012 (GVBl. S. 308), 6. Juni 2013 (GVBl.

Sonstige Grundlagen

▪ Vorplanung „Waldbühne Jonsdorf – GHT Görlitz-Zittau“ Mai 2023

- Vorplanung Gebäude: Katrin Müldener – Freie Architektin und Stadtplanerin, Zittau
- Vorplanung Statik: Ingenieurbüro für Tragwerksplanung Andreas Klaus, Zittau
- Vorplanung Elektro: elkoPlan, Zittau
- Vorplanung Freianlagen: Büro Neuland – Landschafts- und Freiraumplanung, Oppach
- Vorplanung Verkehrsanlagen/
Ingenieurbauwerke: Ingenieurbüro Jungmichel GmbH, Zittau

8. Literatur- und Quellverzeichnis

- Bernhard Stüer: Der Bebauungsplan, Städtebaurecht in der Praxis, Verlag C.H.Beck, 3. Auflage, München 2006
- Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger: BauGB, Kommentar, Verlag C.H.Beck, Stand Oktober 2021
- Fickert / Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, Verlag Kohlhammer, 13. Auflage, Stuttgart 2019
- Kuschernus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bornheim Dezember 2021
- Prof. Dr.-Ing.V. Schwier: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C.H.Beck, München 2002
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013
- Regionaler Planungsverband Oberlausitz- Niederschlesien: 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Oberlausitz-Niederschlesien, Bautzen 26.01.2023
- Internetadressen:
- Geoportal des Landkreises Görlitz <http://www.gis-lkgr.de/>
 - Geoportal Sachsenatlas <https://geoportal.sachsen.de/>
 - Raumplanungsinformationssystem RAPIS Sachsen <https://www.rapis.sachsen.de>
 - Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Digitale Bodenkarte 1:50.000 <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/>

9. Abkürzungsverzeichnis

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