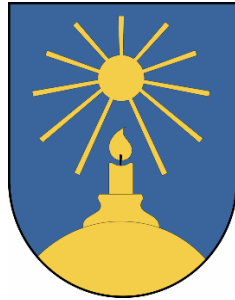


Landkreis Bautzen

Gemeinde Lichtenberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sondergebiet Tourismus „Errichtung einer Gaststätte mit Hotel- und Pensionsbetrieb am Eichberg“

Vorentwurf

Begründung

Teil C

Aufsteller: Gemeinde Lichtenberg
Hauptstraße 11
01896 Lichtenberg

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 02.10.2025

Inhalt

1	GELTUNGSBEREICH UND ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	3
2	PLANUNGSERFORDERNIS	3
3	NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN.....	4
4	STÄDTEBAULICHE UND GRÜNPLANERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN.....	5
4.1	STÄDTEBAU, STADTGESTALT UND STADTSTRUKTUR	5
4.2	GRÜNORDNUNG	5
4.3	VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG	6
5	PLANUNGSKONZEPT	6
5.1	BEBAUUNGSPLANKONZEPT	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.1.3	Gebäudehöhe	7
5.1.4	Bauweise, Baugrenzen	7
5.1.5	Stellplätze und Garagen/Carports	7
5.1.6	Nebenanlagen, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien	8
5.1.7	Einfriedungen zur öffentlichen Fläche	8
5.2	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	8
5.2.1	Pflanzgebot und Pflanzbindungen.....	8
5.2.2	Flächenversiegelung / Gewässerrandstreifen	8
5.3	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	9
5.4	FESTSETZUNG ZUM IMMISSIONSSCHUTZ	9
5.5	VERKEHRS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT / BRANDSCHUTZ	9
5.5.1	Verkehrerschließung	9
5.5.2	Stadttechnische Erschließung.....	9
5.5.3	Brandschutz.....	10
5.6	ALTLASTENFLÄCHE EHEMALIGES STEINBRUCHAREAL.....	10
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
6.1	STÄDTEBAU	10
6.2	GRÜNORDNUNG	10
6.3	VERKEHR.....	11
7	KOSTEN.....	11
8	QUELLENVERZEICHNIS	12

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

- im Nordwesten: Gartenbrachen; Gipfel des Eichbergs
- im Norden: Ackerflächen
- im Osten und Nordosten: Mischgebiet mit Gehölzbestand
- im Süden: K 9204, daran angrenzend Grünland; im Südosten Wohn- und Mischgebiet
- im Westen: Grünland

und umfasst das Flurstück 312/1 und 312/2 (vormals 312), 316/3, 316/4, 316/5 und einen Teil der Flurstücke 316/7 und 272/2, Gemarkung Lichtenberg.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Lichtenberg, im Außenbereich.

Die Flurstücke 312/1 und 312/2 (vormals 312) befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind durch Antrag beim Landkreis Bautzen / Untere Naturschutzbehörde aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“ auszugliedern.

Im rechtswirksamen Stand des Flächennutzungsplans (FNP) sind die Flurstücke 312/1 und 312/2 (vormals 312) als Sondergebiet Tourismus dargestellt. Das Flurstück 316/3 (vormals 316/1) und Teile von 316/4 und 316/5 sind im Altlastenkataster des Abfallamtes als Altdeponie „Deponie Eichberg“ verzeichnet, die Gemeinde Lichtenberg stellte zum o.g. Vorhaben bereits beim Abfallamt einen Antrag auf Nutzungsänderung. Bei dem Flurstück des Flurstücks 272/2 handelt es sich um die Verkehrsanlage Kreisstraße 9204.

Die Erschließung erfolgt über die K 9204 (Mittelbacher Straße).

2 Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde Lichtenberg sowie die Erweiterung der Gastronomie für die Bürger des Ortes und den Ausbau des Fremdenverkehrs in der Region.

Mit dem Vorhaben soll ein prädestinierter Verweilbereich für touristische Zwecke sowie auch für das Dorfgemeinschaftsleben ausgebaut und gestaltet werden.

Im Zuge einer Bauvoranfrage zum Vorhaben wurden Belange der Fachämter des Landratsamtes Bautzen kommuniziert, es gab vor Ort Gespräche und zahlreiche Hinweise zur Bauleitplanung und Realisierung, welche eine gute Basis für das Vorhaben bilden.

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes wird die Schaffung von Baurecht für die Realisierung des Vorhabens Sondergebiet Tourismus "Errichtung einer Gaststätte mit Hotel-/Pensionsbetrieb am Eichberg" mit nachfolgenden Nutzungen und Planungszielen angestrebt:

- Festsetzung der im Gebiet zulässigen baulichen Nutzungen als Sondergebiet Tourismus mit dem Zweck der "Errichtung einer Gaststätte mit Hotel-/Pensionsbetrieb am Eichberg" zum Ausbau der touristischen Angebote im Ort/in der Region und Nutzung durch die Dorfgemeinschaft, die Bewohner der Region sowie Urlauber und Gäste
- Art und Maß der Bebauung, sowie Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren
- Grundstücksflächen unter Beachtung der angrenzenden Nutzungen, wie den Erhalt des Aussichtspunktes auf dem Eichberg, die Erreichbarkeit und die damit verbundenen Traditionen der Dorfgemeinschaft sowie die Verweilfunktion
- Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich der Mittelbacher Straße in Höhe Eichberg
- Regelung der grünordnerischen Einbindung in die Landschaft und das Ortsbild sowie Festsetzung von Maßnahmen zu den artenschutzrechtlichen Belangen.

Das Plangebiet befindet sich z.Zt. im Außenbereich sowie teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westlausitz“ und wird im Wesentlichen als Verweilfläche und Grünfläche genutzt. Das Areal des ehemaligen Steinbruchs wurde teils als Weide- und Lagerfläche beansprucht.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 6.572 m².

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

3 Naturräumliche Grundlagen

Entsprechend der Einteilung, die dem Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen zu Grunde liegt, gehört das Plangebiet naturräumlich zum Nordwestlausitzer Hügelland.

Lichtenberg ist ein typisches Waldhufendorf. Das Ortsbild wird durch diese ländliche Siedlungsform geprägt.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine extensiv genutzte Weide frischer Standorte im Süden und um eine offene vegetationsarme Fläche im Norden. Am westlichen und östlichen Rand des Plangebiets befinden sich Wege. Zudem sind zahlreiche Einzelbäume bzw. Baumreihen vorhanden.

Das Areal erfüllt aufgrund seiner Unversiegeltheit und nur teilweise vorliegenden Verdichtung wesentliche Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt (potentieller Ertragsstandort, Lebensraum, Fläche zur Grundwasserneubildung), wenngleich es sich größtenteils um keinen geschützten, seltenen oder besonderen Standort handelt.

Fließ- und /oder Stillgewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

Für das Vorhaben wird ein artenschutzfachlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse werden in die Planung integriert und Artenschutzmaßnahmen festgelegt.

Floristisch und faunistisch hat die Fläche nur eine relativ geringe Bedeutung. Es handelt sich um ein gering strukturiertes sowie mäßig arten- und nährstoffreiches Biotop. Dies ist auf die Lage und die Beeinflussung durch die angrenzende Nutzung der Fläche (Lärm, Stoffeintrag) zurückzuführen.

Im Zuge der Flächenbegehung am 10.06.2025 erfolgte eine Biotoptypenkartierung des Bestands im B-Plan-Gebiet. Die Biotoptypen sind im Grünordnungsplan beschrieben.

Die Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Westlausitz, außer dem Flurstück 312 (jetzt 316/1 und 316/2) das wurde aus diesem bereits ausgegliedert. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgt die Ausgliederung des kompletten Geltungsbereichs.

Weitere Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG bzw. SächsNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotoptypen (nach § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG) im Plangebiet.

Schutzgebiete und Lebensraumtypen gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21. Mai 1992) sind im Plangebiet, sowie im näheren Umfeld, nicht vorhanden.

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des WHG und des SächsDSchG sind im Geltungsbereich sowie unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

4 Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen

4.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Umnutzung der gesamten Fläche als Sondergebiet
- Nutzung der Flächen und Entwicklung dieser für Tourismus, Freizeit und Erholung
- Funktionale und stadträumliche Einbindung des Standortes in die Umgebung
- Der Eichberg mit seinem Großgrünbestand sollte als der höchste Punkt/Aussichtspunkt erhalten bleiben. Vorhandene Blickbeziehungen von der Bergkuppe aus, welche die Einzigartigkeit des Areals ausmachen, sollen bestehen bleiben

4.2 Grünordnung

Die Ziele der Grünordnung sind:

- Weitestgehender Erhalt und Ergänzung der Durchgrünung des gesamten Areals.
- Nutzung des Areals und angrenzender Flächen für Ausgleich, unter Beachtung des Charakters der Sondergebietes
- Optimierung der Planung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
- Minimierung des Flächenverbrauchs und Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes.

4.3 Verkehr und Erschließung

Die verkehrlichen Ziele sind:

- Erhalt der vorhandenen Anbindung des Standortes an das bestehende Straßennetz
- keine Schaffung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger durch Planung eines Gehwegs
- Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich der Mittelbacher Straße in Höhe Eichberg, durch fachgerechte und regelkonforme Verkehrserschließung des Areals; potentiell in Aussicht gestellte Minderung der Geschwindigkeit auf der Kreisstraße, in Höhe des Sondergebietes, durch Verschiebung der Ortsgrenze => Minderung auf 50 km/h

5 Planungskonzept

5.1 Bebauungskonzept

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet „Sondergebiet Tourismus“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzung des Areals gliedert sich in drei Teilflächen.

Die westliche Vorhabensfläche 1 wird in der baulichen Nutzung für das Gaststättengewerbe, die Errichtung der Zweckbestimmung dienenden Gebäuden, Nebenanlagen, Ausstattung und eine entsprechende Freianlagennutzung vorgehalten.

In der östlichen Vorhabenfläche 2 ist die Nutzung für das Beherbergungsgewerbe, die Errichtung der Zweckbestimmung dienenden Gebäuden, Nebenanlagen, Ausstattung und eine entsprechende Freianlagennutzung gestattet.

Im nördlichen Teil, dem ehemaligen Steinbruchareal sind Verkehrsflächen, Stellplätze, Grünflächen, Flächen mit Bindungen sowie Erhalt von Pflanzungen festgesetzt.

Die Anordnung der Vorhabensflächen mit den entsprechenden Nutzungen ist immissionsrechtlichen Belangen geschuldet, wie die Angrenzung an die Ortslage (Mischgebietsflächen), der bewegten Topografie des Areals (Einpassung in das Gelände, Erhalt von Sichtbeziehungen) und der vormaligen Nutzung der Flächen (Nutzung der Grünflächen und des Aussichtspunktes als Verweil- und Begegnungsstätte; Nachnutzung des ehemaligen Steinbruchareals, ohne Eingriffe in den Boden – Altlastenfläche).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird auf den Sondergebietsflächen mit 0,6 festgesetzt, um die Baudichte und Versiegelung auf dem gesamten Gelände zu begrenzen um die vorhandenen Grün- und Freiflächen und Gehölze weitestgehend erhalten und ergänzen zu können.

Für die geplanten Nutzung ist diese Grundflächenzahl auskömmlich.

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,5 festgesetzt.

Damit soll sich das Areal in die aufgelockerte, ländlich geprägte Baustruktur des Ortes einfügen.

Für Terrassen, Balkone und Erker wird eine Ausnahme der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um maximal 3,00 m, mit einer maximalen Einzelbreite von 8,0 m zugelassen. Hintergrund der Festsetzung ist die Gestaltung der besseren Erlebbarkeit der umliegenden Landschaft, für Besucher des Gaststätten- und Hotel-/Pensionskomplexes.

5.1.3 Gebäudehöhe

Für beide Vorhabenflächen wurde eine Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt, einschließlich der Benennung eines Bezugspunktes, Plateau 347,68 m.

Die höchste Punkt des Eichberges (Kuppe) ist mit 352,80 m angegeben (Quelle). Die Bergkuppe ist u.a. mit Großgrün bestanden von ca. 15 m Höhe.

Unter Einhaltung der Festsetzung der Gebäudehöhe, wird der Eichberg, auch nach der Realisierung des B-Plans, der höchste Punkt im Landschaftsbild bleiben.

Derzeit ist vom Aussichtspunkt Eichberg/Bergkuppe der Fern-Blick in nördliche, westliche und südwestliche Richtung möglich.

Unter Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe und Baugrenzen, auch mit der zulässigen Überschreitung, ist dieser Fernblick zukünftig möglich.

5.1.4 Bauweise, Baugrenzen

Es wurde die geschlossene Bauweise festgelegt, ohne seitlichen Grenzabstand.

Diese Bauweise ist flächeneffizienter, spart Kosten durch gemeinsame Wände und schützt die unterliegenden Bereich/Mischgebiet Dorf, durch eine geschlossene Fassade vor Lärm (vorrangig aus der Gastronomie) und anderen äußeren Einflüssen.

5.1.5 Stellplätze und Garagen/Carports

Zum Erhalt und der Anlage von Grünflächen im gesamten Areal, ist die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien z.B. für Stromtankstellen / Ladesäulen für E-Autos sowie Energiebedarf für die Nutzung des Areals oder als Hauptanlage, können Carports/Garagen mit PV-Modulen ausgestattet werden.

5.1.6 Nebenanlagen, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Zur effektiven Nutzung der Flächen des Sondergebietes und hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit sind Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien grundsätzlich überall zulässig, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien sind daher als Haupt- und Nebenanlage grundsätzlich überall zulässig, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Kompensationsflächen und festgesetzte Baumstandorte sind davon ausgeschlossen.

5.1.7 Einfriedungen zur öffentlichen Fläche

Aus Artenschutzgründen ist bei der Verwendung von Zäunen eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igel, eine Passage zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Beachtung der Verkehrssicherheit, dürfen Türen und Tore nicht zur Straße hin aufschlagen.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht teils einen Erhalt der vorhandenen Begrünung vor, insofern diese der geplanten Flächennutzung entsprechen.

Eine intensive Begrünung der Freiflächen, Dach- sowie Fassadenbegrünung und einer Gestaltung der Freiflächen, unter Beachtung der jeweiligen Nutzung, sollen dazu beitragen, dass sich die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Kompensationsmaßnahmen sollen möglichst auf der Fläche und/oder im und mittelbaren Umfeld festgesetzt werden.

5.2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Der Eingriff in die Schutzgüter ist auszugleichen. Entsprechende Maßnahmen dazu, werden im ENTWURF zum Bebauungsplan festgesetzt.

Derzeit laufen seitens des Bauherren Gespräche mit Flächeneignern und Pächtern dafür.

5.2.2 Flächenversiegelung / Gewässerrandstreifen

Um der Erhöhung der Verdunstung und des Oberflächenabflusses entgegenzuwirken, soll das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den eigenen Grundstücksflächen genutzt werden und/oder, soweit es die vorhandenen Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone versickert werden bzw. durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten werden.

Einer Einleitung des Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen (nur Gehweg angebaut) in den vorhandenen Mischwasserkanal, wurde seitens der Gemeinde Lichtenberg zugestimmt.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch ggf. notwendige Baumfällungen und Abtrag von Vegetationsflächen ist eine Beeinträchtigung der Höhlenbrüter sowie der Bodenbrüter des Offenlandes während der Brutzeit möglich.

Mit den Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V 2 wird eine Tötung bzw. Störung von Individuen verhindert. Die Baufeldfreimachung ist damit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

5.4 Festsetzung zum Immissionsschutz

Hinsichtlich des Schutzes des südöstlich befindlichen dörflichen Mischgebietes, wurde für die vorgesehene Nutzung eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm erstellt und Bedingungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte festgesetzt.

5.5 Verkehrs- und Erschließungskonzept / Brandschutz

5.5 1 Verkehrserschließung

Das Areal wird, wie bereits im Bestand, über die Mittelbacher Straße erschlossen. Geplant ist die Nutzung der zwei vorhandenen Zufahrten östlich und westlich des Areals.

In Abstimmung mit Vertretern des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (Zentrale), des Straßenverkehrsamtes LRA Bautzen, dem Bürgermeister Gemeinde Lichtenberg und dem Straßen- und Tiefbauamt LRA Bautzen, wird parallel zur K 9204, über die Länge des angrenzenden Geltungsbereiches B-Plan, ein Gehweg geplant. Damit wird die Verkehrssicherheit in diesem Bereich für Fußgänger verbessert.

Mit dem ENTWURF zum B-Plan wird der Vorhaben- / Erschließungsplan erarbeitet, in welchem auch die regelkonformen Ein-/Ausfahrten zum Areal, einschließlich der Sichtdreiecke dargestellt werden.

Mit Verschiebung der OD-Grenze, siehe Punkt 4.3, kann die Geschwindigkeit auf der K 9204, im Abschnitt des B-Plangebietes auf 50 km/h herabgesetzt werden, was ebenso der Verkehrssicherheit dient.

Zur inneren Erschließung werden private Verkehrsflächen sowie private Parkplatzflächen festgelegt.

5.5.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung ist teils vorhanden (Energieversorgung liegt an, Mischwasserkanal vorhanden Schacht befindet sich in der Straße vor dem Grundstück, Trinkwasser liegt an).

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden alle Leitungsträger dazu nochmals angeschrieben. Die Ergebnisse der Stellungnahmen werden in die Planung einfließen.

5.5.3 Brandschutz

Unweit des Areals befindet sich ein Hydrant und im 300 Radius ist eine Teichanlage vorhanden, welche zu Löschwasserzwecken genutzt werden kann.

Der Bauherr plant mehrere Zisternen sowie einen Teich, welcher auch für die Löschwassernutzung geeignet sein soll.

Die Anfahrt für Löschwasserfahrzeuge ist gegeben, ebenso werden Aufstellflächen im Sondergebiet vorhanden sein.

5.6 Altlastenfläche ehemaliges Steinbruchareal

Das vormalige Flurstück 316/1 ist im Altlastenkataster des Abfallamtes als Altdeponie „Deponie Eichberg“ verzeichnet (Altlastenkataster Nr. 92100156000).

Für diese Fläche ist keine Bebauung geplant. Die Parkplatzbefestigung wird aufgebaut, es soll kein Bodenabtrag auf der Fläche erfolgen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

Die Umsetzungen der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Ausbau von Freizeit-/Erholungsangeboten in der Gemeinde
- Beachtung des städtebaulichen Konzepts der Gemeinde, Realisierung der geplanten Flächen, entsprechend Flächennutzungsplan (siehe Punkt 1)
- Aufwertung der Fläche durch Ergänzung von Nutzungen (Gastronomie, Beherbergung)
- Einpassung des Vorhabens und der baulichen Anlagen / der Gesamtanlage in das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde

6.2 Grünordnung

Das Bauvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung nach § 9 SÄCHSNATSCHG.

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die geplanten Maßnahmen sind aus den grünordnerischen Leitzielsetzungen zu entwickeln und werden in

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen,
- Schutzmaßnahmen und
- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

unterschieden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl. Beachtung der Artenschutzbelange durch Festsetzung von Maßnahmen.

Maßnahmen zum Schutz von vorhandenen Bäumen und Sträuchern

Ausweisung von Flächen zum Erhalt der vorhandenen Gehölze.

Ausgleichsmaßnahmen (A)

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen bzw. die zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes führen.

Ersatzmaßnahmen (E)

Ersatzmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die notwendig werden, wenn Ausgleichsmaßnahmen nicht durchgeführt werden können. Sie sollen die beeinträchtigten Landschaftsfunktionen in ähnlicher Art und Weise in räumlicher und sachlicher Zuordnung zum Eingriffsraum oder an sonstigen geeigneten Orten im Landschaftsraum wiederherstellen.

In der ENTWURFsplanung zum B-Plan werden die Maßnahmen konkret benannt.

Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Maßnahmen sind in der Realisierung von Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

6.3 Verkehr

Trotz der bereits vorhandenen Nutzung der Fläche wird sich das Verkehrsaufkommen, gegenüber den derzeitigen, erhöhen. Die Verkehrsflächen innerhalb des B-Plangebietes werden durch dafür festgesetzte Flächen geordnet.

7 Kosten

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt der Bauherr.

8 Quellenverzeichnis

Literaturverzeichnis

BASTIAN O., SCHREIBER K. F. 1999:
Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Stuttgart

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK, BERLIN 2005
Umweltprüfung in der Bauleitplanung

GLI-PLAN GMBH, 2025:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung einer Gaststätte mit Hotel-/Pensionsbetrieb am Eichberg“: Textliche Festsetzungen.

GLI-PLAN GMBH, 2025:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung einer Gaststätte mit Hotel-/Pensionsbetrieb am Eichberg“: Umweltbericht.

GLI-PLAN GMBH, 2025:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung einer Gaststätte mit Hotel-/Pensionsbetrieb am Eichberg“: Artenschutzfachliche Betrachtung.

CDF SCHALLSCHUTZ DRESDEN, 2025:
Schallimmissionsprognose: BV Errichtung einer Gaststätte mit Hotel-/Pensionsbetrieb. Mittelbacher Straße in Lichtenberg

GEMEINDE LICHTENBERG:
Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIEEN. 2023:
Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung.

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDESENTWICKLUNG 2013:
Landesentwicklungsplan Sachsen. Dresden

Gesetze / Verordnungen / Richtlinien (jeweils aktuelle Fassung)

BauGB Baugesetzbuch

BauNVO Baunutzungsverordnung

BArtSchV Bundesartenschutzverordnung: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)

PlanZVO Planzeichenverordnung

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments (Vogelschutz-Richtlinie)

RICHTLINIE 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

ROG Raumordnungsgesetz

NatSchAVO Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

SächsNatSchG Naturschutzgesetz des Freistaats Sachsen

SächsBO Sächsische Bauordnung

SächsDSchG Sächsisches Denkmalschutzgesetz

weitere Quellen

Gemeindeverwaltung Lichtenberg

Mündliche und schriftliche Hinweise 2024/2025

Landratsamt Bautzen (LRA BZ) – Bauaufsichtsamt 2024

Stellungnahmen der Fachämter zum Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben

Hinweise zum Vorhaben aus Termin im LRA BZ Bauaufsichtsamt November 2024

Stadtverwaltung Pulsnitz Bauamt

Mündliche und schriftliche Hinweise 2024/2025

Geoportal Sachsenatlas: <http://www.geosn.sachsen.de> - Abruf August/September 2024 und August/September 2025

LFULG 2025 – LANDESAMT FÜR UMWELT LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Homepage

<https://www.lfulg.sachsen.de/>

Insbesondere wurde auf folgende Daten zurückgegriffen

- Schutzgebiete und geschützte Biotope
- Biotoptypen- und Landnutzungskartierung

Raumplanungsinformationssystem Sachsen 2025:

<https://rapis.sachsen.de/>

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, 2025

Denkmalkarte. <https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/>

OPENSTREETMAP 2025:

<https://www.openstreetmap.org/>

vor Ort Begehungen zur Bestandserfassung durch Mitarbeiter GLI-PLAN GmbH am 08.08.2024; 10.06.2025, 13.08.2025