


Entwicklungskonzept Westpark Zittau – Olbersdorfer See






Impressum

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Zittau
Markt 1
02763 Zittau

Gemeinde Olbersdorf
Oberer Viebig 2a
02785 Olbersdorf

Auftragnehmer:

neuland | Landschafts- und Freiraumplanung | Regionalmanagement
Lindenberger Straße 46 b
02736 Oppach
Tel. +49 35872 41910
post@neuland-oppach.de
www.neuland-oppach.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ulrike Neumann
Dipl.-Geogr. Mandy Zimmer

Redaktionsschluss: September 2023

Förderung: Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung,
Förderrichtlinie FR-Regio

Hinweis: Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung alle Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche Form verwendet wird.

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINFÜHRUNG UND ÜBERBLICK 5

1.1 Ausgangslage und Ziele 5

1.2 Projektablauf 5

2 BETEILIGUNGSPROZESS 7

2.1 Projektbegleitende Arbeitsgruppe 7

2.2 Bürgerbeteiligung 7

2.3 Abstimmung mit Kommunalvertretern 8

2.4 Nutzer- und Eigentümergespräche 8

3 BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE 9

3.1 Planerische Vorgaben 9

3.2 Bestandssituation 14

3.2.1 Lage und regionale Einbindung 14

3.2.2 Eigentumsverhältnisse 15

3.2.3 Historische Entwicklung 15

3.2.4 Flächennutzung und Denkmalschutz 16

3.2.5 Leerstand und Brachen 17

3.2.6 Natur und Landschaft 19

3.2.7 Erreichbarkeit und Mobilität 21

3.2.8 Touristische Infrastruktur und Organisation 21

3.3 Potenzial- und Defizitanalyse Teilräume 28

3.4 Zusammengefasste Analyseergebnisse – SWOT-Profil 41

4 ENTWICKLUNGSSTRATEGIE 43

4.1 Herangehensweise 43

4.2 Leitbild 43

4.3 Entwicklungsziele 44

4.4 Zielgruppen 45

4.5 Gesamträumliches Konzept 46

4.6 Teilräumliche Entwicklungsstrategien 47

4.6.1 Westpark 47

4.6.2 Pethau 48

4.6.3 Entwicklungszone West 48

4.6.4 Entwicklungszone Nord 48

4.6.5 Nordufer 49

4.6.6 Mandautal 49

4.6.7 Olbersdorf Nord 49

4.6.8 Ostufer / Olbersdorf Niederdorf 50

4.6.9 Südufer 50

4.6.10 Westufer 50

4.6.11 Waldgebiet 50

5 HANDLUNGSPROGRAMM 51

5.1 Projektideen 51

5.1.1 Aktiv / Erlebnis / Erholung 52

5.1.2 Beherbergung / Gastronomie / Einrichtungen 60

5.1.3 Infrastruktur / Orts- und Landschaftsbild / Freiraum / Ökologie 62

5.1.4 Veranstaltungen / Organisation / Marketing 67

5.2 Projektverortung 69

5.2.1 Teilbereich Westpark 70

5.2.2 Teilbereiche Seeufer und Olbersdorf 71

5.2.3 Teilbereiche Pethau, Mandaual und Entwicklungszonen 72

5.2.4 Teilbereich Waldgebiet und Gesamtgebiet – Themen Erschließung und Infrastruktur 73

5.3 Projektbewertung 74

5.3.1 Bewertungskriterien 74

5.3.2 Bewertungsergebnisse 76

5.4 Starterprojekte 78

5.4.1 Bauleitplanung als Umsetzungsvoraussetzung 78

5.4.2 Erlebnisort Stadtgärtnerei 86

6 ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK 98

7 QUELLENVERZEICHNIS 99

1 Einführung und Überblick

1.1 Ausgangslage und Ziele

Das Areal des Olbersdorfer Sees und des Westparks Zittau bildet aufgrund seiner räumlichen Verflechtung sowohl für Zittau als auch für Olbersdorf einen Ort der Erholung und des Freizeit- und Sporterlebnisses. Die Stadt Zittau als Mittelzentrum mit einer Vielfalt kultureller Angebote und gleichzeitig Eigentümer größerer Waldflächen vor allem im Naturpark Zittauer Gebirge stellt gleichermaßen wie die Gemeinde Olbersdorf als Gemeinde mit touristischer Funktion zahlreiche Infrastrukturen zur Verfügung, welche sowohl der Erholung als auch einer aktiven Freizeitgestaltung sowie touristischen Zwecken dienen.

Mit der interkommunalen Konzeption soll eine gemeinsame Basis des Handelns geschaffen werden, die eine abgestimmte, bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Areals Olbersdorfer See / Westpark Zittau steuert und Grundlage für ein gemeinsames, nachhaltiges und zukunftsfähiges Investieren bildet. Dabei gilt es, die bisherigen Entwicklungen zu analysieren, vorhandene Entwicklungspotenziale herauszuarbeiten und mit den Gegebenheiten vor Ort sowie im Sinne der strategischen Rahmenpläne zu verbinden. Unter dem hohen Anspruch der Naturverträglichkeit sind Erholung und aktives Freizeiterleben in Einklang zu bringen.

Ziel der strategisch-konzeptionellen Planung ist es, den Erholungswert zu sichern und den Erlebniswert mit künftigen Investitionen zu steigern. Damit einhergehend sind auch die natürlichen Ressourcen zu schützen und zu erhalten und das Areal zukunftsfähig und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die Betrachtung soll im Kontext der vorhandenen Tourismus- und Freizeitinfrastruktur der Region sowie den Zielsetzungen der Destinations- und Landesentwicklung erfolgen.

Der Mehrwert liegt nicht zuletzt in der gemeinsam erzielten Entwicklung in den vordefinierten Bereichen und dem Verbinden der bereits vorhandenen Angebote im nördlichen Teil des Westparks sowie dem südlichen Teil um den Olbersdorfer See. Die Bündelung der vorhandenen Ressourcen trägt zudem dazu bei, die vorhandenen Potentiale effektiver zu nutzen.

Das Vorhabengebiet Olbersdorfer See und Westpark Zittau erstreckt sich über die Flächen des ehemaligen Braunkohletagebaus Olbersdorf zwischen dem Grundbach mit Grundbachsee im Südwesten und der August-Bebel-Straße im Bereich des Niederdorfes Olbersdorf im Osten. Es schließt den Flusslauf der Mandau ein und wird im Norden durch den Westpark Zittau begrenzt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 400 Hektar und besteht aus den Wasserflächen des Olbersdorfer Sees mit Erlebnis-, Bade- und Erholungsbereichen, Parkflächen mit Sport und Ruhebereichen, weiteren Wasserflächen z.B. von Mandau und Burgmühlgraben als fließende und den Pethauer Teich und Burgteich als stehende Gewässer sowie Wald- und Wiesenflächen.

Der Schwerpunkt der interkommunalen Konzeption erstreckt sich über die zur Entwicklung definierten kommunalen Flächen am Olbersdorfer See sowie den zur Stadt Zittau gehörenden Westpark.

1.2 Projektablauf

Mit einer öffentlichen Auftaktveranstaltung am 03.06.2022 startete die Konzepterstellung offiziell. Diesem vorausgegangen waren Beschlüsse der Stadt Zittau und der Gemeinde Olbersdorf, die den Willen der gemeinsamen Entwicklung des Vorhabengebietes bekundeten.

Die vier thematischen Arbeitsgruppensitzungen folgten Anfang Juli. Die Teilnahme an diesen Sitzungen war jedem Interessierten möglich.

Bis Ende August 2022 erfolgten neben der Auswertung der Arbeitsgruppenergebnisse eine grundhafte Analyse relevanter übergeordneter Planungen und (natur-)räumlicher Rahmenbedingungen sowie mehrere Vor-Ort-Begehungen. Eine erste Projektliste wurde erstellt und die Analyse vervollständigt.

Im Oktober 2022 erfolgten eine Diskussion und Verortung der Projektideen und die Abstimmung dazu im Rahmen eines Workshops am 14.10.2022. Im Anschluss daran erfolgte die Ableitung der Entwicklungsziele und die Zusammenfassung in einem Leitbild für die zukünftige Entwicklung.

Leitbild und Ziele wurden durch die Kommunalvertreter in gemeinsamer Sitzung am 25.03.2023 bestätigt. Die Projektliste wurde weiter detailliert und die beiden Starterprojekte ausgewählt.

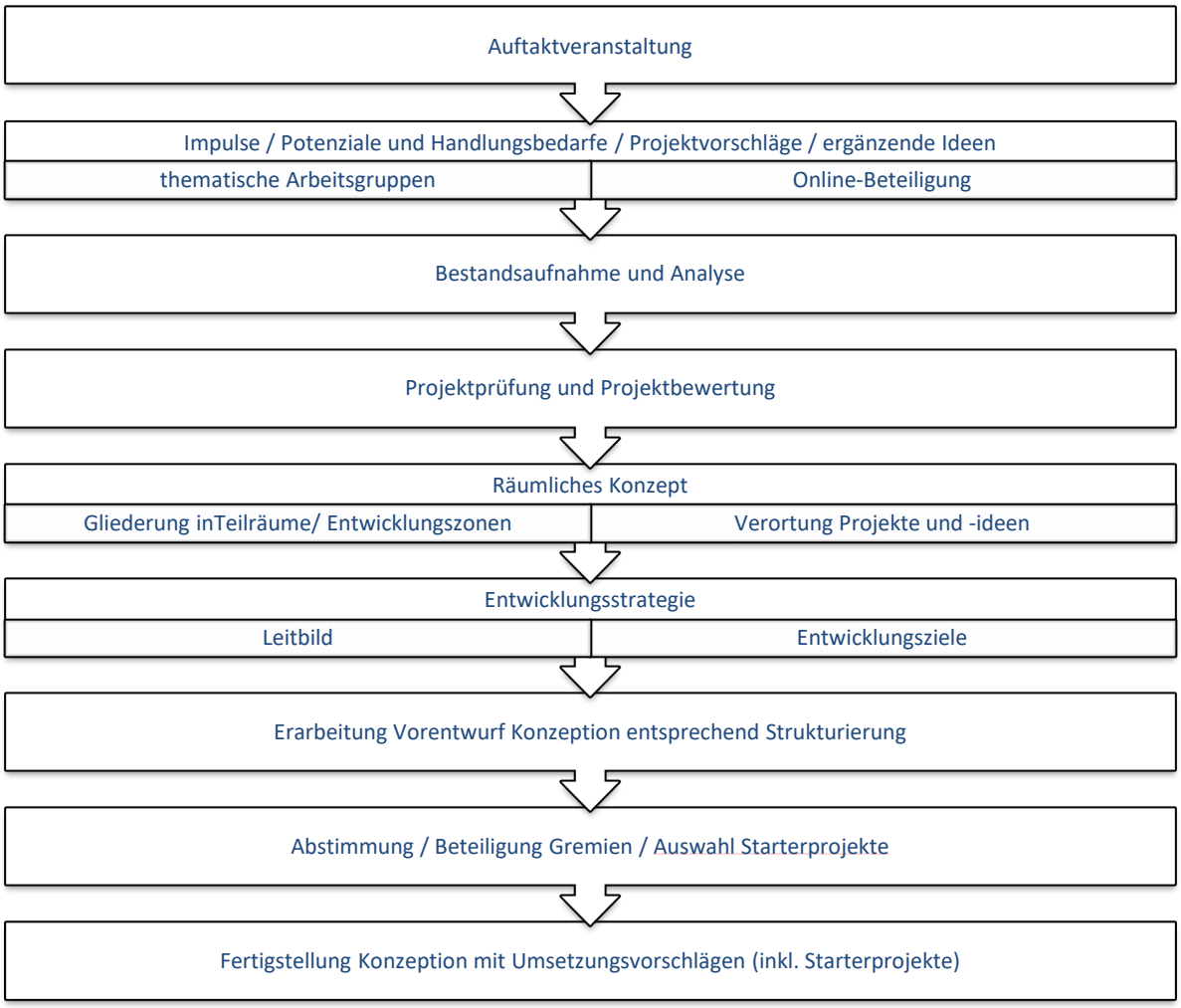


Abb. 1: Schema Projektablauf

2 BETEILIGUNGSPROZESS

2.1 PROJEKTBEGLEITENDE ARBEITSGRUPPE

Die Konzepterarbeitung wurde auf Basis von Beschlüssen der Stadt Zittau und der Gemeinde Olbersdorf angeschoben. Für die Koordination der Zusammenarbeit und begleitend zur Erarbeitung wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe gebildet, die in gemeinsamen Sitzungen Grundsatzfragen und Verfahrensabstimmungen klärte. Zu dieser Arbeitsgruppe gehörten:

- Thomas Zenker, Oberbürgermeister Stadt Zittau
- Andreas Förster, Bürgermeister Gemeinde Olbersdorf
- Susanne Mannschott, Geschäftsführerin Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
- Michael Noack, Projektteam Strukturwandel Gemeinde Olbersdorf
- Daniel Brendler, Geschäftsführer Städtische Dienstleistungs-GmbH Zittau

Diese Arbeitsgruppe wird auch nach Abschluss der Konzepterstellung die ersten Schritte der Konzeptumsetzung anschieben und begleiten.

2.2 BÜRGERBETEILIGUNG

In den Entwicklungsprozess galt es Anlieger, Leistungsträger, Besucher, Gäste und Einwohner bestmöglich einzubinden, um sowohl Wissensgewinn zu generieren als auch die Akzeptanz der Ergebnisse zu steigern.

Die Konzepterarbeitung wurde daher auf Basis einer breiten Bürgerbeteiligung erarbeitet. Dafür fanden verschiedene Veranstaltungen bzw. unterschiedliche Beteiligungsformate statt.



Abb. 2: Aufruf für Mitarbeit in Themenarbeitsgruppen

Datum	Veranstaltung	Inhalt
03.06.2022	Auftaktveranstaltung	- Vorstellung Notwendigkeit Konzepterstellung und gemeinsame Zielstellung durch OB Zenker und BM Förster - erste Abfragen zu Stärken und Schwächen und Potentialen der Areale Westpark und Olbersdorfer See
04.07.2022	Arbeitsgruppe Sport, Spiel und Freizeit	- thematische Diskussion zu Stärken und Schwächen und Potentialen der Areale Westpark und Olbersdorfer See - Sammlung von Ideen und konkreten Projektvorschlägen
05.07.2022	Arbeitsgruppe Erholung	
11.07.2022	Arbeitsgruppe Kultur und Erlebnis	
13.07.2022	Arbeitsgruppe Infrastruktur und Nachhaltigkeit	
14.10.2022	Konzeptworkshop	- Vorstellung Planungsziele für die unterschiedlichen Areale - gemeinsame Diskussion zur Verortung von Projektvorschlägen und -ideen

Begleitend konnten sich Bürger über eine digitale Pinnwand am Prozess beteiligen und Hinweise und Vorschläge einbringen.




Abb. 3: Auftaktveranstaltung und Konzeptworkshop

2.3 Abstimmung mit Kommunalvertretern

Die Parlamente der beiden beteiligten Kommunen wurden in einer gemeinsamen Sitzung von gewählten Vertretern am 02.09.2022 und in einer gemeinsamen Sitzung am 25.03.2023 zum Bearbeitungsstand informiert und konnten sich über Beteiligungsmöglichkeiten per Mail zum Leitbildentwurf, zur Projektliste und zur Auswahl der Starterprojekte äußern.

Ebenfalls beteiligten sich zahlreiche Parlamentarier an den Veranstaltungen der Bürgerbeteiligung.

2.4 Nutzer- und Eigentümergespräche

Zusätzlich zu den öffentlichen Beteiligungsformaten fand ein direktes Gespräch mit den Betreibern von Seecamping und Seestern am 06.10.2022 statt. Hier wurden noch einmal intensiv die Erfahrungen der vergangenen Jahre erfasst und Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung erörtert. Konkrete Projektvorschläge flossen in die Gesamtkonzeption mit ein.

Die Ergebnisse des intensiven Beteiligungsprozesses flossen sowohl in die Analyse als auch in die Entwicklungsstrategie und das Handlungsprogramm ein.

3 BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

3.1 PLANERISCHE VORGABEN

Strategische Entwicklungsrichtungen und -ziele übergeordneter Planungen dienen als wichtige Grundlage für die Konzepterarbeitung und wurden entsprechend berücksichtigt. Nachfolgend sind die wesentlichen planerischen Vorgaben mit Relevanz für das Plangebiet aufgeführt.

Landesentwicklungsplan Sachsen

Gemäß Landesentwicklungsplan [1] gehört das Plangebiet zur Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“. Diese Räume sollen

- als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. (G 1.2.4)

Des Weiteren wird das Plangebiet aufgrund seiner Lage in Grenznähe zu Tschechien und Polen sowie in einer Bergbaufolgelandschaft als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft. Diese Räume sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem u.a.

- regionale Wirkungskreisläufe aufgebaut,
- durch verstärkte interkommunale […] Zusammenarbeit strukturelle Defizite abgebaut,
- Synergieeffekte erschlossen,
- Eigenkräfte mobilisiert […] werden. (Z 2.1.3.1)

Zur Entwicklung von Wirtschaft, Tourismus und Erholung sollen

- die räumlichen Voraussetzungen zur Stärkung der Tourismuswirtschaft verbessert werden, wobei die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden und sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen sollen. (G 2.3.3.1)
- die […] Tagebaufolgeseen im Hinblick auf die touristische, inkl. tagestouristische, Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche entwickelt und soweit möglich mit angrenzenden Tourismusregionen vernetzt werden. Die touristische Entwicklung in Bergbaufolgelandschaften soll regional […] abgestimmt und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet werden. (G 2.3.3.3)
- das touristische Wegenetz qualitativ verbessert und in seiner Nutzbarkeit gesichert werden. Investitionen sollen vorrangig dem Lückenschluss, aber auch der kontinuierlichen Weiterentwicklung im bestehenden Netz dienen. (G 2.3.3.10)
- die Erreichbarkeit bestehender Tourismus- und Naherholungsgebiete durch Einrichtungen des ÖPNV/SPNV […] gewährleistet und verbessert werden. Die ÖPNV/SPNV-Angebote sind mit der Entwicklung neuer Tourismusangebote abzustimmen. (Z 2.3.3.13)

Die Freiraumentwicklung betreffend sollen

- die Nutzungsansprüche an die Landschaft mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (auch im Hinblick auf Folgen des Klimawandels) nachhaltig gewährleistet. […] (G 4.1.1.5)
- zur Gewährleistung von Hochwasserschutz weitgehend das natürliche Wasserrückhaltevermögen genutzt, ein uneingeengter, gefahr- und schadloser Hochwasserabfluss […] gewährleistet sowie gefährdete Bereiche von Besiedlung freigehalten werden […]. (G 4.1.2.6)

Zur Sicherung der Daseinsvorsorge ist darauf hinzuwirken, dass

- Neueinrichtungen von Forschungseinrichtungen an Standorten erfolgen, an denen eine enge Kooperation insbesondere mit der Wirtschaft oder mit Universitäten und Fachhochschulen gewährleistet werden kann. (G 6.3.12)
- […] in der gemeindeübergreifenden Abstimmung besonderes Gewicht auch auf die Entwicklung flächen- und bandartiger Bewegungsräume für Sport im Freiraum gelegt wird. (Z 6.4.5)

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Neben der Ausweisung von Zittau als Mittelzentrum wird im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien [8] Olbersdorf als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ ausgewiesen. Hier sind Planungen und Maßnahmen zum Ausbau des Fremdenverkehrs und Tourismus über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus möglich. (Z 1.2.2)

Der Olbersdorfer See mit seinen umliegenden Flächen wird als Vorranggebiet Erholung dargestellt.

Das Plangebiet liegt in einer „Bergbaufolgelandschaft des Braunkohlenbergbaus“, in der zur Überwindung der strukturell und historisch bedingten Entwicklungsdefizite und zur Steigerung der überregionalen Wettbewerbsfähigkeit […]

- […], die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Ansiedlung touristisch bzw. freizeitorientierter Unternehmen und Dienstleister […] in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion Tourismus sowie in den Vorranggebieten Erholung geschaffen werden,
- […], Kooperationen zwischen Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft sowie die Ansiedlungen neuer Forschungseinrichtungen […] unterstützt werden sollen […]. (Z 2.1.1)

Darüber hinaus sollen in diesen Gebieten durch eine Besucherlenkung naturnahe Bereiche für eine extensive Erholung entwickelt werden. (G 3.4.2)

Raumbedeutsame bauliche Vorhaben im Tourismusgebiet Zittauer Gebirge, zu dem das Plangebiet gehört, sollen auf Vorranggebiete Erholung, zentrale Orte und Gemeinden mit der besonderen Funktion Tourismus konzentriert werden. (G 3.4.4)

Das bestehende touristische Wegenetz soll so entwickelt werden, dass eine Verknüpfung mit regionalen Schwerpunkten der Freizeit- und Erholungsnutzung gewährleistet ist sowie die Voraussetzungen für den überregionalen und grenzüberschreitenden Tourismus verbessert werden. (G 3.4.5)

In der Region soll ein attraktiver, bedarfsorientierter und integrierter ÖPNV ausgebaut werden, der […] in Linienführung, Bedienungshäufigkeit und der Kombination von Berufs-, Schüler-, Freizeit- und Linienverkehr auf die Zentralen Orte und auf die Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion […] „Tourismus“ ausgerichtet ist sowie regional bedeutsame Schwerpunktstandorte für die Freizeit-, Erholungs- und Tourismusnutzung anbindet. (G 4.3.1)

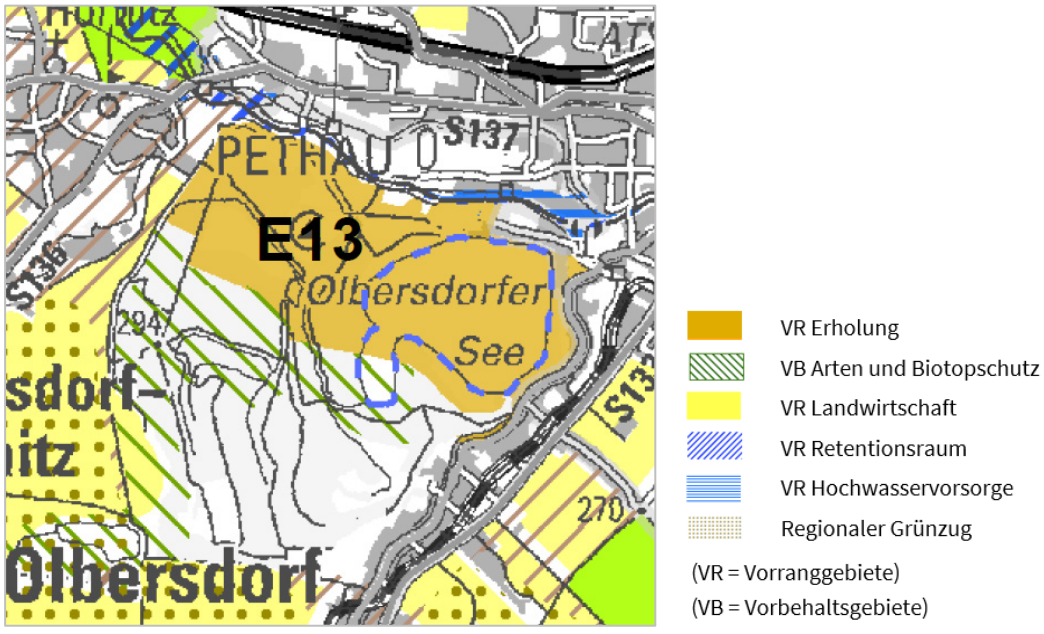


Abb. 4: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien – Auszug Raumnutzungskarte [8]

Ein großer Teil der ehemaligen Kippenflächen des Braunkohlenbergbaus (südwestlich des Olbersdorfer Sees) ist als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz ausgewiesen, welches […] so erhalten und entwickelt werden soll, dass es als Verbindungsfläche im großräumig übergreifenden Biotopverbund wirksam ist. (G 5.3.3)

Im südwestlichen Randbereich wird dieses Gebiet teilweise überlagert durch ein Vorranggebiet Landwirtschaft, das für die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten ist. (6.1)

Funktionen im Biotopverbund nimmt auch der Regionale Grünzug wahr, der im Bereich des Grundbachsees ausgewiesen ist. Er ist darüber hinaus relevant für das Landschaftsbild, das Siedlungsklima und die naturnahe Erholung in Siedlungsnähe. Regionale Grünzüge sind von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. (5.6)

Die Mandau gehört zu den sanierungsbedürftigen Fließgewässern und ist hinsichtlich Gewässerstruktur und stofflicher Belastung zu sanieren. (Z 5.1.1.4) Gewässerbegleitend ist ein Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen, das in seiner Funktion als Retentions- und Abflussraum zu sichern und von funktionswidrigen Nutzungen, Nutzungen mit Sonderrisiken und nicht an die Gefährdung durch Hochwasser angepasster Bebauung freizuhalten ist. (Z 5.4.2.2, Z 5.4.2.4)

Landschaftsrahmenplan Oberlausitz-Niederschlesien

Im Fachbeitrag Landschaftsrahmenplan [7] werden die Entwicklungsperspektiven für Natur und Landschaft in der Region Oberlausitz-Niederschlesien aufgezeigt.

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Zittauer Gebirge“, welches mit dem Ziel der Pflege und Gestaltung einer „Vorbildlandschaft“ im Zusammenhang mit der Förderung landschaftsbezogener Erholung und nachhaltiger Tourismuswirtschaft bei umweltverträglicher Nutzung der natürlichen Ressourcen zu entwickeln ist.

Im Gebiet des ehemaligen Braunkohlentagebaus Olbersdorf sollen vielfältige Freizeitmöglichkeiten geschaffen werden, indem Teile des Restsees für eine landschaftsverträgliche Erholung genutzt und andere, davon räumlich getrennte Bereiche vorrangig dem Natur- und Landschaftsschutz dienen.

Der Flusslauf der Mandau und ihre Zuflüsse sollen in ihren naturnahen Abschnitten erhalten, in technisch ausgebauten Abschnitten naturnah gestaltet und der weitere Verbau des Flussvorlandes, insbesondere der Auen- und Uferwiesen vermieden und soweit möglich rückgängig gemacht werden.

LEADER-Entwicklungsstrategie Naturpark Zittauer Gebirge

Die Entwicklung der Region wird durch folgende Ziele mit Relevanz für das Plangebiet untersetzt [5]:

- Pflege und Entwicklung der Natur- und Kulturlandschaft einschließlich Schutz der Ressourcen
  - Schutz und Inwertsetzung der abwechslungsreichen Natur- und Kulturlandschaft
  - Reduzierung von Flächenverbrauch und Schonung der Ressourcen durch Inwertsetzung innerörtlicher Brachflächen und Leerstand
- Sicherung und Weiterentwicklung der Bildungs- und Informationsangebote
  - Förderung der Vermittlung von Wissen zu Natur und Umwelt
- Stärkung der touristischen Entwicklung, des Naherholungs- und Freizeitangebots und der regionalen Identität
  - Vereinigung von Aktiv-, Natur- und Kulturtourismus auf moderne und nachhaltige Weise
  - regionale und grenzübergreifende Vernetzung von Angeboten
  - Unterstützung der Schaffung und Modernisierung kleinteiliger Ergänzungs- und Infrastrukturangebote sowie innovativer neuer Qualitätsangebote
  - Förderung der Qualitätssteigerung des Beherbergungsangebots
  - Unterstützung identitätsstiftender Events mit überregionaler Strahlkraft
- Verbesserung der regionalen Wertschöpfung, Beschäftigung und Einkommenssituation
  - Unterstützung der Entwicklung und Modernisierung serviceorientierter Gastronomiebetriebe zur Verbesserung der Lebensqualität und Gästezufriedenheit
  - Unterstützung regionaler Marken und Förderung regionaler Wertschöpfung sowie Synergieeffekte durch Vernetzung und Kooperation

Leitbild Naturpark Zittauer Gebirge

Das Leitbild des Naturparks Zittauer Gebirge [6] zielt auf die Stärkung des ländlichen Raums sowie den Erhalt der biologischen Vielfalt & Klimaschutz. Es umfasst folgende Ziele:

- Naturschutz & Landschaftspflege:
  - Biologische Vielfalt, Klima und Ressourcen schützen
  - Natur- und Kulturlandschaften in ihrer Vielfalt und Schönheit erhalten und entwickeln
  - Natürliche Forsteinrichtung
- Erholung & nachhaltiger Tourismus:
  - Naturverträgliche Erholungsmöglichkeiten in Natur und Landschaft schaffen
  - Nachhaltige touristische Entwicklung unterstützen
- Bildung für nachhaltige Entwicklung:
  - Natur, Landschaft und Kultur durch Umweltbildung erlebbar machen
  - Vermittlung von Zusammenhängen, und Handlungsmöglichkeiten im Naturschutz und nachhaltiger Entwicklung
- Nachhaltige Regionalentwicklung:
  - Nachhaltige Land-/ Forstnutzung, Wertschöpfung und Regionalentwicklung unterstützen
  - Regionale Identität, Heimatverbundenheit und Lebensqualität stärken

Marketingstrategie der Touristischen Gebietsgemeinschaft (TGG) Naturpark Zittauer Gebirge / Oberlausitz e.V.

Die Leitthemen der touristischen Entwicklung von 2021-2025 im Gebiet der TGG sind Aktiv / Natur, Familie und Kultur. Die Zielstellungen bis Ende 2025 umfassen [9]:

- die Etablierung des Gebietes der TGG als Ganzjahresziel,
- die Angebotsentwicklung und -etablierung für Outdoorsport/Mountainbiking,
- die Etablierung als Familienregion und
- die Erhöhung der Aufenthaltsdauer auf 3,5 Tage.

Örtliches Entwicklungskonzept Olbersdorf-Niederdorf

Im ÖEK von Olbersdorf-Niederdorf [1] sind folgende Leitziele und Handlungsschwerpunkte relevant:

- Das Niederdorf als Teil einer attraktiven Tourismus- und Naherholungsgemeinde
  - Schaffung bzw. Ausbau touristischer Infrastrukturen (Beschilderung von Rad-/ Wanderwegen, Sitz-/ Rastmöglichkeiten für Familien/ Radfahrer, sanitäre Anlagen an zentralen Plätzen, Qualitätsverbesserung der Wege, Einrichtung von Wegeverbindungen zum Südufer des Sees und neuen Wegen für Radfahrer (v.a. für Erschließung des Naherholungsgebietes für Zittauer Bürger), Klein-Parkplätze/ einzelne Stellplätze am südlichen Seebereich)
  - Weiterentwicklung touristischer Angebote sowie Naherholungsangebote (Vorhaltung des nördlichen Seebereichs als Schwerpunkt für wassergebundene Freizeit-/ Erholungsnutzung, Weiterentwicklung des südlichen Seebereichs als Naherholungsraum für Radfahrer, Wanderer und Reiter, Naherholungsangebote im Seebereich durch Wegeverbindungen v.a. im südlichen Teil besser zugänglich machen)
  - Besucherfreundlichkeit (Übersichtliche und ansprechend gestaltete Wegebeschilderungen/ Informationstafeln, problemlos zugängliches Informationsmaterial zu sehenswerten Aspekten im Niederdorf)

Die Ziele wurden u.a. mit folgenden konkreten Maßnahmen untersetzt:

- Kirchbergaussicht: Gestaltung des Standortes als Treffpunkt und Aufenthaltsort für Bewohner und Gäste unter Einbeziehung dörflicher und seebezogener Potenziale
  - Pflegemaßnahmen (u.a. Erneuerung Geländer und Stufen zum Seebereich)
  - Erarbeitung Gestaltungskonzept und
  - Gestaltung Aufenthaltsbereich (u.a. Info-Tafel zur Dorfgeschichte, Einbindung in Besucherleitsystem)

- Freihaltung von Blickbeziehungen in den Landschaftsraum (u.a. an Kirchbergaussicht)
- Instandsetzung und Ausbau vorhandener Wege / Erweiterung des Wegenetzes für Reiter
- Gestaltung der Wegeverbindungen zum See (u.a. im Bereich Kirchbergaussicht)
- Anlage von Themenwegen (z.B. Naturlehrpfad)
- Wege- und Parkplatz-Informationssystem

Bauleitplanung

Für die Stadt Zittau gibt es einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006. Die geplanten Flächennutzungen sind in Abb. 5 ersichtlich.

Die Grünflächen im Bereich des Westparks umfassen die Nutzungszwecke Parkanlage, Spiel- und Sportplatz sowie Dauerkleingärten. Die Sonderbauflächen (orange) sollen dem Zweck Sport/ Freizeit/ Erholung dienen. Entlang der Mandau und im westlichen Bereich sind Flächen für Landwirtschaft (gelb) dargestellt sowie vereinzelt Wohnbau- (rot), Wiesen- (hellgrün) und gemischte Bauflächen (braun).

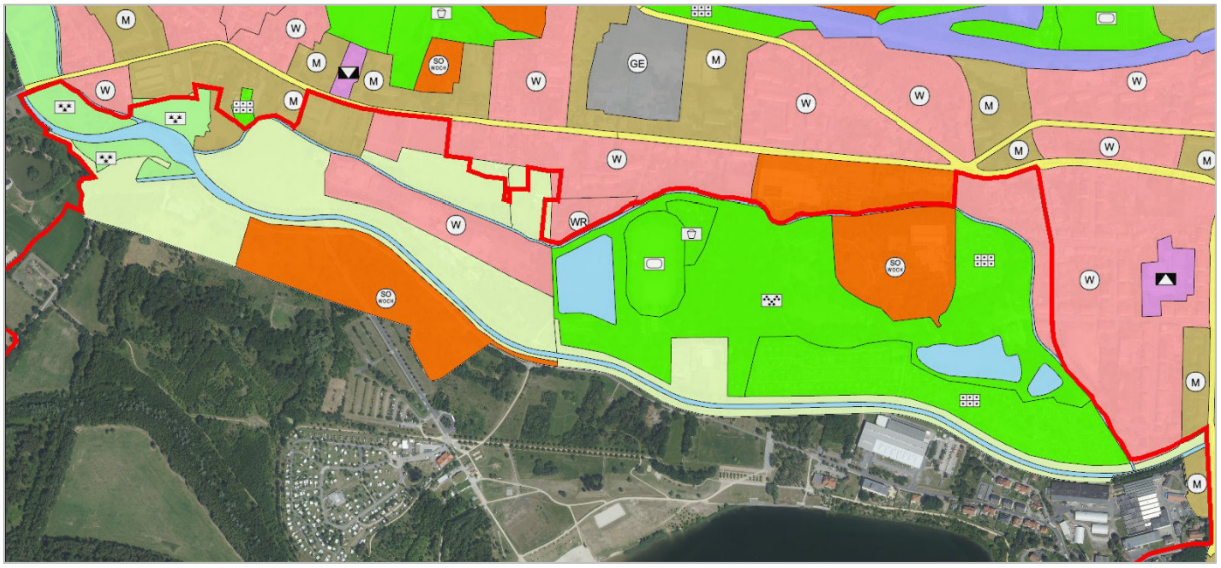


Abb. 5: Flächennutzungsplan der Stadt Zittau (Flächen innerhalb Plangebiet mit roter Umrandung) [13]

Innerhalb des Plangebiets gibt es folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne (s. Abb. 6):

- B-Plan 104, Posseltsches Gut, Gemeinde Olbersdorf (Nr. 1)
- B-Plan 106, Olbersdorfer See-Nord, Gemeinde Olbersdorf (Nr. 2)

Genehmigt, aber nicht rechtsverbindlich, sind folgende Bebauungspläne:

- B-Plan Olbersdorfer See-Nord, Gemeinde Olbersdorf (westlich anschließend an den rechtsverbindlichen B-Plan 106)
- 1. Änderung VEP Einkaufs- und Sportzentrum Äußere Weberstraße 91, Stadt Zittau (Bereich um Westpark-Center)



Abb. 6: Rechtsverbindliche Bebauungspläne im Plangebiet [13]

3.2 BESTANDSSITUATION

3.2.1 Lage und regionale Einbindung

Das etwa 480 ha große Plangebiet umfasst Teile im Nordwesten der Stadt Zittau (ca. 73 ha, Ortsteile Zittau und Pethau), den nördlichen Teil der Gemeinde Olbersdorf (ca. 403 ha) und eine kleine Fläche im Nordosten von Bertsdorf-Hörnitz (ca. 4 ha, Ortsteil Hörnitz).



Abb. 7: Kommunen im Plangebiet [13]

Das Gebiet liegt fast vollständig im Naturpark Zittauer Gebirge, der 2008 mit einer Fläche von 13.337 ha als kleinster Naturpark in Sachsen gegründet wurde. Die im Naturpark liegenden Flächen gehören zur Schutzzone III (Infrastruktur- und Entwicklungszone), die einer landschaftsverträglichen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung sowie der nachhaltigen Tourismusentwicklung dient.

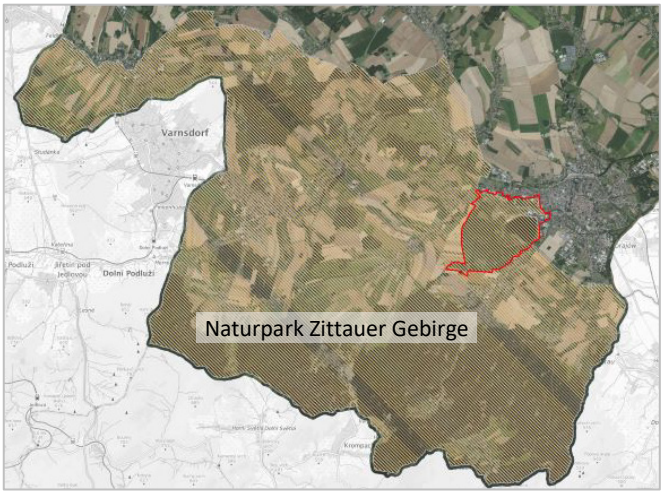


Abb. 8: Lage im Naturpark Zittauer Gebirge [13]

Naturräumlich gehört das Gebiet zur Östlichen Oberlausitz mit Anteil am Zittauer Becken, welches sich entlang der Mandau auf einer Höhe von ca. 240 m üNN erstreckt.

Da die umliegenden Siedlungen durch eine besonders hohe Dichte der traditionellen Volksbauweise „Umgebindehaus“ charakterisiert sind, liegt das Gebiet in der Oberlausitzer Umgebindelandschaft. Die Kulturlandschaft im Plangebiet selbst wird maßgeblich durch die Bergbauvergangenheit geprägt.

3.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet sind sehr homogen strukturiert.

Der Olbersdorfer See mit seinen Uferbereichen und der überwiegende Teil des Westparks liegen im Eigentum der Gemeinde Olberdorf bzw. der Stadt Zittau.

Die übrigen Wald- und Freiflächen sowie die besiedelten Bereiche der Kommunen sind in Privateigentum.

Die Mandau liegt im Eigentum des Freistaates Sachsen, Flächen regionaler und überregionaler Verkehrswege im Randbereich des Plangebietes im Eigentum des Landkreises oder des Bundes.

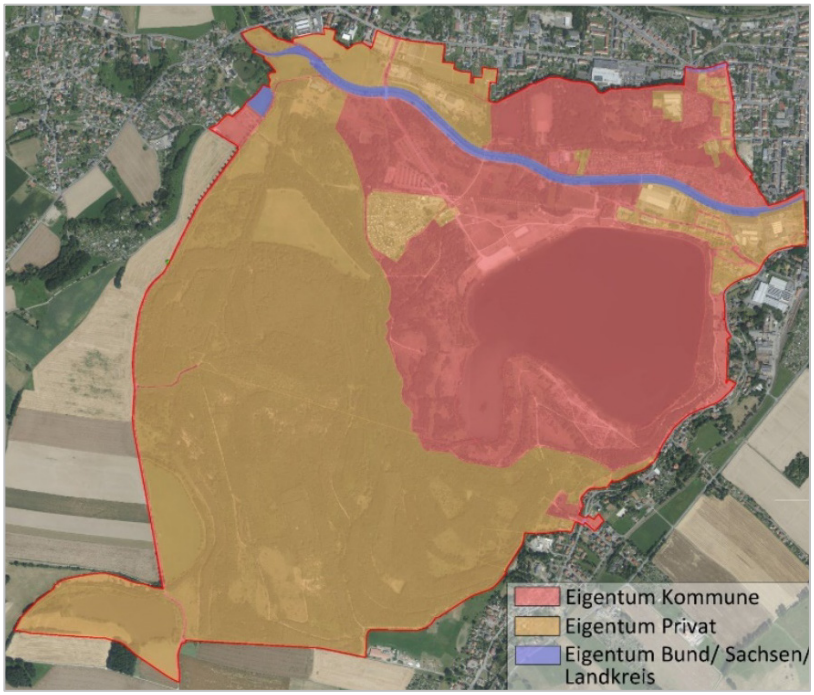


Abb. 9: Eigentumsverhältnisse [13]

3.2.3 Historische Entwicklung

Olbersdorfer See

Aufgrund der relativ großen Braunkohlevorkommen im Raum Olbersdorf erfolgte ab Anfang des 19. Jahrhunderts der Abbau im Untertagebau und ab 1910 die Kohleförderung im Tagebau. Der großflächige Abbau der Olbersdorfer Braunkohle erfolgte ab 1947, um die in Zittau und Umgebung ansässige Industrie mit Rohbraunkohle zu versorgen. Insgesamt wurden 21,5 Mio. Tonnen Kohle gefördert, bis der Tagebau 1991 geschlossen wurde. Danach begann die Sanierung der Grube. Das 38 m tiefe Tagebaurestloch wurde geflutet und die umgebende Tagebaulandschaft u.a. im Rahmen der 2. Sächsischen Landesgartenschau Zittau/Olbersdorf saniert und begrünt. Mit Eröffnung der Gartenschau 1999 wurde das Gelände der Nachnutzung übergeben. Heute bildet es das Erholungsgebiet Olbersdorfer See.



Abb. 10: Meilenblatt Sachsen, Berliner Exemplar (1780-1810, links) und aktuelles Luftbild (2022, rechts) [13]

Westpark Zittau

Im Gebiet um den Zittauer Burgberg liegen Zittaus Ursprünge. Hier befand sich im 10. Jahrhundert ein slawischer Weiler und eine Burg zur Verteidigung und Schutz der Handelswege. Bis heute erhalten geblieben ist die 1335 erstmals erwähnte und seitdem mehrfach umgebaute Burgmühle, die durch den Burgmühlgraben, einem Nebenfluss der Mandau, angetrieben wurde. 1897 wurde die Gaststätte Burgteich erbaut. Die Burgmühle ist heute ein Wohnhaus und denkmalgeschützt.

Das Waldgebiet an der Mandau, westlich der Webervorstadt, erhielt Anfang des 20. Jahrhunderts den Namen Westpark. Nur wenige Fußminuten vom Zentrum Zittaus entfernt war man im Grünen. Hier gingen die Familien sonntags zur Erholung spazieren. Mit Eröffnung des Städtischen Licht- und Luftbades 1907 gab es moderne Sportanlagen, Rasenflächen und ein kleines Wasserbecken mit Liegewiese. 1926 wurde das Areal um ein 100 mal 25 m großes Schwimmbecken mit Sprungtürmen erweitert. Hinzu kamen Umkleide- und Sanitärgebäude und ein Park. Das seitdem als Westbad bekannte Bad diente bis Anfang der 1990er Jahre v.a. der Erholung. Es wurde nicht mehr gebraucht, als mit der Flutung des nahe gelegenen Tagebaus Olbersdorf ein naturnahes Badegewässer entstand.

Mitten im Westpark befindet sich die 1927 errichtete und bis heute in dieser Funktion genutzte Stadtgärtnerei. Das auf dem Nachbargrundstück befindliche Wohnhaus für die Stadtgärtnerei wurde im Anschluss 1928 oder 1929 errichtet und ist heute in privater Wohnnutzung.

Zum Westpark gehört auch das Stadion, das in den 1930er Jahren entstand. Hier fanden Fußballspiele, Radrennen und Reitturniere statt. Anfangs mit Hartplatz und Aschenbahn ausgestattet, bekam das Stadion nach der Sanierung 1999 einen Rasenbelag und wird noch immer genutzt.

1998 eröffnete das Westpark-Center mit zahlreichen Sport-, Freizeit- und Gesundheitsangeboten und einer gastronomischen Einrichtung. Damit wurde die sportliche Tradition des Westparks fortgesetzt.

Für die Sächsische Landesgartenschau 1999 wurde der gesamte Park umgestaltet. Aus dem flachen Schwimmbecken wurde ein Seerosenteich geschaffen, es wurden Blumenrabatten und Wege angelegt und es entstanden in der Stadtgärtnerei Gewächshäuser für die Blumen-Sonderschauen, eine Klangwiese, ein Spielplatz, der Rosengarten, zwei Fußgängerbrücken über die Mandau und vieles mehr.

1946 entstand die Kleingartenanlage Westpark, die bis heute erhalten geblieben ist.



Abb. 11: Burgmühle um 1814 [4]



Abb. 12: Westbad Zittau um 1932 [17]

3.2.4 Flächennutzung und Denkmalschutz

Im Ergebnis der Sanierung der fast 300 ha großen Fläche, die ehemals dem Bergbau diente, sind Flächen für Tourismus und Erholung, Land- und Forstwirtschaft sowie den Naturschutz entstanden.

Der Olbersdorfer See hat eine Fläche von ca. 62 ha und ist umgeben von aufgeforsteten und begrünten Arealen. Einige rekultivierte Areale stehen unter Naturschutz. Nördlich des Sees sind Flächen für Gewerbeansiedlungen und Wohnungsbau entstanden. Ein Campingplatz, ein Hotel, Strandbereiche mit Gastronomie, Wassersportmöglichkeiten sowie Wander- und Radwege mit Aussichtspunkten sind Teil des Erholungsgebietes.

Über zwei neu errichtete Brücken über die Mandau ist das Areal an den Westpark angebunden. Dieser ist mit knapp 23 ha die größte Parkanlage der Stadt Zittau und geprägt von wertvollem altem Baumbestand, einer großen Parkwiese und verschiedenen Anlagen für Sport- und Freizeit (Westpark-Center, Westpark-Stadion). Im westlichen und nordöstlichen Randbereich des Plangebiets befinden sich mehrere Kleingartenanlagen sowie einzelne Wohnbau-, Gewerbe- und Landwirtschaftsflächen.

Insgesamt nehmen die Wald-, Wasser- und Grünflächen mehr als 80% der Fläche des Plangebietes ein.

Denkmalgeschützte Bausubstanz umfasst mehrere Wohngebäude, das Areal der Burgmühle und einen Dreiseithof.

Die Kulturdenkmale befinden sich im Westpark, an der Äußeren Weberstraße, der Pescheckstraße und der Weststraße in Zittau sowie an der August-Bebel-Straße in Olbersdorf.



Abb. 13: Topographische Karte [13]

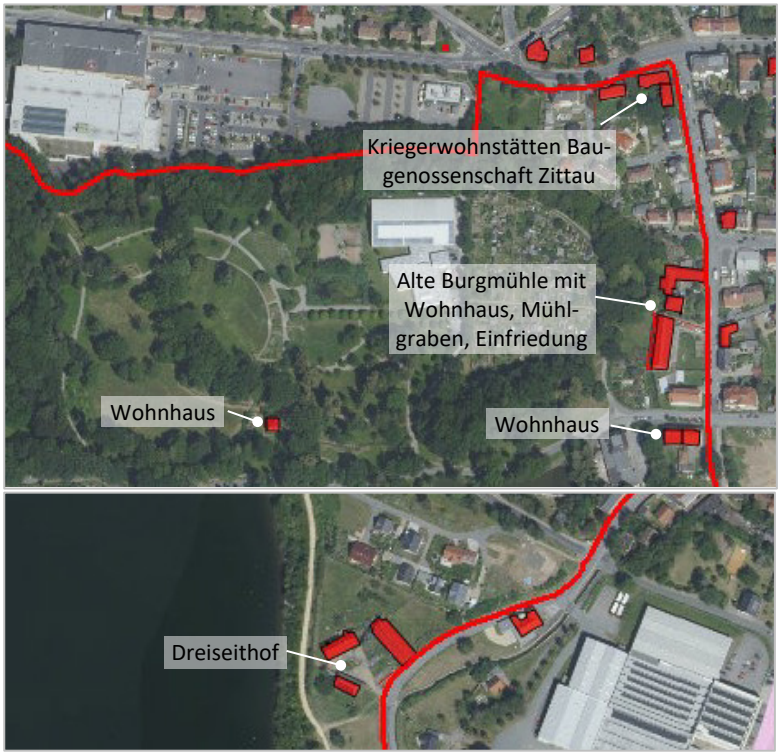


Abb. 14: Kulturdenkmale [13]

3.2.5 Leerstand und Brachen

Leerstehende Gebäude und Brachflächen befinden sich vor allem in den Randlagen des Bearbeitungsgebiets verstärkt entlang der Hauptstraße im Ortsteil Pethau, rund um den Kreisverkehr (Straße an der Landesgartenschau) und im nordöstlichen Ortseingangsbereich Olbersdorf entlang der August-Bebel-Straße.



Abb. 15: Leerstand und Brachfläche in Pethau (Hauptstraße, ehemalige Gärtnerei)



Abb. 16: Leerstand Olbersdorf

Aber auch unter Denkmalschutz stehende Objekte, z.B. das Wohnhaus Pescheckstraße 8, stehen aktuell leer. Hinzu kommen Einzelobjekte in Alleinlage, wie das Gebäude der ehemaligen HB-Pack am Südufer der Mandau.



Abb. 17: Wohnhaus Pescheckstraße 8 (links) und Gebäude der ehemaligen HB-Pack (rechts)

3.2.6 Natur und Landschaft

Die Bergbaufolgelandschaft mit dem Olbersdorfer See als Tagebaurestgewässer und den umliegenden rekultivierten Wald-, Grün- und Erholungsflächen prägen das Landschaftsbild südlich der Mandau.

Der Wald auf den Renaturierungsflächen besteht teils aus reinem Nadel- oder Laubwald und teils aus Mischwald. Als Erholungswald dient er der Erholung der Allgemeinheit und übernimmt zusammen mit den bewaldeten Nordflanken des Zittauer Gebirges eine regionale Klimaschutzfunktion. Die als Bodenschutzwald ausgewiesene Fläche schützt seinen Standort vor Erosion.

Die ehemalige Halde wird vom Grundbach umflossen, der auf dem

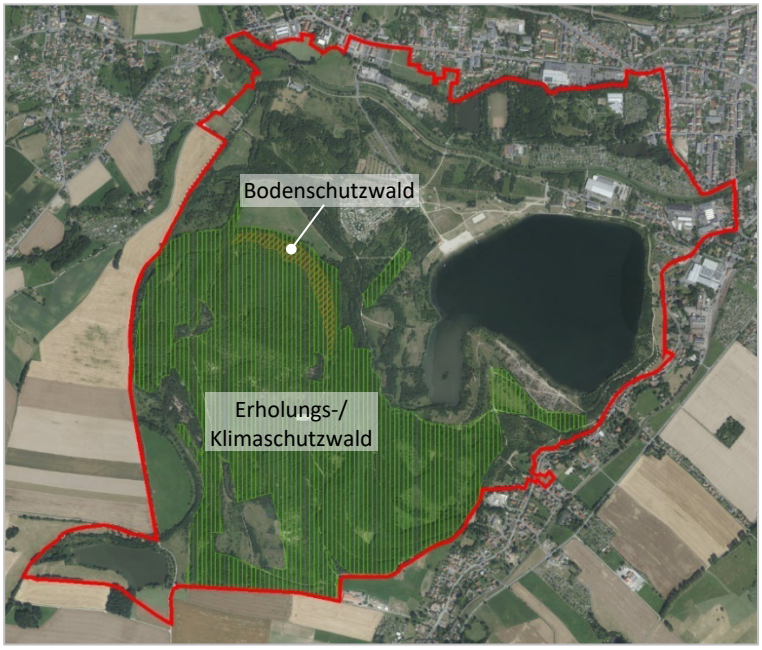
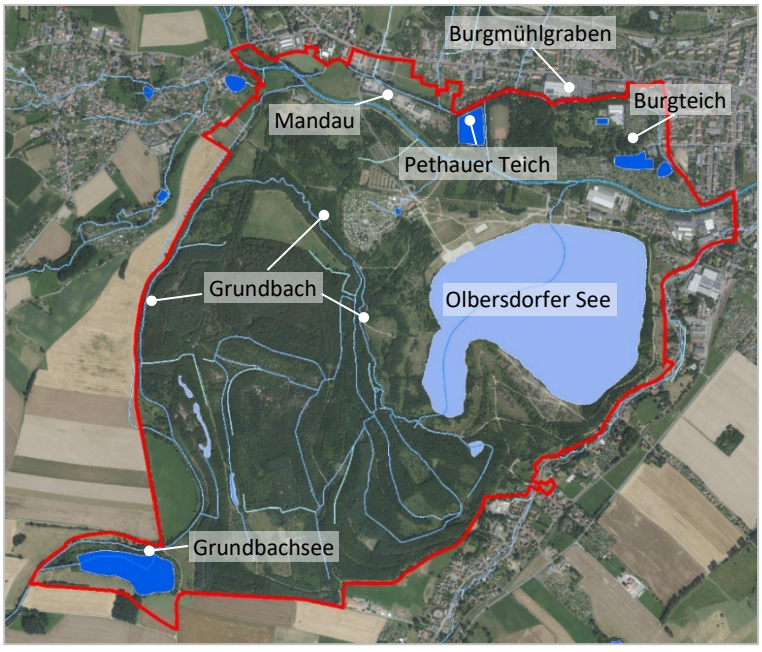


Abb. 18: Waldfunktionen [13]



Weg zur Mandau im Plangebiet durch den Grundbachsee und den Olbersdorfer See führt.

Abb. 19: Gewässer im Plangebiet [13]

Die Mandau ist ein Gewässer 1. Ordnung, die östlich von Zittau in die Neiße mündet und hinsichtlich Gewässerstruktur und -güte nur als unbefriedigend eingestuft wird.

Im Westpark nördlich der Mandau gibt es neben dem Pethauer Teich und dem Burgteich noch weitere kleinere Teiche. Der Burgmühlgraben ist ein Abzweig der Mandau und umrahmt den Westpark.

Weite Teile entlang der Mandau sind als Überschwemmungsgebiete festgesetzt und waren u.a. vom Hochwasser 2010 betroffen.

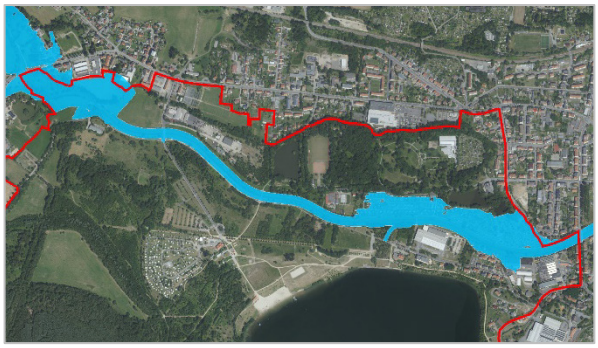


Abb. 20: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ 100) [13]

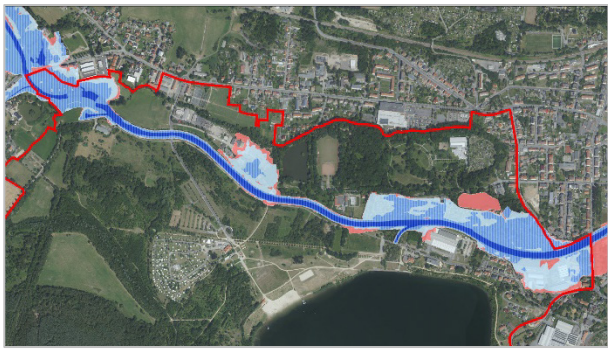
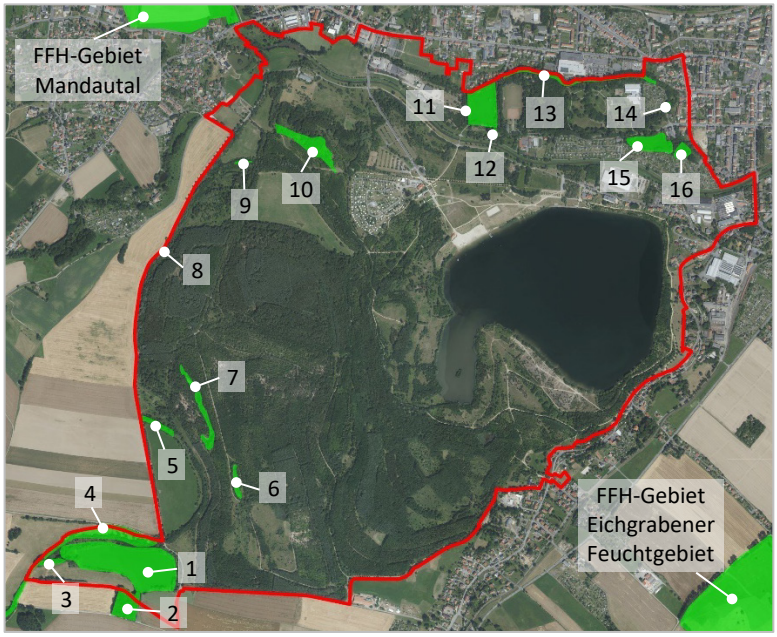


Abb. 21: Hochwassergefährdung bei HQ 300 (blau) und Extremhochwasser (rot) [13]

Einzelne Flächen und Elemente der Natur sind als Biotope (§) und Naturdenkmäler (ND) gesetzlich geschützt. Dazu gehören u.a. Altbäume und kleinere Gewässer im Westpark und im Erholungswald.



1	Grundbachsee (§)
2	Sumpfwald (§)
3	Grundbach oberhalb Grundbachsenke (§)
4	Trocken- und Halbtrockenrasen (§)
5	Altwasser am Grundbach (§)
6	Bananenteich (§)
7	Kleingewässer im Kippengebiet (§)
8	Eiche an der Althalde (ND)
9	Graben am Grundbachstau (§)
10	Strukturreicher Waldrand (§)
11	Pethauer Teich (§, ND)
12	Stiel-Eiche (ND)
13	Burgmühlgraben (§)
14	Stiel-Eiche (ND)
15	Burgteich (§)
16	Kleingewässer (§)

Abb. 22: Gesetzlich geschützte Biotope / Naturdenkmäler [13]

3.2.7 Erreichbarkeit und Mobilität

Das Plangebiet ist von der S 136 im Westen, der S 137 und B 96 im Norden und der S 133 im Osten aus erreichbar. Von letzterer führt die K 8638 (August-Bebel-Straße) entlang der östlichen Plangebietsgrenze durch Olbersdorf.

Die Entfernung vom Nordstrand des Olbersdorfer Sees bis zum Stadtzentrum Zittau beträgt ca. 3 km, zum Zittauer Gebirge ca. 10 km und zur Autobahn A 4 ca. 45 km (Auffahrt Weißenberg).

Für die innere Erschließung des Plangebietes mit dem Pkw stehen die Zufahrten zum Westpark und zum Seecamping Zittauer Gebirge mit öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich in der Nähe des Südstrandes und der Kirchbergaussicht.



Abb. 23: Verkehrswege, Parkplätze und ÖPNV-Haltestellen [13]

Auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet erreichbar. Mit der Stadtbus-Ringlinie 2 gelangt man in 15 min vom Bahnhof Zittau bis zur Haltestelle Freizeit-Oase nordwestlich des Olbersdorfer Sees. Weitere Buslinien bedienen die Haltestellen an den umliegenden Staats- und Kreisstraßen, deren Taktung aber stark auf den Schülerverkehr ausgerichtet ist. Von dort gelangt man aber nur über z.T. lange Fußwege an den See bzw. zum Westpark.

Laut Einschätzung der Teilnehmer der Arbeitsgruppen ist v.a. am Wochenende und in den Ferien der ÖPNV-Takt nur unzureichend an die Freizeitnutzung angepasst. So verkehrt die Buslinie 2 wochentags im Stunden-Takt zwischen 6 und 19 Uhr und am Wochenende bzw. an Feiertagen im 2 bis 4-Stunden-Takt zwischen 8:30 und 18:30 Uhr. Die Buslinie 16, die Olbersdorf mit Zittau bzw. dem Zittauer Gebirge verbindet, verkehrt zwischen 8 und 20 Uhr ganzjährig im 2-Stunden-Takt.

Haltestellen der Schmalspurbahn befinden sich in Zittau-Vorstadt und in Olbersdorf-Niederdorf. Die Schmalspurbahn ist in der Hauptsaison wochentags im 2-Stunden-Takt und am Wochenende im Stundetakt unterwegs. In der Nebensaison ist das Angebot mit täglich 2 Fahrten deutlich ausgedünnt.

Am See Camping befindet sich eine öffentliche Ladesäule mit zwei Ladeplätzen für Elektroautos. In der Umgebung stehen vier Ladesäulen in Zittau und je eine in Kurort Oybin und Kurort Jonsdorf zur öffentlichen Nutzung bereit.

3.2.8 Touristische Infrastruktur und Organisation

Das Gebiet rund um den Olbersdorfer See ist einer der wichtigsten touristischen Anziehungspunkte und Ausflugsziele der südlichen Oberlausitz. Die touristische Infrastruktur ist ausgerichtet auf Erholung, Sport und Freizeit.

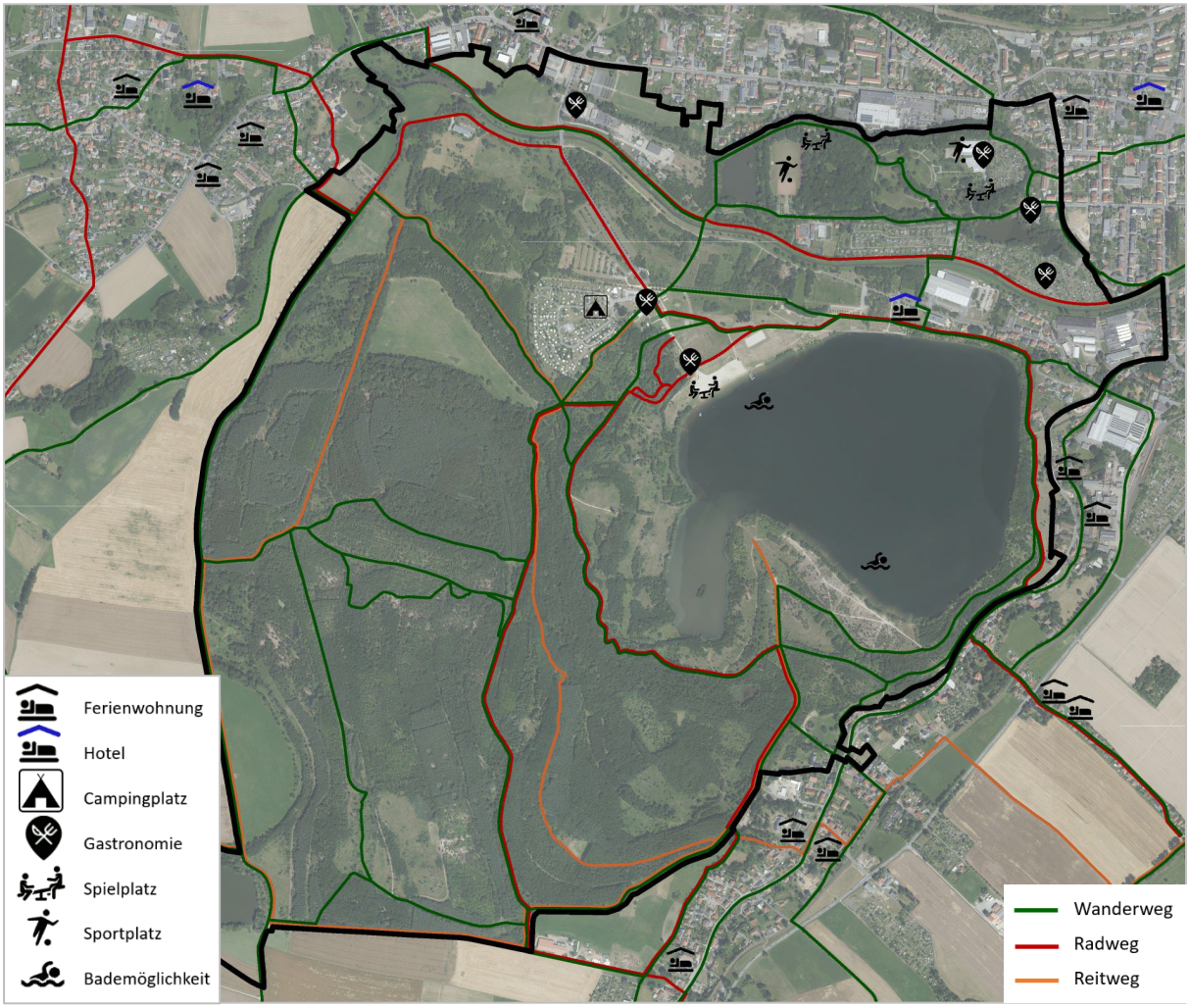


Abb. 24: Touristische Infrastruktur im Plangebiet [13] [15]

Beherbergung und Gastronomie

Unweit vom Nordstrand des Olbersdorfer Sees befinden sich die einzigen beiden Beherbergungsangebote im Plangebiet. Der im Jahr 2000 eröffnete naturbelassene Campingplatz „Seecamping Zittauer Gebirge“ besitzt 225 Stellplätze sowie 14 Campinghütten mit insgesamt 56 Betten. Das 4-Sterne-Wellness-Hotel mit Restaurant „Haus am See“ hat 46 Betten. Weitere Hotels und Ferienwohnungen sind in den umliegenden Ortslagen zu finden.



Abb. 25: Beherbergungsangebote (Hotel Haus am See, See Camping)

Um das leibliche Wohl bemühen sich zusätzlich folgende gastronomische Angebote:

- Gastronomie im Westpark-Center
- Restaurant „Burgteich“ am Westpark
- Gaststätte Sommerlust (in der Kleingartenanlage „…“)

- Restaurant „Captain Hook“ am Olbersdorfer See
- Loungebar „Seestern“ am See
- an der Straße An der Landesgartenschau Getränke- und Lebensmittelmarkt, mit Streetfood-Imbiss auf dem Vorplatz
- Kiosk am Strandbereich



Abb. 26: Gastronomische Angebote (Loungebar „Seestern“, Restaurant „Burgteich“)

Die Gastronomieangebote wurden durch die Teilnehmer der Arbeitsgruppen als unzureichend eingeschätzt, vor allem nach Schließung des Restaurants im Hotel „Haus am See“ für die Öffentlichkeit ist eine Angebotslücke entstanden.

Zwar außerhalb, aber in direkter Nähe des Betrachtungsgebietes befindet sich McDonalds. Dass Westparknutzer auf dieses Angebot ausweichen, wird anhand von überfüllten Abfallbehältern im Westpark sichtbar, wo sich das Verpackungsmaterial von McDonalds stapelt (Substitution fehlender Gastronomie).

Positiv werden Angebote empfunden, die den Erholungscharakter des Sees besonders unterstützen und aufgrund der Lage den Aufenthalt am See ermöglichen (z.B. Loungebar Seestern).

Selbstversorgung mit entsprechendem Müllaufkommen wird als problematisch empfunden.

Im Bereich des Südstrandes und entlang der August-Bebel-Straße in Olbersdorf besteht kein gastronomisches Angebot.

Touristische Wege

Durch das Plangebiet führen eine Vielzahl ausgewiesener Wander-, Rad- und Reitwege von überregionaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Dazu gehören Abschnitte folgender Wege:



- Mittellandroute D4 (Radfernweg Aachen-Zittau)
- Rübezahlradweg (Regionale Hauptradroute, streckengleich mit Mittellandroute)
- MTB-XTERRA-Trail (Mountainbikestrecke)
- Lausitzer Schlange (Fernwanderweg)
- Wanderweg rund um Lückendorf
- Wanderwege Grüner Strich, Grüner Punkt, Gelber Punkt
- Kleiner und großer Seerundweg (lokaler Wanderweg)
- Fernreitweg und lokaler Reitweg

Nördlich entlang der Mandau verläuft der Mandauradweg, der als solcher nicht ausgewiesen ist.

Im Zuge der 2. Sächsischen Landesgartenschau wurde auch ein Lehrpfad angelegt, der um den Olbersdorfer See sowie durch die ehemalige Halde führt. Der Tagebaulehrpfad Olbersdorf informiert mit 13 Informationstafeln über die Bergbaugeschichte und über Besonderheiten in Natur und Landschaft nach dem Bergbau.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet führt entlang des Goldbaches der Olbersdorfer Mühlenpfad, der an die reiche Mühlentradition des Ortes erinnern soll. An insgesamt 18 Standorten berichten kleine Hinweistafeln Wissenswertes über die jeweiligen Mühlen.





Abb. 27: Touristische Wegweisung / Informationstafeln

Die Strecken sind sehr gut frequentiert und werden gut sowohl von Gästen als auch Einheimischen angenommen. Der Mühlenpfad ist ein spannendes Angebot am Südufer des Olbersdorfer Sees, das ergänzt und mit weiteren Maßnahmen und Angeboten flankiert werden kann.

Der Zustand der Übersichtstafeln zum Wegenetz und der Informationstafeln des Tagebaulehrpfades sowie die Präsentation der Inhalte sind überholungsbedürftig.

Einstiegspunkte in Rundwege und Anbindungen an überregionale Radwege (Neißeradweg) können optimiert werden.

Zahleiche Wege werden von unterschiedlichen Gruppen gemeinsam genutzt, was gelegentlich zu Konflikten führt (z.B. Wanderer und Radfahrer). Auch die Wegebeschaffenheit ist für bestimmte Nutzergruppen teilweise nicht ideal (z.B. Unterbrechung Asphaltradweg an der Mandau durch Pflaster für Inlineskater).

Freizeitangebote

Innerhalb des Naturparks Zittauer Gebirge ist der Olbersdorfer See das größte Gewässer und bietet den einzigen Badestrand in der Region. Der Badesee ist Herzstück der Freizeit-Oase Olbersdorfer See, die 2014 teilweise neugestaltet wurde und verschiedene Angebote zur Erholung und aktiven sportlichen Betätigung bietet. Neben dem ca. 300 m langen Sandstrand (mit FKK-Bereich) gehören dazu ein großer Wasserspielplatz, zwei Bouleplätze ein Bootsverleih und eine 4-Feld-Beachvolleyballanlage.

Das Gelände wird darüber hinaus auch für individuelle Angebote genutzt, wie z.B. Lauftreff, Yoga- oder Tanzangebote. Auch finden gelegentlich auf der Bühne und auf der Festwiese Veranstaltungen statt.

Die AG Grubenbahn bietet nach Anmeldung Führungen und Vorführungen zur Geschichte zum ehemaligen Tagebau Olbersdorf auf der Ausstellungsfläche der AG in Olbersdorf am Hotel „Haus am See“ an.



Abb. 28: Freizeitangebote am Olbersdorfer See (Bouleanlage, Gelände AG Grubenbahn, Strandspielplatz, Südstrand (Bild unten rechts))

Das Südufer des Olbersdorfer Sees wird ebenfalls zum Baden genutzt. Dieser Bereich wird nicht überwacht, baden erfolgt auf eigene Verantwortung. Es stehen keine sanitären Einrichtungen zur Verfügung, was für Konfliktpotential sorgt. Die Zugänge zum See sind in den vergangenen Jahren immer mehr zugewachsen. Auch das führt zu Forderungen, diese freizuhalten.

Auf Zittauer Seite bietet nicht nur außerhalb der Badesaison das Westpark-Center ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot, u.a. eine Bowlingbahn, Squash- und Tennisplätze, eine Kletterhalle und ein Fitness- und Gesundheitsstudio.

Der Spielplatz im Westpark ist ein beliebter Treffpunkt für Familien als auch Ausflugsziel für KiTa-Gruppen und Grundschulen. Ein Sinnesgarten mit Barfußweg als Teil der Landesgartenschau 1999 bietet in der Nähe des Westpark-Centers ein zusätzliches Angebot.

Das Westpark-Stadion wird von verschiedenen Zittauer Vereinen eher sporadisch genutzt.

Der Gondelbetrieb auf dem Burgteich wurde eingestellt. Erhalten geblieben ist der Bootsanleger.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf das Fehlen eines Spielplatzes für Kleinstkinder und die unzureichende Beleuchtung u.a. des Spielplatzes im Westpark hingewiesen.





Abb. 29: Freizeitangebote Westpark (Spielplatz, ehemalige Gondelstation am Burgteich, Sinnespfad im Westpark)

Weitere touristisch relevante Infrastruktur



An markanten Erhebungen unweit von Wander- oder Radwegen gibt es mehrere Aussichten in Richtung Olbersdorfer See, die aber z.T. zugewachsen bzw. wenig erlebniswirksam sind.

Abb. 30: Aussichtspunkte







Abb. 31: Sitzgelegenheiten an Aussichtspunkten



An der Kirchbergaussicht erinnert eine kleine Gedenkstätte an die hier ehemals stehende Olbersdorfer Kirche, die im Zuge des Tagebauausbaus 1984 entweiht und deren Kirchturm 1986 gesprengt wurde.

Abb. 32: Gedenkstätte Kirchbergaussicht

Am Olbersdorfer See befinden sich darüber hinaus mit dem großen Holzdeck (aktuell aufgrund des Bauzustands gesperrt) und dem Schaufelrad als Fotopunkt zwei sehr beliebte Anlaufstellen im Gesamtareal.




Abb. 33: Holzdeck und Schaufelrad am Olbersdorfer See

Veranstaltungen

Jährlich im August ist der Olbersdorfer See Austragungsort der O-See-Challenge, einer Cross-Triathlon-Veranstaltung von internationalem Rang. Seit 2004 entwickelte sich die Veranstaltung im Rahmen der weltweiten XTERRA-Serie zum heute bekanntesten und anspruchsvollsten Cross-Triathlon Deutschlands, mit inzwischen ca. 1.500 Startern aus der ganzen Welt.

Das Areal am See wird auch für Sonnenwendfeuer und Maifeuer genutzt (Schwerpunkt Bühne und dazugehörige Wiesenflächen), auch fand 2023 ein Konzert des Gerhart-Hauptmann-Theaters mit guter Resonanz statt.

Organisation und Marketing

Der Verein Freizeit-Oase Olbersdorfer See e.V. wurde 2001 zum Zweck gegründet, den Tourismus am Olbersdorfer See zu fördern und zu vermarkten. Aufgaben des Vereins sind neben dem Betrieb der touristischen Anlagen und Einrichtungen am und um den Olbersdorfer See u.a. der Aufbau von Kooperationen mit touristischen Leistungsträgern vor Ort, die Zusammenarbeit mit anderen touristischen Organisationen, u.a. der TGG Zittauer Gebirge und dem Netzwerk „Naturpark Zittauer Gebirge - Das Outdoorland“ und das Tourismusmarketing für die Region.

Ein weiterer wichtiger Akteur vor Ort ist der Verein O-SEE Sports e.V., der Veranstalter der O-See Challenge und weiterer sportlicher Events am See und in der Region.

Die Pflege der Anlagen übernimmt auf Zittauer Seite die Städtische Dienstleistungs-GmbH Zittau und auf Olbersdorfer Seite der Verein Freizeit-Oase mit Unterstützung der Gemeinde Olbersdorf.

FREIZEIT-OASE
www.Olbersdorfer-See.com

Das Marketing für das Areal erfolgt noch mit dem Logo des Vereins und umfasst nur den Olbersdorfer Teil des Gesamtareals.

Abb. 34: Logo des Vereins Freizeit-Oase

Auch in der regionalen und überregionalen Vermarktung liegt der Schwerpunkt auf der Vermarktung des Sees als Badegewässer, eine Einbeziehung des Zittauer Bereiches erfolgt noch nicht.

Die im Gebiet befindlichen Unternehmen werben einzeln und einrichtungsbezogen in Eigenregie (z.B. Westpark-Center, Seestern, SeeCamping Zittauer Gebirge).

Es gibt bis jetzt keinen Veranstaltungskalender oder einen Koordinator für das Gelände und die hier stattfindenden Aktivitäten. Ansprechpartner für Mängel, Schäden oder Hinweise sind prioritär die Kommunalverwaltungen.

3.3 Potenzial- und Defizitanalyse Teilräume

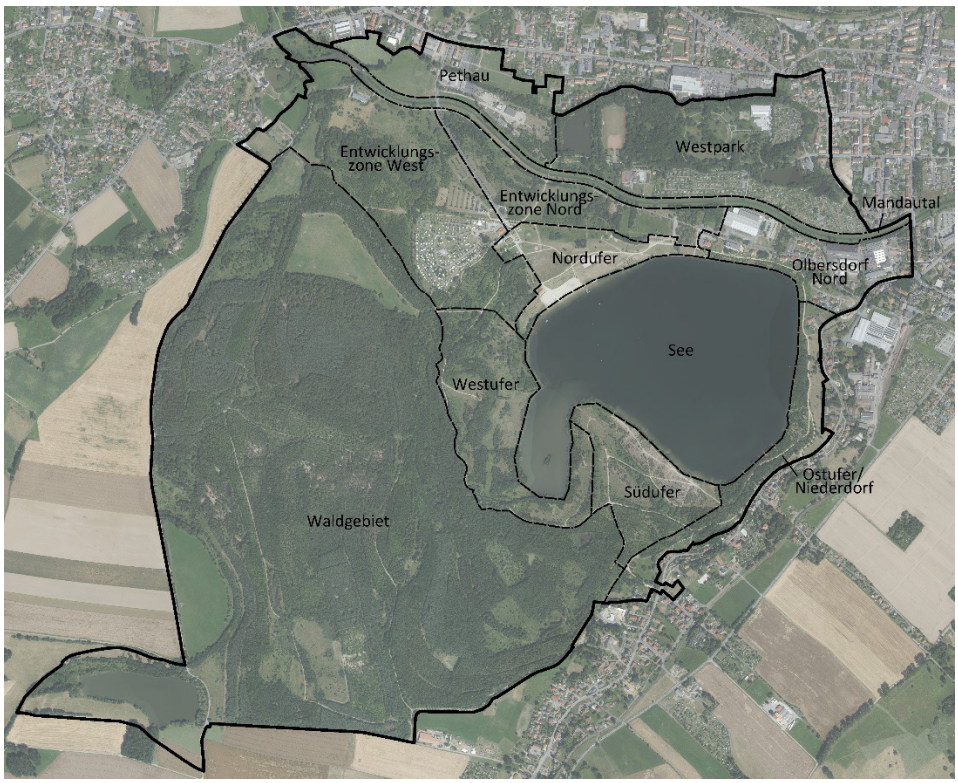


Abb. 35: Teilgebiete [13]

Für eine detaillierte Beschreibung von Potenzialen und Defiziten wurde das Plangebiet in 11 Teilräume eingeteilt. Grundlage für die Abgrenzung waren städtebauliche und naturräumliche Strukturen in Verbindung mit dem derzeitigen Entwicklungsstand.

Die Gliederung in Teilräume macht sowohl die Analyse als auch die Formulierung von Entwicklungszielen und die Zuordnung von Projektideen leichter.

Die wesentlichen Merkmale der Teilbereiche sind in nachfolgenden Steckbriefen zusammengefasst.

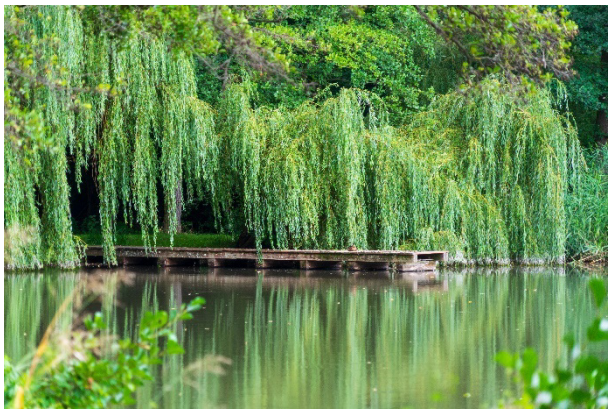
Westpark

Charakter aktuell:	Stadtpark mit altem Baumbestand, bestehendem Wegenetz und Überresten der Landesgartenschau 1999; „Dornröschenschlaf“
Stärken / Potenziale:	▪ Teiche und Wasserläufe, alter Baumbestand ▪ viel Schatten ▪ gepflegter Zustand ▪ viele Sitzmöglichkeiten ▪ Pavillon ▪ Großer Spielplatz mit viel Schatten ▪ Stadtgärtnerei als Entwicklungsfläche (abgeschlossenes Areal) ▪ Westpark-Center ▪ Tagebaulehrpfad ▪ Sinnespfad
Defizite / Konflikte:	▪ abgegrenzte Räume im Gesamtareal (Wohnhäuser, Westpark-Stadion, Stadtgärtnerei, Kleingartenanlagen, Westpark-Center) ▪ fehlende Toiletten ▪ unzureichende öffentliche Gastronomie ▪ Fahrverkehr im Parkgelände störend für Parkbesucher, erforderlich für die Erreichbarkeit der Einrichtungen ▪ fehlende öffentliche Parkplätze im direkten Umfeld ▪ kein direkter ÖPNV-Anschluss ▪ Seerosenbecken nicht erlebbar (eher Gefahrenstelle) ▪ begrenzte Entwicklungsoptionen Westpark-Center ▪ ungenutzte Brache der ehemaligen Tennisplätze ▪ Zugänge ins Areal von Norden und Osten unattraktiv ▪ Bedrohung Baumbestand durch Trockenheit ▪ abschnittsweiser naturferner Zustand Burgmühlgraben ▪ hoher Pflegeaufwand für repräsentative Parkbereiche (Rosengarten, große Parkwiese, Bereich Pavillon) ▪ Angebote Kleinstkinder fehlen ▪ Wegebeleuchtung von Brücke bis zum Stadion fehlt, dunkle Bereiche im Park, Spielplatz am Stadion unbeleuchtet (gewollter Zustand?) ▪ Übergang Gärtnerbrücke durch Gewerbebetrieb geprägt (Lärm / Optik)
Restriktionen:	▪ lt. FNP: Sicherung von Grünflächen (Parkanlage, Dauerkleingärten, Sportplatz, Spielplatz), Sonderbauflächen (Sport/ Freizeit/ Erholung), Landwirtschaftsfläche ▪ angrenzende B-Pläne: XXII-Musterhaussiedlung An der Sportstraße, XXXVIII-Wohnbebauung Pescheckstraße ▪ Eigentum: ca. 80% kommunal, 20% privat (Westpark-Center, Gaststätte Burgteich, entlang Pescheckstraße) ▪ Lage fast vollständig im Naturpark Zone III - Entwicklungszone (außer Randbereich nördlich Burgmühlgraben) ▪ vier geschützte Biotope (Pethauer Teich, Burgteich, Kleingewässer an Pescheckstraße, Abschnitt Burgmühlgraben) ▪ zwei Naturdenkmale (Stieleichen am Pethauer Teich und an der Burgmühle) ▪ tlw. Überschwemmungsgebiet (Bereich Mandau, im zentralen Teil bis Straße Westpark) ▪ mehrere Kulturdenkmale (Wohnhäuser Westpark 5 und Weststraße 31/33; Alte Burgmühle mit Einfriedung, Mühlgraben und Wehr; Anwesen Pescheckstraße 8, Kriegerwohnstätten Äußere Weberstraße 75/77)


Pethau
Westpark
Entwicklungs-
zone Nord
Mandautal
Nordufer
Olbersdorf
Nord
See









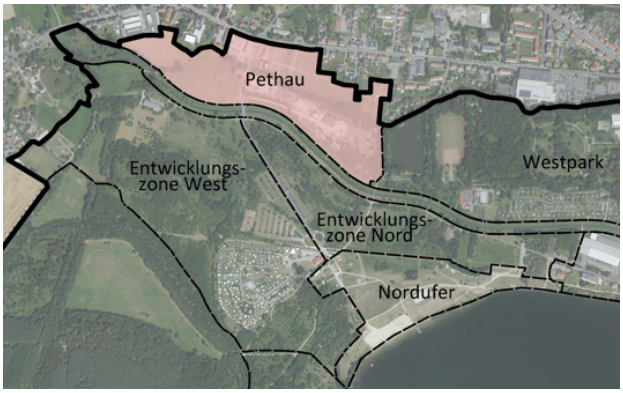






Pethau

Charakter aktuell:	Haupterschließungskorridor; von Leerstand, Brachen und Gewerbe geprägt; unterbrochen durch größere Grünräume
Stärken / Potenziale:	▪ Flächen und Gebäude für neue Nutzungen vorhanden ▪ gute Erschließung / ÖPNV-Anbindung ▪ viel Durchgangsverkehr (motorisiert, Radverkehr, fußläufig) ▪ Nahversorgung und einfache Gastronomie ▪ schöner Baumbestand im Anschluss an den Westpark ▪ attraktive Offenräume
Defizite / Konflikte:	▪ schlechter Gesamteindruck und Zustand zahlreicher Gebäude ▪ Kreisverkehr als Auftakt in das Gesamtareal unattraktiv ▪ keine klaren Ausschilderungen (groß Freizeitoase, klein Olbersdorfer See) ▪ keine durchgängige fußläufige Anbindung der Bushaltestelle ins Gelände ▪ Lärmbelastung durch Hauptstraße ▪ Burgmühlgraben nicht sichtbar ▪ fehlendes Baurecht für größere Maßnahmen
Restriktionen:	▪ lt. FNP: Sicherung von Landwirtschafts- und Wohnbauflächen, nordwestlich auch Mischbau- und Grünlandfläche ▪ tlw. Überschwemmungsgebiet (Bereich Mandau und westliche Landwirtschafts-/ Grünflächen) ▪ Eigentumsverhältnisse (95% privat) ▪ Lage fast vollständig im Naturpark Zone III - Entwicklungszone (außer Randbereich nördlich Burgmühlgraben) ▪ Belastung durch Lärmemissionen entlang Hauptstraße



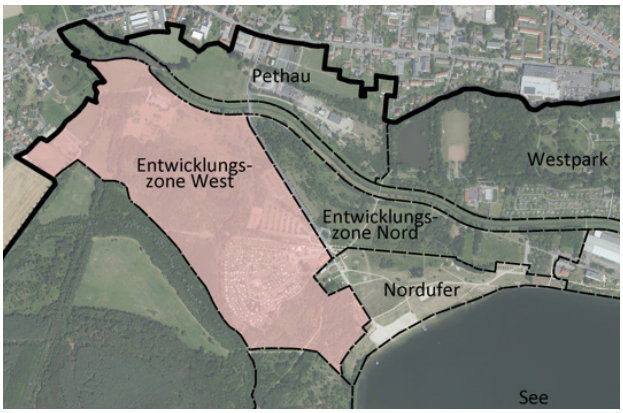






Entwicklungszone West

Charakter aktuell:	Parkplatz und Campingplatz mit angrenzenden großflächigen Naturbereichen
Stärken / Potenziale:	▪ große freie zusammenhängende Flächen ▪ erschlossen durch Straße An der Landesgartenschau ▪ Campingplatz mit sehr guten Bewertungen und guter Infrastruktur ▪ großer Parkplatz vorhanden ▪ Gelände HP-Pack mit Umnutzungspotential (beachten: Außenbereich)
Defizite / Konflikte:	▪ Außenbereich für bisher ungenutzte Areale - fehlendes Baurecht für größere Maßnahmen ▪ Naturschutz vs. bauliche Nutzung der Flächen ▪ schlechter Zustand Hörnitzer Höhe / zugewachsene Aussicht
Restriktionen:	▪ lt. RP: Lage vollständig im Vorranggebiet Erholung (Entwicklung zu attraktivem Raum für Naherholung und Tourismus) ▪ lt. FNP: Sicherung des nordöstlichen Bereiches als Sonderbaufläche (Sport/ Freizeit/ Erholung) und des nordwestlichen Bereiches als Landwirtschafts-/ Grünlandfläche ▪ Eigentum: ca. 50% kommunal, 50% privat ▪ Lage vollständig im Naturpark Zone III - Entwicklungszone ▪ ein geschütztes Biotop (strukturreicher Waldrand nahe Grundbachstau) ▪ tlw. Überschwemmungsgebiet (Bereich Mandau)





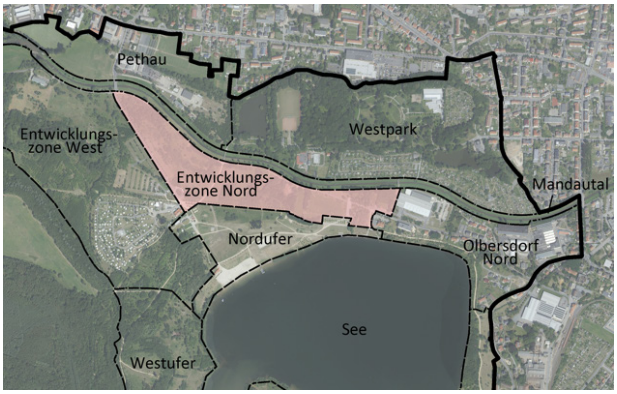




Entwicklungszone Nord

Charakter aktuell: Natur und Fläche – Durchgangsraum

Stärken / Potenziale:	▪ Erschließung durch Straße An der Landesgartenschau, ▪ Parkplatz vorhanden, Medien anliegend ▪ autofreie Zone ▪ innere Erschließung durch gut begehbares Wegenetz ▪ Ruhe ▪ Naturräume, Streuobstbereiche, Wiesenflächen ▪ schöne Blickbeziehungen Richtung See und Mandautal ▪ Gelände AG Grubenbahn
Defizite / Konflikte:	▪ Flächen „erwirtschaften“ keinen Beitrag zum Gesamtareal – Pflege kostet ▪ Naturschutz vs. bauliche Nutzung der Flächen ▪ fehlendes Baurecht für größere Maßnahmen ▪ kaum Ziele oder Angebote auf den Flächen ▪ „Bauhof“ mitten im Gelände ▪ etwas abgelegen, Vandalismusgefahr ▪ fehlende Gastronomie ▪ fehlendes WC
Restriktionen:	▪ lt. RP: Lage fast vollständig im Vorranggebiet Erholung (Entwicklung zu attraktivem Raum für Naherholung und Tourismus) ▪ lt. FNP: Sicherung des nordwestlichen Bereiches als Sonderbaufläche (Sport/ Freizeit/ Erholung) ▪ Eigentum: 100% kommunal ▪ Lage vollständig im Naturpark Zone III – Entwicklungszone ▪ Teil des Grundbachs Überschwemmungsgebiet (zwischen Mandau und Olbersdorfer See)



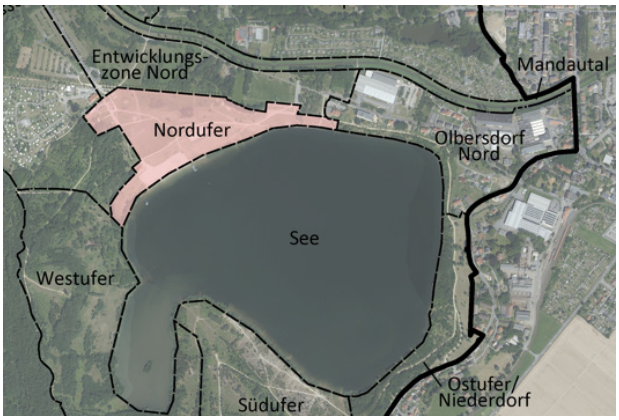






Nordufer

Charakter aktuell:	Kernbereich touristischer und Freizeitnutzung im Gesamtareal mit Verschleißerscheinungen
Stärken / Potenziale:	▪ etablierter Freizeitbereich mit guter Infrastruktur im Strandbereich ▪ direkte Seenähe und Gebirgsblick ▪ Strandbereich mit Spielplatz ▪ Gelände durch Wegenetz der LGS gut erschlossen und Aussichtspunkte ▪ guter Pflegezustand ▪ ausreichend Flächen für (Groß-)Veranstaltungen
Defizite / Konflikte:	▪ keine Toiletten in der Nähe der Volleyballplätze / im Ostbereich ▪ außerhalb Saison Gastronomie und WC geschlossen (WC nicht frostfrei), Öffnungszeiten Imbiss (schließt 18 Uhr) ▪ fehlendes WC im Ostbereich ▪ unzureichende Gastronomie / Kleinstgastronomie ▪ viel Müll durch Selbstversorgung ▪ Vandalismus – Sicherheitsstruktur ▪ kein Schatten am Strand ▪ Plattform im Wasser vorhanden, kann nicht abgesichert werden ▪ für Gäste nicht ersichtlich, wo was stattfindet (wo Angeln, wo Hunde, wo FKK) ▪ Halli-Galli im Wasser vs. Erholung und Ruhe, Erlebnis vs. Erholung ▪ Bachlauf am Spielplatz Strand (Wasser regulieren, dass ggf. immer Wasser fließt) ▪ Holzdeck aufgrund von Baumängeln gesperrt ▪ Lärmemission bei Veranstaltungen
Restriktionen:	▪ lt. RP: Lage vollständig im Vorranggebiet Erholung (Entwicklung zu attraktivem Raum für Naherholung und Tourismus) ▪ Eigentum: 100% kommunal ▪ Lage vollständig im Naturpark Zone III - Entwicklungszone





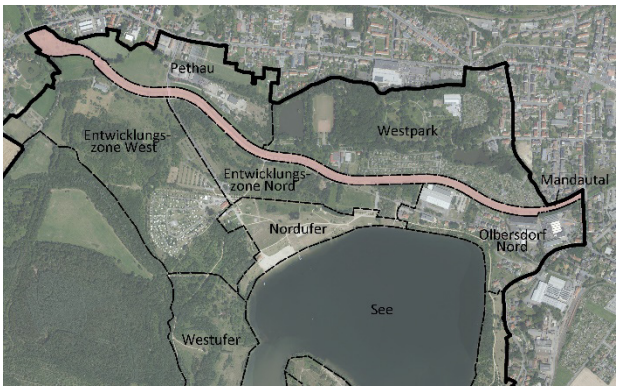




Mandautal

Charakter aktuell:	schöner Landschaftsraum aber mit wenig Abwechslung und kaum Möglichkeiten zum Verweilen

Stärken / Potenziale:	▪ Wasser immer ein belebendes Element ▪ schöner Baumbestand entlang des Ufers ▪ Blickbeziehungen Westpark / LGS-Gelände Olbersdorfer Seite und entlang des Flusses ▪ Radweg an Mandau als autofreie Erschließungsachse und Zubringer zu Fernradwegen ▪ Asphalt Nordufer, gute Rolleigenschaften
Defizite / Konflikte:	▪ Gewässer in eher naturfernem Zustand ▪ wenig attraktive Mandaubrücke an der Zufahrt Pethau ▪ starke Frequentierung des Radweges an der Mandau durch Radfahrer, Fußgänger und Inlineskater ▪ kaum Aufenthalts- oder Rastbereiche, fehlende Sitzmöglichkeiten und Picknickplätze ▪ Wasser nur aus der Ferne erlebbar ▪ Radweg an Mandau durch Pflasterfläche unterbrochen (schlecht für Inlineskater) ▪ Radweg endet an Pescheckstraße, Querung Goldbachstraße erforderlich - nicht durchgängig bis zur Innenstadt ▪ Radweg Südufer nicht asphaltiert und endet im Gelände (Verlängerung Südstraße), kein ufernaher Weg bis Gärtnerbrücke ▪ keine Ladepunkte für E-Bikes
Restriktionen:	▪ Mandau Gewässer 1. Ordnung ▪ lt. RP: Lage im Vorranggebiet Retentionsraum (Sicherung der Funktion als Retentions- und Abflussraum, Freihaltung von funktionswidrigen Nutzungen) ▪ lt. FNP: Sicherung von Wasser-, Grün- und Landwirtschaftsflächen ▪ vollständig Überschwemmungsgebiet ▪ angrenzendes FFH-Gebiet „Mandautal“ (nordwestlich, außerhalb Plangebiet) ▪ Eigentum: ca. 90% staatlich, 10% privat (Grünfläche) ▪ Lage vollständig im Naturpark Zone III – Entwicklungszone



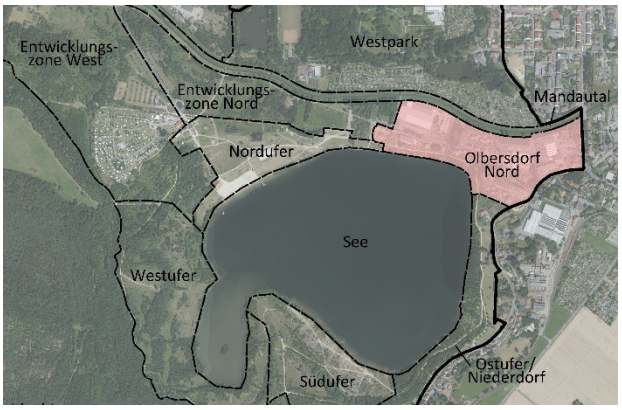






Olbersdorf Nord

Charakter aktuell:	Gewerbe / Industrie / Wohnen – unschöner Ortsauftakt
Stärken / Potenziale:	▪ Leerstand als Umnutzungs- bzw. Wiedernutzungspotential ▪ Verknüpfung Bahn / Bus ▪ Einstieg in das Erholungsgebiet ▪ Hotel Haus am See als seenaher Beherbergungsbetrieb ▪ Ausblicke auf den See vom Seerundweg aus
Defizite / Konflikte:	▪ Ortseingang durch Leerstand und Brachen geprägt ▪ unattraktive Bushaltestelle ohne Unterstand ▪ keine Parkplätze ▪ Südstraße Wohnnutzung ▪ Hauptfußweg zum See entlang der Südstraße ▪ Lärm und Fahrverkehr durch anliegende Gewerbebetriebe ▪ unklare Ausschilderung der offiziellen Seeseite ▪ Seerundweg an vielen Stellen ohne Blickbeziehung zum See
Restriktionen:	▪ lt. RP: Lage südlicher Teil (Ufernähe) im Vorranggebiet Erholung (Entwicklung zu attraktivem Raum für Naherholung und Tourismus) ▪ zwei rechtskräftige B-Pläne (106-Olbersdorfer See-Nord, 104-Posseltsches Gut) ▪ teilweise Überschwemmungsgebiet (Bereich Mandau) ▪ Kulturdenkmal August-Bebel-Str. 16 (Wohnstallhaus, Scheune, Seitengebäude und Hofmauer eines Dreiseithofes)





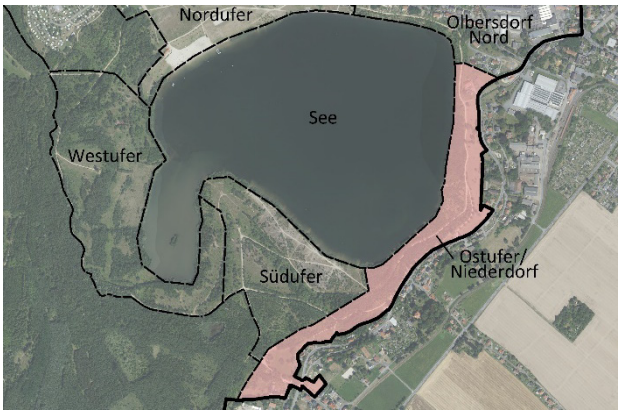


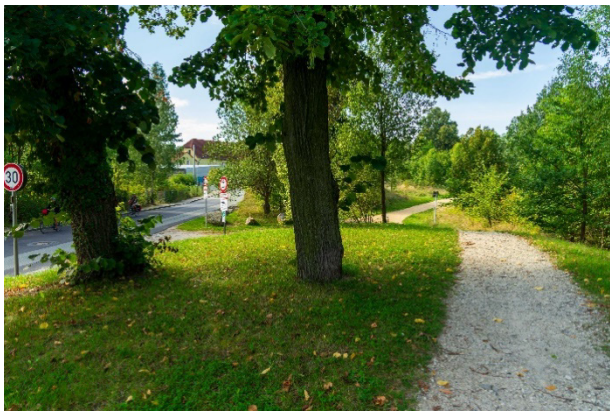


Ostufer /Olbersdorf Niederdorf

Charakter aktuell: Parkpromenade zwischen Dorf und See

Stärken / Potenziale:	▪ schöner Baumbestand und schöner Grünraum entlang der Dorfstraße ▪ schöne Einzelgebäude ▪ sehr schöner Rastplatz an der Kirchbergaussicht als Teil des Mühlenpfades ▪ Infopunkt mit Übersichtstafeln ▪ Tagebaugeschichte über Infotafeln beschrieben ▪ Fußweg abseits der Hauptstraße
Defizite / Konflikte:	▪ Kirchbergaussicht zugewachsen (Beschilderung Aussichtspunkt noch vorhanden) ▪ kaum Seeausblicke ▪ Fußweg nicht barrierefrei begehbar ▪ Zuwegungen am Ostufer fast ausschließlich über Trampelpfade, keine offiziellen Wege (schwierig ehem. Stützkippe) ▪ marode Treppe von Kirchbergaussicht – Sicherheitsrisiko ▪ Geschichte Kirche Olbersdorf zu wenig herausgearbeitet ▪ Mühlenpfad zu wenig erlebbar ▪ zu wenige Parkplätze ▪ wildes Parken von Wohnmobilen
Restriktionen:	▪ lt. RP: Lage fast vollständig im Vorranggebiet Erholung (Entwicklung zu attraktivem Raum für Naherholung und Tourismus) ▪ Eigentum: 100% kommunal ▪ Lage vollständig im Naturpark Zone III - Entwicklungszone



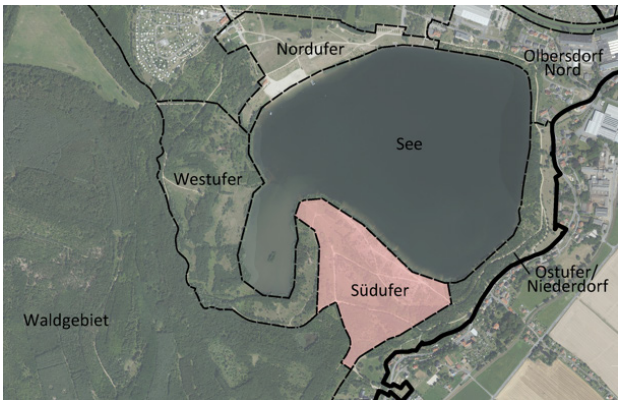






Südufer

Charakter aktuell:	Naturstrand mit schönen Ausblicken über den See
Stärken / Potenziale:	▪ mit Wegen erschlossen ▪ Ruhe ▪ zur freien Nutzung, keine Einschränkungen ▪ schöne Naturbereiche ▪ schöner Aussichtspunkt
Defizite / Konflikte:	▪ Zugänge aus Richtung Olbersdorf Niederdorf / Kirchbergaussicht steil und in schlechtem Zustand ▪ Zuwegungen am Ostufer fast ausschließlich über Trampelpfade, keine offiziellen Wege (schwierig ehem. Stützkippe) ▪ kein WC ▪ wenige Parkplätze – wild parken im Niederdorf ▪ Rundweg Olbersdorfer See ohne Highlights und mit wenig Ausblicken auf den See ▪ Picknickplätze fehlen
Restriktionen:	▪ lt. RP: Lage nördlicher Teil (Ufernähe) im Vorranggebiet Erholung (Entwicklung zu attraktivem Raum für Naherholung und Tourismus) sowie westlicher Teil (Ufernähe) im Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Erhalt/Entwicklung als Verbindungsfläche im großräumig übergreifenden Biotopverbund) ▪ Eigentum: ca. 90% kommunal, 10% privat ▪ Lage vollständig im Naturpark Zone III - Entwicklungszone ▪ tlw. Wald mit Erholungsfunktion Stufe I (waldbauliche Empfehlungen zur Struktur-/ Artenvielfalt, Gestaltung, etc.)



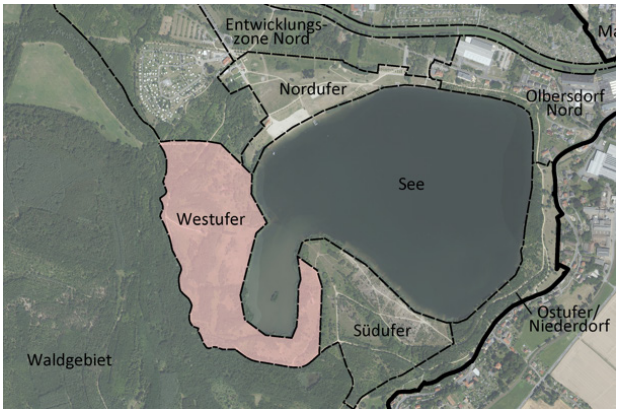






Westufer

Charakter aktuell:	naturnaher Zwischenbereich mit Wander- und Radwegen, vereinzelt Seeblick
Stärken / Potenziale:	▪ Sattleraussicht als Aussichts- und Rastpunkt ▪ Naturerlebnis
Defizite / Konflikte:	▪ kein Zugang zum Wasser (Naturschutz) ▪ Aussichten wachsen zu ▪ Sattleraussicht, Bachböschung ausgespült ▪ wenig Abwechslung, Angebote oder Erlebnis ▪ Brücken defekt, Ersatz erforderlich (Rettungszufahrt / Rundweg)
Restriktionen:	▪ lt. RP: Lage nördlicher Teil im Vorranggebiet Erholung (Entwicklung zu attraktivem Raum für Naherholung und Tourismus) sowie südlicher Teil im Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Erhalt/Entwicklung als Verbindungsfläche im großräumig übergreifenden Biotopverbund) ▪ Eigentum: 100% kommunal ▪ Lage vollständig im Naturpark Zone III - Entwicklungszone ▪ tlw. Wald mit Erholungsfunktion Stufe I (waldbauliche Empfehlungen zur Struktur-/ Artenvielfalt, Gestaltung, etc.)



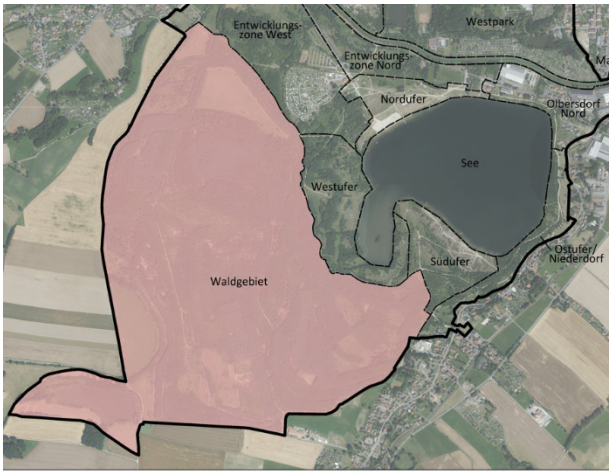






Waldgebiet

Charakter aktuell:	Erholungswald mit gutem Wegenetz und Lebensraum für Flora und Fauna
Stärken / Potenziale:	▪ weitläufig ▪ Wegenetz vorhanden, Wander- und Radwege ausgewiesen ▪ schöne Anlaufpunkte (z.B. Grundbachsee)
Defizite / Konflikte:	▪ Aussichtspunkte zugewachsen ▪ Privateigentum
Restriktionen:	▪ lt. RP: Lage nördlicher Teil im Vorranggebiet Erholung (Entwicklung zu attraktivem Raum für Naherholung und Tourismus), westlicher und zentraler Teil im Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (Erhalt/Entwicklung als Verbindungsfläche im großräumig übergreifenden Biotopverbund) sowie Gebiet um Grundbachsee in einem Regionalen Grünzug (Freiraumschutz) ▪ Eigentum: ca. 95% privat, 5% kommunal ▪ Lage vollständig im Naturpark Zone III - Entwicklungszone ▪ zahlreiche geschützte Biotope (Graben am Grundbachstau, Altwasser am Grundbach, zwei Kleingewässer im Kippengebiet, Bananenteich, Grundbachsee, Bachlauf Grundbach oberhalb Grundbachsenke, Trocken-/Halbtrockenrasen am Drachenberg, Sumpfwald im Trenklers Büschel und Nähe Kleingewässer) ▪ ein Naturdenkmal (Eiche an der Althalde) ▪ Bodenschutzwald teilweise entlang Grundbach ▪ überwiegend Wald mit Erholungsfunktion Stufe I (waldbauliche Empfehlungen zur Struktur-/Artenvielfalt, Gestaltung, etc.)









3.4 Zusammengefasste Analyseergebnisse – SWOT-Profil

Im Ergebnis der Analyse der Bestandssituation im Plangebiet, der Auswertung übergeordneter Planungen und Konzepte und den Ergebnissen der Bürgerworkshops ergeben sich für das Gesamtareal folgende Stärken und Schwächen.

Stärken

- etablierte Angebote im Areal (z.B. Westpark-Center, Seestern, Seecamping, Strand)
- vielfältige Freizeitgestaltung und soziale Teilhabe möglich (viele kostenfreie Angebote)
- vorhandene Entwicklungsflächen
- vorhandene Infrastrukturen (z.B. Parkplätze und Erschließungsstraße An der Landesgartenschau)
- Wasser als prägendes und belebendes Element (Olbersdorfer See, Mandau, Teiche und Wasserlauf im Westpark, Grundbach)
- schönes Parkareal mit Grundgestaltung und Ausstattungen der Landesgartenschau 1999
- hoher Erlebnisfaktor und etablierte Großveranstaltungen mit überregionaler Ausstrahlung
- viele Möglichkeiten zur Erholung und zum Genießen der Ruhe
- schönes Naturerlebnis
- naturnahe Bereiche / Entwicklung von Artenvielfalt
- schöne Aussichten auf das Zittauer Gebirge, den Olbersdorfer See, die Stadt Zittau
- Nähe zum Stadtzentrum und zum Zittauer Gebirge
- beliebter Spielplatz am Stadion
- familienfreundliches Areal
- zahlreiche Sportangebote
- ausgewiesenes Wegenetz
- ÖPNV-Anbindung

Schwächen

- fehlende abgestimmte und gemeinsame Entwicklung und Vermarktung
- fehlende Kooperationen der Angebote vor Ort
- fehlendes Baurecht für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Unternehmen
- unzureichende Gastronomieangebote, fehlende Aufenthalts- und Rastbereiche
- fehlende Infrastruktur (u.a. WC ganzjährig, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, einheitliches Informationssystem)mangelnde Erlebbarkeit vorhandener Aussichten
- lückenhafte sichere Erreichbarkeit zu Fuß oder per Rad
- tlw. unzureichende Barrierefreiheit /-reduktion (u.a. Toiletten, Bordsteine)
- ÖPNV-Angebot nicht passend zum Nutzerbedarf (z.B. Bedienzeiten), fehlende sichere fußläufige Anbindung
- unzureichende Schlechtwetter- bzw. Ganzjahresangebote
- Eingangsbereiche in das Gesamtareal unattraktiv
- naturferner Zustand einzelner Landschaftselemente (z.B. Burgmühlgraben, Mandau)
- fehlende einheitliche Beschilderung / Übersichtstafeln zu Angeboten im Gesamtareal
- ganzheitliche Besucherlenkung

Chancen – Nachhaltigkeit

- interkommunale Zusammenarbeit
- Schaffung von gemeinsamen Strukturen zur Pflege und Unterhalt des Gebietes
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch eigenen hohen Qualitätsanspruch
- Erhöhung der Verweildauer durch mehr Angebote vor Ort und Einbindung in die Gesamtregion
- Inwertsetzung vorhandener Ressourcen, Bestand entwickeln vor Neubau
- Ausbau von Ganzjahres- bzw. Schlechtwetterangeboten
- Neuansiedlungen schaffen gesunde Konkurrenz, beleben Unternehmergeist – schaffen neue Kooperationsmöglichkeiten
- nachhaltige Bewirtschaftung des Geländes
- Betreuung und Organisation des Gesamtareals durch ein gemeinsames Management (Synergieeffekte, Bündelung von Kapazitäten)
- gemeinsame Vermarktung mit vorhandenen Tourismusstrukturen erreicht bessere Wahrnehmung
- Wissensvermittlung zu Zukunftsthemen und Umweltbildung – Kooperation mit Hochschule und Forschungseinrichtungen
- Steigerung der Bekanntheit durch überregionale Angebote / besondere Architekturformen der Region einbinden / Veranstaltungen

Risiken

- periphere Lage und erschwerte Erreichbarkeit
- schädliche Konkurrenz durch Dopplung von Angeboten
- Konflikte der Nutzungen im Areal
- Schaffung von Angeboten ohne Bedarf, fehlende Nachfrage
- Übernutzung des Gesamtareals zu Lasten der Aufenthaltsqualität
- Überbeanspruchung des Naturraumes
- mangelnde Naturverträglichkeit durch unpassende Nutzungen / Einrichtungen
- Überforderung in der Unterhaltung
- Bedrohung Naturbereiche durch Auswirkungen des Klimawandels (z.B. Baumbestand Westpark)
- anhaltender Vandalismus erhöht Unterhaltungs- und Erhaltungskosten

4 ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

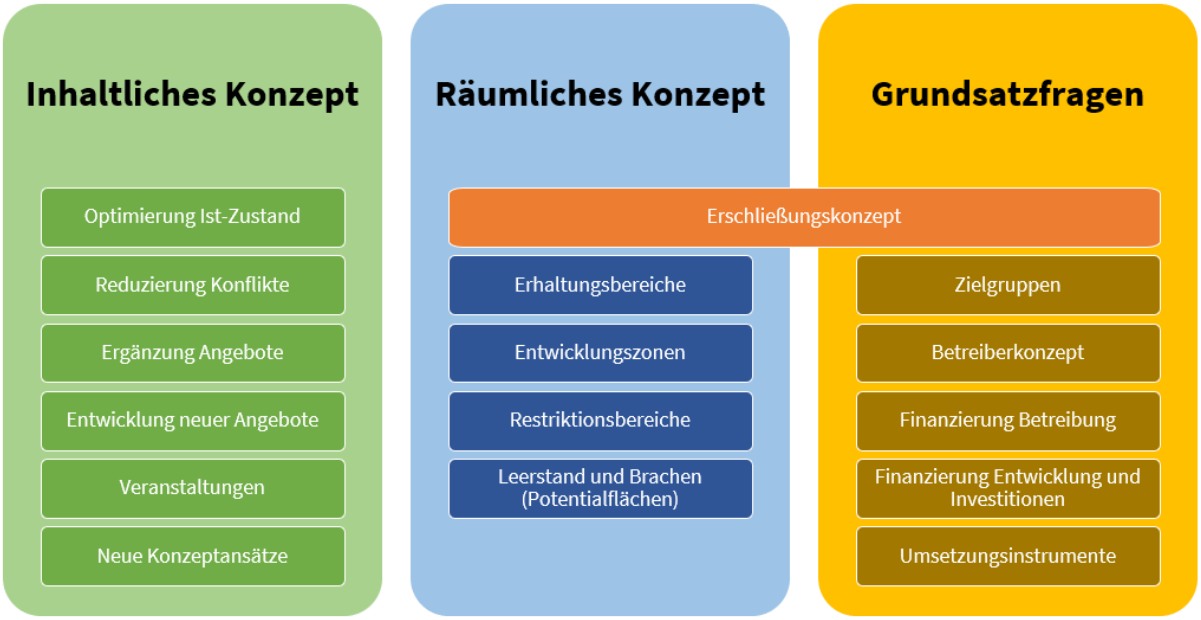
4.1 HERANGEHENSWEISE

Aus der Analyse und vor allem auch aus den Sitzungen der Arbeitsgruppen heraus ergab sich eine grobe Gliederung für das Handlungsprogramm.

Die zahlreichen Hinweise, konkreten Projekte, Projektideen und auch Kritik verbunden mit Handlungsbedarf galt es inhaltlich zu ordnen, zusammenzufassen bzw. zu vernetzen.

Die Frage der Verortung bestimmter Projekte bzw. auch das Aufzeigen von Potenzial einzelner Bereiche für eine zukünftige Entwicklung muss in einem räumlichen Teilkonzept geklärt werden.

Besonders zur Umsetzung und grundsätzlichen Ausrichtung der Entwicklung bedarf es der Beantwortung von Grundsatzfragen. Diese Klärung reicht über den Abschluss des vorliegenden Konzeptes hinaus und wird Teil der Umsetzungsdiskussion in den Entscheidungsgremien der beteiligten Kommunen.



4.2 LEITBILD

Anhand des Leitbildes für das Gesamtgebiet kann die gemeinsame Entwicklung besser gesteuert und die Kapazitäten gezielt eingesetzt werden. Darauf aufbauend kann eine einheitliche Kommunikation zur Gebietsentwicklung aufgebaut werden.

mein Park. mein Fluss. mein See

nachhaltig erholen zwischen Stadt und Gebirge

In den Arbeitsgruppen wurde eine hohe Identifikation der Beteiligten mit dem Bearbeitungsgebiet deutlich. Jeder nutzte das Gebiet auf seine eigene Weise und konnte seine Vorstellungen von Erholung, Aktivitäten und Naturerlebnissen auf individuelle Art und Weise umsetzen **(mein)**. Der Weg muss sein, dass alle drei Elemente des Gebietes wie selbstverständlich für die Nutzer zusammengehören, auch wenn der jeweilige Charakter von Westpark **(Park)**, Mandautal **(Fluss)** und Olbersdorfer See **(See)** unterschiedlich ist, aber darin liegt auch eine Stärke, soviel Abwechslung auf kleinem Raum bieten zu können.

Die Zielstellung eines **nachhaltig**en Tourismus bzw. nachhaltiger Erholung ist ein Grundpfeiler der zukünftigen Entwicklung. Die Nutzung von Ressourcen und Inwertsetzung vorhandener Potentiale und die **nachhaltig beherrschbare Bewirtschaftung** des Geländes sind Kernpunkte des Entwicklungskonzeptes.

Die Erholungseignung des Gesamtgebietes steht an erster Stelle **(erholen)** – diese zu erhalten bzw. zu steigern ist gemeinsamer Konsens der Beteiligten.

Die Lagegunst **(zwischen Stadt und Gebirge)** des Areals ist ein enormer Pluspunkt, der noch deutlicher herausgearbeitet werden muss. Für viele touristische Nutzungen im Naturpark Zittauer Gebirge und der Stadt Zittau bzw. Gemeinde Olbersdorf ist das Areal rund um Westpark und Olbersdorfer See zentraler Punkt, Drehkreuz oder zumindest Schnittpunkt. Darüber hinaus ist die Stadt- und Dorfnähe ein Plus für die beteiligten Kommunen als Wohn- und Arbeitsort.

4.3 ENTWICKLUNGSZIELE

Die Entwicklungsziele zeigen auf, wie das oben genannte Leitbild erreicht werden kann. Die Ziele sind die Grundlage für den Bewertungsmaßstab, anhand dessen einzelne Vorhaben hinsichtlich ihres Beitrages zum Erreichen des Leitbildes gemessen werden.

In die Ableitung der Ziele sind die Ergebnisse der Analyse, der Auswertung übergeordneter Planungen, der Bürgerbeteiligung und die Ergebnisse der SWOT eingeflossen.

Alle Ziele sind gleichrangig.

Wir stärken die Profilierung des Gebietes innerhalb der touristischen Destination Oberlausitz und in der Dreiländerregion.

- Erlebbarkeit der besonderen Geschichte des Ortes mit seiner Bergbauvergangenheit
- Weiterentwicklung zum führenden Aktivsportzentrum der Region
- Inwertsetzung der Potenziale als kreativer Lern- und Arbeitsort
- Verbesserung der Erholungseignung für Gäste und Einwohner
- Entwicklung zu einem wetter- und saisonunabhängigeren Reiseziel/Erholungsgebiet
- Ausbau der Mehrsprachigkeit bei Kommunikation und Angeboten

Wir entwickeln und vermarkten den Westpark und Olbersdorfer See gemeinsam.

- Ausbau und Verstetigung der Zusammenarbeit zwischen Leistungsträgern, Kommunen und Nutzern
- Schaffung bauplanungsrechtlicher Grundlagen zur Entwicklung des Areals
- Schaffung eines durch beide Kommunen und den Anbietern vor Ort getragenen gemeinsamen Managements
- Abstimmung zu Grundsatzentscheidungen und gemeinsame Kommunikation
- Entwicklung und Verwendung eines einheitlichen Corporate Designs zur Vermarktung und für den Außenauftritt
- Vernetzung mit anderen Angeboten in der Region und mit übergeordneten Strukturen

Wir wollen die Wertschöpfung im Gesamtgelände erhöhen.

- Steigerung der Anzahl der Tagesgäste
- Gezielte Steigerung der Beherbergungsangebote und damit der Anzahl der Übernachtungen
- Steigerung der Aufenthaltsdauer
- Erschließung neuer Zielgruppen
- Steigerung der Qualität und Gästezufriedenheit
- Entwicklung vorhandener und Ansiedlung neuer Unternehmen und Angebote
- Ausbau des Portfolios kommerzieller und nicht kommerzieller Angebote

Wir unterstützen die Qualitätsentwicklung von Angebot und Service.

- Schaffung einer hohen Qualität der touristischen Leistungen
- Schaffung und Ausbau bzw. Modernisierung der touristischen Infrastrukturen
- zielgruppenspezifische Weiterentwicklung vorhandener Angebote
- Etablierung neuer Angebote
- Verbesserung der Nutzer- bzw. Besucherfreundlichkeit

Wir entwickeln die touristischen Angebote nachhaltig und im Einklang mit Natur und Landschaft für Gäste und Einwohner.

- Erhalt und Entwicklung intakter Natur und Umwelt als Grundlage von Artenvielfalt und Gästezufriedenheit
- Verbesserung der Erlebbarkeit von Natur und Landschaft / Entwicklung von attraktiven Angeboten der Umweltbildung
- Nachhaltige Nutzung von Ressourcen und verbesserte Auslastung vorhandener Infrastrukturen
- Entwicklung eines nachhaltigen Ver- und Entsorgungskonzeptes
- Optimierung der sicheren Erreichbarkeit mit ÖPNV, zu Fuß und per Rad, Ausbau der emissionsfreien Mobilität
- Verbesserung der Besucherlenkung
- Sicherung einer nachhaltigen Bewirtschaftung

4.4 ZIELGRUPPEN

Die Benennung von Zielgruppen soll die Schärfung der Angebote und der Entwicklungsrichtungen erleichtern. Vom potenziellen Kunden und seinen Bedürfnissen her zu denken und handeln ist eine Grundvoraussetzung für die Akzeptanz und den Erfolg von konkreten Angeboten.

Dabei werden sowohl bereits vorhandene Zielgruppen angesprochen als auch neue potenzielle Gästegruppen identifiziert. Alle Zielgruppen lassen sich den Personas der TMGS zuordnen, die auch in der Marketingstrategie der TGG Zittauer Gebirge/Oberlausitz e.V. verankert sind (familienorientierte Aktiv-Urlauber, genussvolle Entdecker, verantwortungsbewusste Stadteskapisten).

Zielgruppen nach Aktivitäten:

- Ruhe-/ Erholungssuchende
- Sport-/ Aktivinteressierte
- Naturinteressierte
- Kreative / Forscher / Bildungsinteressierte ***(neu)***
- Mobil Arbeitende ***(neu)***

Zielgruppen nach Aufenthaltsdauer/ Herkunft:

- Tagesgäste
- Übernachtungsgäste
- Einwohner
- regional, national, internationale Gäste (Sprachen: CZ/PL/ENG)

4.5 GESAMTRÄUMLICHES KONZEPT

Anhand der (natur-)räumlichen Gegebenheiten sowie der vorhandenen Infrastrukturen und Einrichtungen kann das Gesamtgebiet in unterschiedliche Entwicklungsgebiete mit folgenden Zielen unterteilt werden:

Aufwertungsbereiche

- Bestand erhalten und Qualität verbessern
- vorhandene Substanz umnutzen / neu interpretieren
- mit neuen Angeboten ergänzen

Entwicklungsbereiche

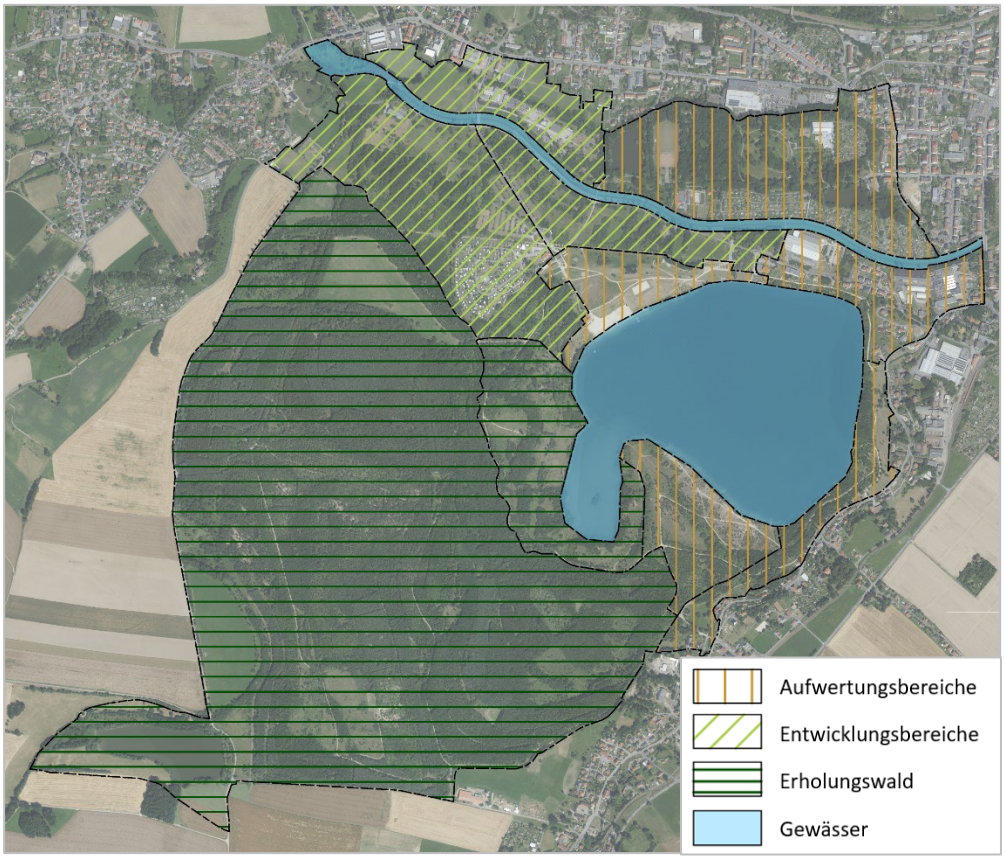
- neue Angebote etablieren
- Wertschöpfung aktivieren
- Einrichtungen und Angebote mit überregionaler Ausstrahlung ansiedeln

Erholungswald

- verbesserte Wegeinfrastruktur mit Erlebnisfaktor

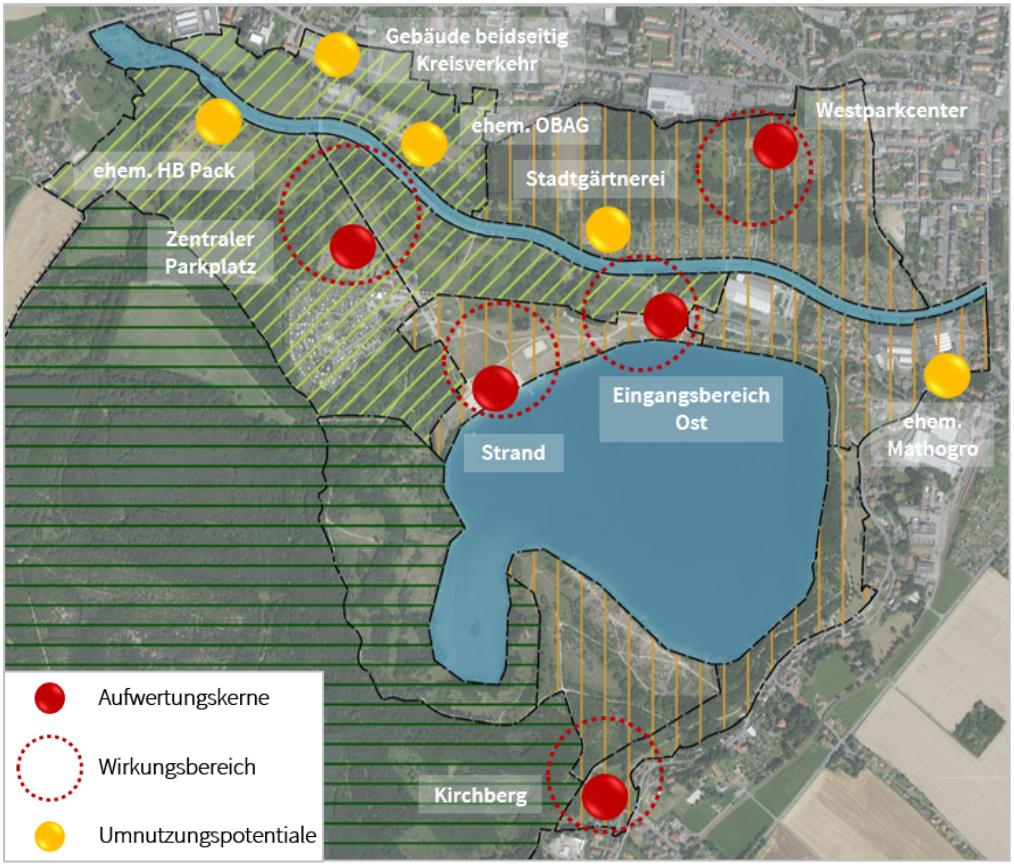
Gewässer

- Zustand aufwerten und naturnah entwickeln
- naturverträgliche Erlebbarkeit verbessern



Darüber hinaus konnten sogenannte Aufwertungskerne identifiziert werden. Durch eine gezielte Ergänzung oder Kombination mit neuen Angeboten können diese Einrichtungen oder Orte gestärkt, Auslastungen erhöht und Synergieeffekte erreicht werden. Auch können nutzungsintensive Bereiche ausgewiesen werden, wo ein Mehr an Besuchern verträglich und nachhaltig gestaltet werden kann. Diese Kerne haben ebenfalls das Potenzial, auf die direkte Umgebung auszustrahlen (Wirkungsbereiche).

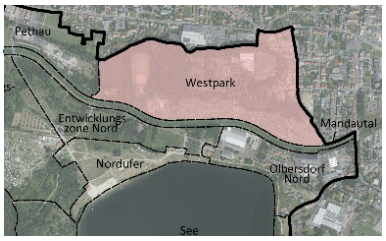
Hinsichtlich Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit ist der Umnutzung von (potenziellem) Leerstand und ungenutzten erschlossenen Flächen der Vorrang vor Neubau und Neuerschließung zu geben. Dafür wurden ebenfalls Potenzialflächen und -gebäude herausgearbeitet, die sich dafür eignen (erst einmal unabhängig von der aktuellen Nutzung).



4.6 Teilräumliche Entwicklungsstrategien

Das gesamträumliche Konzept wird in den, in der Analyse festgelegten, 11 Teilräumen weiter untersetzt und detaillierter dargestellt. Das Festlegen von Entwicklungszielen und Zielgruppen erleichtert im Anschluss die Verortung konkreter Projektideen.

4.6.1 Westpark



Charakter aktuell: Stadtpark mit altem Baumbestand, bestehendem Wegenetz und Überresten der Landesgartenschau 1999; „Dornröschenschlaf“

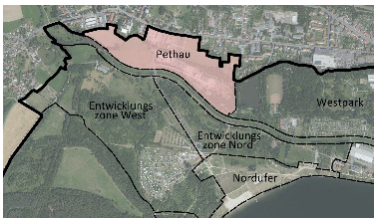
Entwicklungsziel:

- lebendiger Stadtpark zum entspannten und sicheren Flanieren, Spielen, Treffen und Erholen
- Kommunikation und gemeinsame Erlebnisse
- Barrierefreiheit
- Pflege und Erhalt des wertvollen Baumbestandes
- naturnahe Entwicklung und Erlebbarkeit der Gewässer im Park (Pethauer Teich, Burgmühlteich, Burgmühlgraben, „Parkbach“)
- Natur erkennen und erleben

Hauptzielgruppen:

- Anwohner
- Senioren
- Familien mit Kindern
- Besucher Westparkcenter
- Tagesgäste und Touristen

4.6.2 Pethau

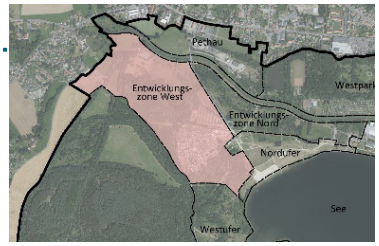


Charakter aktuell: Haupterschließungskorridor; von Leerstand, Brachen und Gewerbe geprägt; unterbrochen durch größere Grünräume

Entwicklungsziel:
- attraktiver Eingangsbereich in das Freizeit- und Urlaubsareal Olbersdorfer See und Verbesserung Information und Leitsystem
- Ansiedlung und Entwicklung von Versorgungseinrichtungen für die Anwohner, Besucher und Touristen (Angebotsplanung)
- Schaffung neuer Beherbergungsangebote (Angebotsplanung)
- Naturräume ökologisch wertvoll entwickeln (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Hauptzielgruppen:
- Tagesgäste / Touristen
- Anwohner

4.6.3 Entwicklungszone West

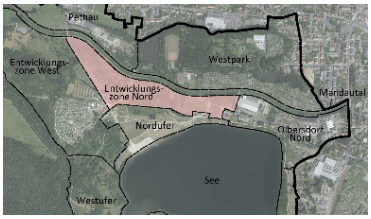


Charakter aktuell: Parkplatz und Campingplatz mit angrenzenden großflächigen Naturbereichen

Entwicklungsziel:
- Ansiedlung naturverträglicher und individueller Beherbergungsangebote (Angebotsplanung)
- Etablierung von Angeboten für Workation (Angebotsplanung)
- naturnahe Tourismusangebote
- Nutzung und bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur

Hauptzielgruppen:
- Touristen

4.6.4 Entwicklungszone Nord

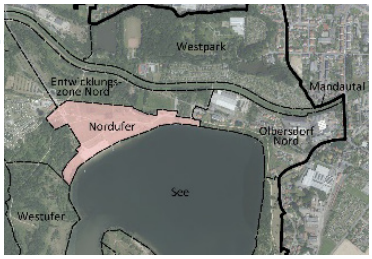


Charakter aktuell: Natur und Fläche – Durchgangsraum

Entwicklungsziel:
- Inwertsetzung Einzelflächen durch Ansiedlung von Angeboten, Einrichtungen und Beherbergung ausgehend von der Erschließungsachse „An der Landesgartenschau“
- naturverträgliche Nutzungen ins Gelände integrieren mit Schwerpunkt Sport und aktive Freizeitgestaltung
- Nutzung und bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur
- „Bauhof“ verlegen

Hauptzielgruppen:
- Touristen und Tagesgäste
- Anwohner
- Jugendliche und Sportler

4.6.5 Nordufer

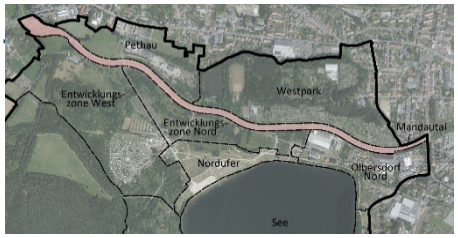


Charakter aktuell: Kernbereich der touristischen und Freizeitnutzung im Gesamtareal mit Verschleißerscheinungen

Entwicklungsziel:
- lohnendes Ausflugsziel und Erholungszentrum der Region
- Verlängerung Saison und Ausbau von Nicht-Badetag-Angeboten
- Erhöhung Gästezufriedenheit und Angebotsqualität

Hauptzielgruppen:
- Touristen und Tagesgäste
- Anwohner
- Jugendliche und Sportler

4.6.6 Mandautal

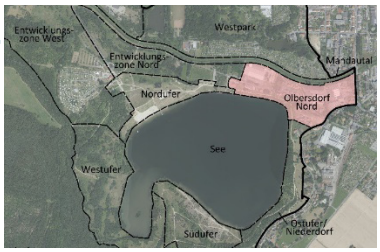


Charakter aktuell: schöner Landschaftsraum aber mit wenig Abwechslung und kaum Möglichkeiten zum Verweilen

Entwicklungsziel:
- Erlebnis Fluss mit Aufenthaltsqualitäten und -angeboten
- naturnahe Gewässergestaltung unter Beachtung Hochwasserschutz
- attraktiver Radverkehrskorridor zwischen Naturpark Zittauer Gebirge und Zittauer Innenstadt (Lückenschluss bis Martin-Wehnert-Platz und zum Oder-Neiße-Radweg)
- verbindendes statt trennendes Element im Gesamtraum
- Erhalt und Entwicklung Baumbestand
- Erhalt und Sicherung der Querungsmöglichkeiten

Hauptzielgruppen:
- Radfahrer
- Anwohner
- Gäste / Touristen

4.6.7 Olbersdorf Nord

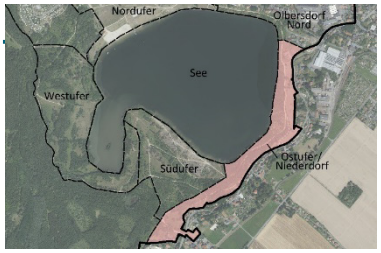


Charakter aktuell: Gewerbe / Industrie / Wohnen – unschöner Ortsauftakt

Entwicklungsziel:
- Aufwertung Ortseingang und Verbesserung Information und Leitsystem
- verbesserte Nutzung ÖPNV / Umstieg Bus und Bahn
- Wieder- bzw. Umnutzung Leerstand

Hauptzielgruppen:
- Touristen und Tagesgäste
- Anwohner

4.6.8 Ostufer / Olbersdorf Niederdorf

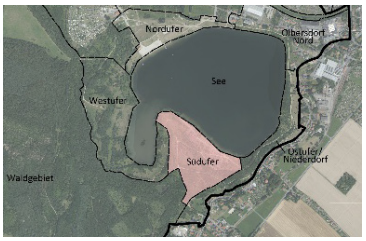


Charakter aktuell: Parkpromenade zwischen Dorf und See

Entwicklungsziel:
- Erhalt und Ergänzung Parkcharakter mit altem Baumbestand
- wechselhafte Geschichte Olbersdorfs erlebbar machen
- Anziehungspunkte für Seerundweg schaffen
- Aussichtspunkte schaffen bzw. wiederherstellen

Hauptzielgruppen:
- Anwohner
- Touristen (Wanderer, Spaziergänger)

4.6.9 Südufer

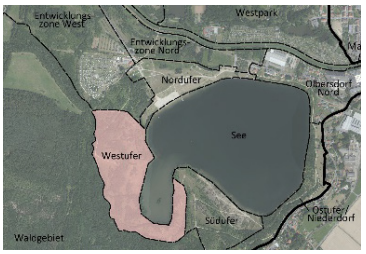


Charakter aktuell: Naturstrand mit schönen Ausblicken über den See

Entwicklungsziel:
- Naturstrand belassen – Insiderbadestelle
- Hygiene verbessern
- keine verstärkte Badenutzung anregen
- Aussichtspunkte aufwerten

Hauptzielgruppen:
- Anwohner
- Badegäste aus dem direkten Wohnumfeld (Insider)
- Angler

4.6.10 Westufer

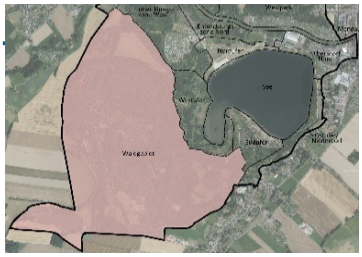


Charakter aktuell: naturnaher Zwischenbereich mit Wander- und Radwegen, vereinzelt Seeblick

Entwicklungsziel:
- Erhalt Aussichtspunkte
- Natur erleben und kennenlernen
- wegbegleitende Erlebnispunkte schaffen
- gewässernahe Naturbereiche erhalten und schützen

Hauptzielgruppen:
- Radfahrer
- Wanderer / Spaziergänger

4.6.11 Waldgebiet



Charakter aktuell: Erholungswald mit gutem Wegenetz und Lebensraum für Flora und Fauna

Entwicklungsziel:
- Festsetzung als Erholungswald
- Wiederherstellung Aussichtspunkte, Picknickplätze und Schutzhütten entlang ausgewiesener touristischer Wege
- Natur erleben und kennenlernen
- wegbegleitende Erlebnispunkte entlang ausgewiesener touristischer Wege schaffen

Hauptzielgruppen:
- Radfahrer
- Wanderer / Spaziergänger

5 HANDLUNGSPROGRAMM

Zur Entwicklung und Aufwertung des Gesamtareals Olbersdorfer See / Westpark wurden im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen, Online-Beteiligungen und Konzepterstellung fast 80 Projekte und Projektideen zusammengetragen. Da der Prozess ergebnisoffen begonnen wurde, wurden den Vorschlägen zunächst keine inhaltlichen, finanziellen oder raumordnerischen Grenzen gesetzt.

Im Zuge der Konzeptkonkretisierung erfolgte eine Aufstellung der Projekte, eine Zusammenführung ähnlicher bzw. gleichlautender Vorschläge und eine Erarbeitung einer Bewertungsmatrix, um die einzelnen Vorhaben hinsichtlich ihrer Passgenauigkeit zu den Entwicklungszielen zu bewerten.

Des Weiteren wurden die einzelnen Projekte im Gesamtareal verortet und im Rahmen des Konzeptworkshops am 14.10.2022 mit den Teilnehmern diskutiert und nachjustiert. Im Anschluss erfolgte die Zusammenführung des inhaltlichen mit dem räumlichen Konzept.

5.1 PROJEKTIDEEN

In die nachfolgenden Tabellen wurden die Projekte aufgenommen, deren Weiterbetrachtung von den kommunalen Gremien befürwortet wurde. Ähnliche Projektideen wurden dabei zu einem Projekt zusammengefasst.

Da es sich um ein Gesamtkonzept handelt, wurden die Projektideen thematisch geordnet, um Dopplungen zu vermeiden bzw. einen besseren Überblick über Vorhaben der einzelnen Themen zu erhalten. Die Projektideen wurden zudem verortet, wobei ein Projekt einem oder mehreren räumlichen Teilbereichen zugeordnet werden kann.

Die thematische Gliederung erfolgt in folgenden vier Gruppen, wobei eine Überschneidung der Themen dabei aber nicht ausgeschlossen werden kann:

- Aktiv / Erlebnis / Erholung
- Beherbergung / Gastronomie
- Infrastruktur / Orts- und Landschaftsbild / Freiraum / Ökologie
- Organisation / Marketing / Events

5.1.1 Aktiv / Erlebnis / Erholung

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
Touristische Wege und begleitende Infrastruktur / Angebote						
1.1 Westpark-OSee-Wanderweg	Anlage und Ausschilderung eines Rundwanderweges Westpark-OSee mit km- und Zeitangaben ▪ Prüfung Wegeverlauf, Reparatur Schadstellen bzw. Beseitigung Gefahrenstellen ▪ Vermarktung als digitale Tour bei Wanderportalen (z.B. Outdooractive oder Komoot) ▪ Hinweise auf Einkehrmöglichkeiten	Gesamtgebiet	Ruhe-/ Erholungssuchende Sport-/ Aktivinteressierte Naturinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner	Gemeinde Olbersdorf Stadt Zittau	sofort	
1.2 Ausbau Mandauradweg	Ausbau Mandauradweg als schnelle und sichere Fahrradhauptmagistrale zwischen Gebirge und Zittau Innenstadt ▪ Verbreiterung für Begegnungsfall ▪ Asphaltierung Weg am Südufer Mandau (Rundwege für Inlineskater möglich) ▪ Unterführung Goldbachstraße, Anbindung an Innenstadt, Campus und Oder-Neiße-Radweg ▪ Schaffung begleitender Infrastruktur ▪ Anbindung umgebende Bereiche	Mandautal	Sport-/ Aktivinteressierte Anwohner	Stadt Zittau	Beteiligung LTV und UWB da Eingriff im Gewässerrandbereich liegt	Zunahme Versiegelung
1.3 „Challenge-Way“ Aktivparkour Westpark-OSee	Anlage Rundweg mit Fitness- und Aktivstationen unterschiedlicher Schwierigkeitsstufen ▪ Angebot Trainingsprogramme durch Trainer oder Physiotherapeuten ▪ Vermarktung als Onlineangebot für Einwohner und Gäste / Sportvereine / Hochschulsport ▪ Einbeziehung Weg entlang Burgmühlgraben, ggf. Einbindung in Westpark-OSee-Wanderweg ▪ einheitliche Farbgebung/ Gestaltung der Stationen ▪ Ausschilderung	Westpark Entwicklungszone Nord	Sport-/ Aktivinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner	Gemeinde Olbersdorf Stadt Zittau	sofort	
1.4 Überarbeitung Tagebau-Lehrpfad	Verbesserung der Erlebbarkeit der Tagebaugeschichte ▪ Überarbeitung Wegeführung und Standorte Infotafeln ▪ Kombination mit Geocaching / App-Nutzungen	Gesamtgebiet	Bildungsinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste	AG Grubenbahn evtl. HS Fakultät Ökologie	sofort	

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
	▪ Kinderakademie „Auf den Spuren des Bergbaus“		Anwohner	Stadt Zittau Gemeinde Olbersdorf		
1.5 Ergänzung und Aufwertung Olbersdorfer Mühlenpfad	Wasserenergie, Mühlengeschichte erlebbar gestalten ▪ Ausschilderungen der Mühlen ▪ Anlage Mühlenspielplatz, Erlebnis-, Wissensstationen ▪ thematische Führungen / Wanderungen z.B. am Denkmal- oder Mühlentag ▪ Erweiterung um Burgmühle im Westpark denkbar	Ostufer / Niederdorf Erweiterung um Westpark möglich	Bildungsinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner	Gemeinde Olbersdorf AG Niederdorf Mühlenverein (?) (Stadt Zittau)	sofort	
1.6 Erweiterung Draisinenstrecke	Ausbau und Aufwertung des Standortes der AG Grubenbahn an der Südstraße ▪ Erweiterung Streckenverlauf entlang Südweg an der Mandau bis Seecamping, ca. 3 km ▪ Überquerung Seeauslauf (mit Schienen)	Entwicklungszone Nord	Bildungsinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste	AG Grubenbahn	unklar	neue Brücke Seeauslauf erforderlich Versiegelung Flächen durch Gleisbau evtl. Überlagerung mit anderen Projektideen Querung von Hauptwegen
1.7 Asphaltstrecken um den See	Asphaltierung Seerundweg, Schaffung Angebot für: ▪ Rollski, Rollstuhlsportler, Inlineskater	Waldgebiet Südufer Ostufer / Niederdorf Olbersdorf Nord Nordufer Westufer Entwicklungszone West	Sport-/ Aktivinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner	Gemeinde Olbersdorf	Abstimmung mit UNB	Versiegelung Flächen evtl. Erhöhung Unfallgefahr mit Fußgängern
1.8 Langlaufstrecke an der Mandau	Nutzung und Inwertsetzung Schneeproduktion Stadtwerke ▪ Abstimmung Wegeführung (Einstiegspunkte gut erreichbar / Parkmöglichkeiten) ▪ Organisation der Streckenpräparierung ▪ ergänzende mobile Gastronomie	Mandautal	Sport-/ Aktivinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner	Stadtwerke Zittau Stadt Zittau	Beteiligung LTV und UWB da Vorhaben im Gewässerrandbereich liegt	

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
1.9 Rastmöglichkeiten am See aufwerten bzw. neu anlegen	Prüfung und Schaffung von Rastmöglichkeiten im Gesamtareal (z.B. am Grundbachsee) ▪ in Kombination mit Erlebnispunkten und Erlebniswegen (Pkt. 1.10) ▪ Jagdhütten als Schutzhütten aufwerten ▪ Erreichbarkeit für Instandhaltung und Müllentsorgung erforderlich	Gesamtgebiet	Ruhe-/ Erholungssuchende Sport-/ Aktivinteressierte Naturinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner	Gemeinde Olbersdorf Stadt Zittau	sofort	
1.10 Erlebniswege mit Erlebnispunkten schaffen	Anlage bzw. Ausweisung thematischer Wege als Möglichkeit der Wissensvermittlung und attraktiver Wegegestaltung (insbesondere für Familien mit Kindern) ▪ Aufwertung des Waldgebietes / Erhöhung Angebote vor Ort – Ausgangspunkt Freizeitoase ▪ aktive Elemente entlang der Wanderwege ▪ entlang Grundbach - Wassererlebnisweg für Kinder ▪ Walderlebnisweg	Waldgebiet Westufer Entwicklungszone West Südufer	Bildungsinteressierte Naturinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner	Gemeinde Olbersdorf	sofort Beteiligung Eigentümer, Forstbehörde und UNB	
1.11 Sumpfwald erschließen	Sumpfwald über Stege begehbar machen ▪ Angebot Naturerlebnis ▪ Erläuterungen / Informationen zu Entstehung, Tier- und Pflanzenarten / Besonderheiten	Waldgebiet	Bildungsinteressierte Naturinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner	Landschaftspflegeverband Gemeinde Olbersdorf Naturschutzverbände	sofort Beteiligung Eigentümer und UNB	
1.12 Rollsportzentrum	Betrieb eine Verleihstation für Sportgeräte / Fahrzeuge ▪ z.B. Fahrräder, Rollski, Inlineskater, E-Lastenräder, etc. ▪ Information zu schönen Touren / GPS-Daten	Nordufer Entwicklungszone Nord Entwicklungszone West	Sport-/ Aktivinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste	Bestehendes oder neues Unternehmen	evtl. Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	
1.13 Radfahrer-Service verbessern	Serviceangebote für Radfahrer am See schaffen ▪ Fahrradwaschstation (Umweltschutz) ▪ Reparatur-Container mit Halterungen und Werkzeugen für einfache Reparaturen ▪ Ladestationen für E-Bikes	Nordufer Entwicklungszone Nord Entwicklungszone West	Sport-/ Aktivinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner	Bestehendes oder neues Unternehmen Gemeinde Olbersdorf Freizeitoase Olbersdorfer See	evtl. Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
	▪ Fahrradgaragen (evtl. mit Lademöglichkeit) in Verbindung mit Gastronomie oder anderen Angeboten mit Aufenthaltsdauer					
1.14 Downhillstrecke anbieten	Eine ausgewiesene und offizielle Downhillstrecke anbieten ▪ bergabführende Strecke, gespickt mit natürlichen Hindernissen ▪ Ausschluss von Querungen von Fußgängern oder anderen Radfahrern ▪ in Abstimmung mit den Belangen von Forst und Naturschutz ▪ Ausschilderung – gute Erreichbarkeit	Waldgebiet	Sport-/ Aktivinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner	Gemeinde Olbersdorf Freizeitoase Olbersdorfer See OSee-Sports e.V.	Abstimmung Eigentümer und UNB erforderlich	Naturschutz beachten Versicherungsschutz bei Benutzung, wenn offiziell angeboten, klären
1.35 3D-Bogenparcours	▪ auf einem 3D-Bogenparcours wird auf 3D-Tiere geschossen, die im Wald in 5-50 m Entfernung aufgebaut wurden ▪ Bogen und Pfeile werden ausgeliehen, der Parcour kann selbstständig abgegangen werden ▪ Kurse und Events werden angeboten	Waldgebiet	Ruhe-/ Erholungssuchende Sport-/ Aktivinteressierte Naturinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste	Privater Vorhabenträger	Abstimmung Eigentümer und UNB erforderlich Sicherheitsvorkehrungen erforderlich Ausgabestation evtl. bauantragspflichtig	Naturschutz beachten Sicherheitskonzept erforderlich
Kombinierte Angebote						
1.15 Erweiterung Westparkcenter	Schaffung zusätzlicher Angebote am Westparkcenter zur Stärkung des Unternehmensstandort ▪ Schaffung eines neuen Parkplatzes direkt am Center ▪ Anlage eines Biergartens ▪ Anlage betreuter Grillplätze (Verleih Grillzubehör, erforderlich, um Platz nutzen zu können) ▪ Umbau ehemalige Tennisanlage (evtl. Skatepark für Jugendliche)	Westpark	Sport-/ Aktivinteressierte Anwohner Tagesgäste Übernachtungsgäste	Westparkcenter Stadt Zittau (Skatepark)	Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	
1.16 Barrierefreier Familienpark am Westparkcenter	Schaffung barrierefreier, familienfreundlicher Aktivangebote, z.B.: ▪ Wasserspielplatz am Seerosenbecken	Westpark	Sport-/ Aktivinteressierte Anwohner Tagesgäste	Stadt Zittau	sofort	

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
	▪ Modernisierung Barfußweg und der Sinnesstationen ▪ Niedrigseilgarten ▪ Spielbereich Wasserlauf ▪ Rodeln am Burgberg		Übernachtungsgäste			
1.17 Nutzungskonzeption Westpark-Stadion	Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes unter Berücksichtigung folgender Aspekte: ▪ Klärung Nutzergruppen (ggf. Nutzung für kulturelle Angebote, Eisbahn, Weihnachtsmarkt) ▪ Klärung Erreichbarkeit und Parkplätze ▪ Bedarf öffentliches WC, Kiosk	Westpark	Sport-/ Aktivinteressierte Anwohner	Stadt Zittau in Kooperation mit den aktuellen und potenziellen Nutzern	Bedarf Baurecht abhängig von geplanten Nutzungen	
1.18 Verbesserung Erlebbarkeit Mandau	Schaffung Picknickplatz und Badestelle an der Mandau mit Querungsmöglichkeiten ▪ Parkbrücke – beidseitig Terrassenanlage als Chillarea (Sonnen- und Schattenseite), Foodtruck ▪ Seilbahn über die Mandau / Mandauquerung ▪ Fußgängerfurt durch die Mandau / Barfußweg ▪ Flussbad	Mandautal	Ruhe-/ Erholungssuchende Naturinteressierte Anwohner Tagesgäste	Stadt Zittau	Beteiligung LTV und UWB da Vorhaben im Gewässerrandbereich bzw. im Gewässer liegt	Wasserrecht Hochwasserschutz
1.19 Bewegungsband	Anlage eines Aktivsportareals mit: ▪ Basketball, Calisthenics, Fitnessparkour, Ball- und Trendsportwiese, Bewegungsspielplatz, Bewegungs- / Motorikpark, Skatepark	Entwicklungszone Nord	Sport-/ Aktivinteressierte Anwohner Tagesgäste Übernachtungsgäste	Gemeinde Olbersdorf	Bedarf Baurecht abhängig von geplanten Nutzungen	
1.20 Pumptrack	Neubau einer Pumptrackanlage als Attraktion für Aktive und Zuschauer ▪ bestehend aus einer Strecke für Kinder / Anfänger und einer Hauptstrecke ▪ Einbindung in Veranstaltungen der O-See-Challenge soll möglich sein ▪ Zuschauerplätze und Eingrünung	Nordufer	Sport-/ Aktivinteressierte Anwohner Tagesgäste Übernachtungsgäste	Gemeinde Olbersdorf	sofort	
1.21 Schaffung Attraktionen für Badegäste	Schaffung zusätzlicher Angebote für Badegäste im Strandbereich Nordufer	Nordufer	Ruhe-/ Erholungssuchende Sport-/ Aktivinteressierte	Gemeinde Olbersdorf	sofort	

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
	▪ Erlebnislandschaft im Wasser, Schwimminsel, schwimmende Angebote ▪ Bereich für Sportschwimmer ausweisen ▪ Erweiterung Wasserspielplatz am Strand ins Wasser, Rutsche im See ▪ Bachlauf möglichst mit dauerhaftem Wasserangebot (Versorgung mit Seewasser?) ▪ Strandliegen ▪ Schattenangebote am Strand schaffen / Sonnenschirmverleih für Strand ▪ Bollerwagenverleih für Weg zwischen Parkplatz und Strand		Anwohner Tagesgäste Übernachtungsgäste			
1.22 Verbesserung Erlebbarkeit See	▪ Holzsteg am Ostufer mit Blick ins Gebirge ▪ Glassteg über dem Wasser	Olbersdorf Nord Ostufer / Niederdorf	Ruhe-/ Erholungssuchende Naturinteressierte Anwohner Tagesgäste Übernachtungsgäste	Gemeinde Olbersdorf	unklar Standfestigkeit Ostufer ist zu prüfen	
1.23 Neugestaltung Strandpromenade	Hochwertige Neugestaltung ▪ Ersatz für gesperrten Holzsteg ▪ Aufenthaltsbereich und Flanierareal mit temporärer Gastronomie	Nordufer	Ruhe-/ Erholungssuchende Anwohner Tagesgäste Übernachtungsgäste	Gemeinde Olbersdorf	sofort	
Einzelangebote						
1.24 Aussichts- und Erlebnisturm Westparkcenter	Anlage Outdoor-Kletterturm als multifunktionale Nutzung auf kleiner Grundfläche ▪ mit innenliegender Wendeltreppe und Aussichtsplattform ▪ Kletterwänden mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden ▪ Zuschauerplätzen im Umfeld ▪ kommerzielle Nutzung (u.a. Eintritt, Verleih von Kletterausrüstung, Kletterkurse, Teamevents)	Westpark	Sport-/ Aktivinteressierte Ruhe-/ Erholungssuchende Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner		Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	ähnliche Idee Heizhaus und Skywalk – Kooperation oder Entscheidung für eine Idee

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
1.25 Aufwertung und Erweiterung Spielplatz am Stadion	Stärkung des Standortes und Erhöhung Attraktivität ▪ zusätzliche Spielangebote für die unterschiedlichen Altersgruppen (1-3, 5-8, 9-12) ▪ Sitz- und Picknickplätze ▪ Anschlusspunkt für temporäre / mobile Gastronomie ▪ WC	Westpark	Sport-/ Aktivinteressierte Ruhe-/ Erholungssuchende Anwohner	Stadt Zittau	sofort	
1.26 Disc Golf	Etablierung der Trendsportart im Areal ▪ Ausweisung von Spielbahnen mit Anlage von Startpunkten und Körben als Ziel (Rundkurs durch Westpark und Areal am OSee, Überspielen der Mandau als Highlight) ▪ Beschilderung Bahnen und Informationen mit Spielanleitung ▪ Angebot von Turnieren und Kursen zum Erlernen der Sportart	Westpark Mandautal Entwicklungszone Nord	Sport-/ Aktivinteressierte Anwohner Tagesgäste Übernachtungsgäste	Verein Discgolf Stadt Zittau Gemeinde Olbersdorf	sofort	
1.27 Golfplatz	Schaffung neues Angebot im Bereich Golfsport für die Gesamtregion ▪ Neubau einer 9-Loch-Anlage ▪ naturnahe Anlage mit ökologisch wertvollen Zwischenbereichen und hohem Naturwert ▪ Clubhaus (Umnutzung ehem. HB-Pack, nur wenn kein Bedarf für Reiterhof) mit optionaler Driving-Range (kann evtl. aufgrund Platzbedarfs entfallen)	Entwicklungszone West Waldgebiet	Sport-/ Aktivinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste		Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	Inanspruchnahme von vielen Flächen für relativ kleine Zielgruppe gleiche Flächen wie Reiterhof und 3D-Bogenparcours
1.28 Reiterhof	Umnutzung ehem. HB-Pack zu Reiterhof mit Reithalle ▪ Reitunterricht ▪ Pensionspferde und Einstellangebot für Wanderreiter ▪ Ausritte zum See / ins Gebirge ▪ Veranstaltungen, Teamevents, in Kombination mit Übernachtungen (z.B. Reiterferien)	Entwicklungszone West	Sport-/ Aktivinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner	Privatinvestor	Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	gleiche Flächen wie Golfplatz
1.29 Inwertsetzung Erdpyramide	Erdpyramide zum Aussichtspunkt aufwerten ▪ besteigbar mit Aussichtsplattform	Nordufer	Ruhe-/ Erholungssuchende Naturinteressierte Tagesgäste	Gemeinde Olbersdorf	sofort Prüfung Standfestigkeit erforderlich	

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
	▪ Seitenteile als Sitzbereiche und zu Kletter- und Rutschenspielangeboten umbauen		Übernachtungsgäste Anwohner		evtl. genehmigungspflichtig	
1.30 Strand- bzw. Seesauna	Angebot zur Verbesserung Ganzjahrestourismus ▪ Errichtung Steg zum dauerhaften Anlegen eines Saunabootes oder Errichtung Saunagebäude in Strandnähe ▪ Sichtschutz zum Badebereich erforderlich ▪ Kommerzielles Angebot	Nordufer	Ruhe-/ Erholungssuchende Naturinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner	Privatinvestor	Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	
1.31 Skywalk	Aussichtsturm mit Erlebniselementen ▪ Kombination mit Kletterwald denkbar ▪ kommerzielles Angebot mit überregionaler Ausstrahlung	Entwicklungszone West	Ruhe-/ Erholungssuchende Sport-/ Aktivinteressierte Naturinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste		Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	ähnliche Idee Heizhaus und Aussichtsturm Westpark – Kooperation oder Entscheidung für eine Idee
1.32 Natürlicher Lern- und Arbeitsort	Prämiertes Projekt der Gemeinde Olbersdorf ▪ Errichtung von Gebäuden mit Räumen für Seminare oder Arbeitsplätzen zum Anmieten in ruhiger Umgebung	Nordufer	Bildungsinteressierte Mobil Arbeitende	Gemeinde Olbersdorf	Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	
1.33 Einbindung und Inwertsetzung Arboretum	▪ Ausschilderung Angebot und Öffnung für Besucher ▪ attraktive Aufbereitung der Informationen zur Wissensvermittlung / Umweltbildung	Westpark	Bildungsinteressierte Naturinteressierte Ruhe-/ Erholungssuchende Anwohner	Stadt Zittau	sofort Verkehrssicherheit Baumbestand ist zu prüfen	
1.34 Aufwertung Heizhaus Mathogro	▪ Heizhaus auf drei Ebenen aufstocken – Seeblick ▪ Schornstein mit außenlaufender Wendeltreppe und Aussichtsplattform ▪ Schaffung von Parkplätzen	Olbersdorf Nord	Sport-/ Aktivinteressierte Ruhe-/ Erholungssuchende Tagesgäste Übernachtungsgäste	Mathogro	evtl. Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	ähnliche Idee Skywalk und Aussichtsturm Westpark – Kooperation oder Entscheidung für eine Idee

5.1.2 Beherbergung / Gastronomie / Einrichtungen

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
2.1 „Change the world“ Erlebnis-Mitmach-Museum	Neubau Gebäude für das spielerische Erleben der Themen der „Wissensstadt Zittau“ ▪ z.B. zu den Themen Nachhaltigkeit, Klima, Umwelt, Upcycling, Strukturwandel o.ä. ▪ mit Freibereich für Experimente / Ausstellungen ▪ Veranstaltungs- und Seminarräume, Gastronomie ▪ mietbare Forschungs- und Arbeitsplätze, Kursangebote für Schulklassen und andere Gruppen ▪ Nutzung bestehender Besucherparkplatz ehem. Gartenschau ▪ mutige Architektur für ein überregionales Angebot ▪ kommerzielles Angebot zur Erhöhung der Verweildauer/ Schlechtwetter- bzw. Ganzjahresangebot	Entwicklungszone Nord	Bildungsinteressierte Tagesgäste Übernachtungsgäste Mobil Arbeitende		Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	
2.2 Hostel / Jugendherberge	Beherbergungsangebot für Gruppen / Schulklassen und Reisende im Low-Budget-Segment ▪ Umnutzung leerstehender / mindergenutzter Gebäude ▪ gute Erreichbarkeit ▪ Abstand zu schützenswerter Bebauung einhalten	Pethau	Übernachtungsgäste	Privatinvestor	Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	ggf. Lärmbelästigung für angrenzenden Westpark
2.3 Individuelle Ferienwohnungen (Fabrik, Loft und Dachwohnungen)	Angebot an individuellen Ferienwohnungen verbessern ▪ Chance zur Umnutzung leerstehender / mindergenutzter Gebäude / Inwertsetzung vorhandener Bausubstanz ▪ Umnutzung Gebäude Flurstück 583/6 in Olbersdorf zu Praxis und barrierefreier FeWo	Olbersdorf Nord Pethau	Übernachtungsgäste	Privatinvestoren	evtl. Baugenehmigung ausreichend	
2.4 Camp aus Tiny-Houses / Tiny-Offices	Neues Beherbergungsangebot ▪ individuelle Siedlung bestehend aus Tiny-Houses für individuellen Urlaub ▪ Schaffung entsprechender Infrastruktur ▪ geeignet auch für Workation ▪ inkl. Verwaltung und Gastronomieangebot	Entwicklungszone West	Übernachtungsgäste Mobile Arbeiter	Privatinvestor	Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
2.5 „Place-to-be“-Beherbergungen	Beherbergungsangebot im höherpreisigen Segment ▪ Ferienhäuser in Einzellage, teilweise mit Seeblick ▪ ansprechende Architektur für überregionale Aufmerksamkeit	Entwicklungszone West	Übernachtungsgäste Naturinteressierte Ruhe-/ Erholungssuchende	Privatinvestor	Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	exklusive Flächeninanspruchnahme für relativ kleine aber zahlungskräftige Zielgruppe
2.6 Am Reiterhof angeschlossene Beherbergungsangebote	Stärkung des Standortes Reiterhof durch angeschlossene Beherbergung ▪ Naturcamp, Blockhütten, Heuboden, Gruppenhäuser ▪ Urlaub auf dem Reiterhof mit Reitstunden, Ausritte rund um den See und ins Gebirge ▪ Pensionsboxen für Wanderreiter	Entwicklungszone West	Übernachtungsgäste Sport-/ Aktivinteressierte	Privatinvestor	Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	
2.7 Aktiv- oder Naturhotel	Neubau eines Aktiv- und Naturhotels ▪ Zielgruppe Sportler / Outdoor-affine Urlauber ▪ Dachterrasse als Aussichtspunkt ▪ inkl. Gastronomie ▪ mutige Architektur	Entwicklungszone Nord	Übernachtungsgäste Sport-/ Aktivinteressierte	Privatinvestor	Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	ggf. Konkurrenz zu innerstädtischen Hotelangeboten
2.8 Wohnmobilstellplatz	Schaffung eines Wohnmobilstellplatzes im Bereich Westpark / See-Camping ▪ Schließen einer Angebotslücke ▪ Schaffung entsprechender Infrastruktur ▪ Angebot für Wohnheime durch Parzellierung des Gesamtareals (temporäres Wohnen ermöglichen)	Pethau	Übernachtungsgäste Naturinteressierte Ruhe-/ Erholungssuchende	Privatinvestor Stadt Zittau	Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	Caravan-Stellplatz Kirchbergaussicht als vergleichbares Angebot
2.9 Caravan-Stellplatz Kirchbergaussicht	Schaffung eines legalen Angebotes am Südufer ▪ Anlage erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten und Infrastruktur ▪ Einbindung in Gesamtgestaltung Areal Kirchbergaussicht	Ostufer / Niederdorf	Übernachtungsgäste Naturinteressierte Ruhe-/ Erholungssuchende	Privatinvestor Gemeinde Olbersdorf	Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	Wohnmobilstellplatz (2.8) als vergleichbares Angebot
2.10 Stadtgärtnerei als Erlebnisort	Umnutzung Stadtgärtnerei und Schaffung eines zentralen Anlaufpunktes im Westpark, Umnutzung für z.B.: ▪ Gartencafé ▪ Veranstaltungsort / Konzerte / Vorträge / Meetings / private Feiern / Firmenevents	Westpark	Bildungsinteressierte Naturinteressierte Ruhe-/ Erholungssuchende Tagesgäste Übernachtungsgäste	Privatinvestor Stadt Zittau	Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	ggf. Lärmbelästigung für angrenzende Wohnbebauung

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
	▪ Kunstgarten / Fotolocation ▪ mit Kiosk, Toiletten ▪ Schaffung Zugang zum Mandauradweg		Anwohner			
2.11 Strandgastronomie	Neubau Gebäude im Bereich Strand / Beachvolleyball ▪ ganzjährige ansprechende gastronomische Einrichtung mit Seeblick ▪ Integration Verleih Sportgeräte / Ruderboote ▪ WC für Gäste (ganzjährig)	Nordufer	Sport-/ Aktivinteressierte Naturinteressierte Ruhe-/ Erholungssuchende Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner	Privatinvestor	Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht erforderlich	ggf. Verbauung freie Seesicht
2.12 Mobile Gastronomie fördern	Unterstützung mobiler oder temporärer gastronomischer Angebote durch Schaffung von Anschlusspunkten an attraktiven Standorten ▪ z.B. Platanenhain, Parkbrücke, Spielplatz Stadion ▪ Zuweisung von Gastropunkten im Gelände ▪ Klärung Müllentsorgung	Gesamtgebiet	Ruhe-/ Erholungssuchende Tagesgäste Anwohner	Privatinvestor	sofort	ggf. Konkurrenz zu stationären Anbietern

5.1.3 Infrastruktur / Orts- und Landschaftsbild / Freiraum / Ökologie

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
Leitsystem, Ordnung, Sicherheit						
3.1 Touristisches Leitsystem	Konzept zur Vereinheitlichung und Erweiterung der Beschilderung im Areal, Bestandteile u.a. ▪ Übersichtstafeln im Gesamtareal überarbeiten und ergänzen, digitale Information verfügbar machen (z.B. QR-Codes zu Touren, Öffnungszeiten Einrichtungen) ▪ gemeinsame Karte für das gesamte Areal entwickeln und auf Tafeln austauschen ▪ Ausschilderung der Angebote, Angabe der Entfernungen auf Wegweisern ▪ Ausweisung barrierefreier Wege, Angelstellen ▪ Optimierung Beschilderung Seerundweg	Gesamtgebiet	Tagesgäste Übernachtungsgäste	Stadt Zittau Gemeinde Olbersdorf	sofort Abstimmung mit Straßenbau- und -verkehrsbehörden	

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
3.2 Schaffung öffentlicher Toiletten	▪ im Westpark: zusätzliches barrierefreies WC ▪ ganzjähriges, barrierefreies WC im westlichen Bereich Nordufer ▪ am Südstrand: nachhaltige WC-Lösung (Naturklärung, PV-Strom, Seewasser), Natur-Kompost-Toiletten	Gesamtgebiet	Tagesgäste Anwohner Übernachtungsgäste	Stadt Zittau Gemeinde Olbersdorf	sofort, wenn Anschluss vorhanden bzw. anschlusslose Bauweisen gewählt werden	
3.3 Ergänzung bzw. Ersatz Müllbehälter und Hundetoiletten	▪ Ergänzung Standorte (z.B. am Pethauer Teich) und an zukünftigen Rast- und Aussichtspunkten ▪ Modelle mit Waschbärschutz wählen, Vorbeugung Vermüllung	Gesamtgebiet	Tagesgäste Anwohner Übernachtungsgäste	Stadt Zittau Gemeinde Olbersdorf	sofort	
3.4 Beleuchtung Hauptwege/ -achsen	▪ Verbesserung Beleuchtung der Hauptzugänge ins Areal und der Hauptwegeachsen (z.B. am Pethauer Teich, Eingang Westparkcenter) ▪ Energieeffiziente Beleuchtung wählen (evtl. mit Zeiträumen für Dimmung / Bewegungsmelder) ▪ auf Auswahl insektenfreundlicher Leuchten achten	Gesamtgebiet	Tagesgäste Anwohner Übernachtungsgäste	Stadt Zittau Gemeinde Olbersdorf	sofort	
Gestaltung oder Aufwertung Eingangsbereiche, Aussichten, Wege, Gewässer						
3.5 Neugestaltung Eingangsbereich Nord	Neubau eines barrierefreien, offen gestalteten Zuganges aus Norden ▪ Öffnung Areal zu nördlich gelegenen Stellplätzen und Wohnvierteln ▪ Anbindung an Haltestelle ÖPNV ▪ Verbesserung Sicherheitsgefühl durch Übersichtlichkeit und bessere Beleuchtung ▪ nutzerfreundlich durch barrierefreie Ausbildung gemäß DIN	Westpark	Anwohner Tagesgäste	Stadt Zittau	sofort	
3.6 Umgestaltung Eingangsbereich Ost	Komplette Neuordnung des Eingangsbereiches Ost ▪ Verlegung Zugang nach Norden ▪ Verlegung und Renaturierung Burgmühlgraben ▪ Verbesserung Erlebbarkeit Wasserenergie und Mühlengeschichte ▪ Fahnenmasten im Eingangsbereich wieder nutzen	Westpark	Anwohner Tagesgäste	Stadt Zittau	sofort (ggf. Klärung Eigentumsverhältnisse)	

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
	▪ Fontäne im Burgteich (evtl. mit temporärer Illumination)					
3.7 Rundweg Pethauer Teich schaffen	Schaffung eines durchgehenden barrierefreien Rundweges am Pethauer Teich ▪ Ertüchtigung Weg insbesondere am östlichen Ufer ▪ Aufwertung Sitzbereiche ▪ Reinigung Holzsteg am Norufer	Westpark	Anwohner Tagesgäste	Stadt Zittau	sofort	
3.8 Aufwertung Eingangsbereich Pethau	Schaffung eines attraktiven Eingangsbereiches in das Gesamtareal (erster Eindruck) ▪ Modernisierung Kreisverkehr Pethau ▪ Infopunkt für Erstinformation zum Gesamtareal Olbersdorfer See / Westpark ▪ durchgängiger Fußweg beidseitig der Straße An der Landesgartenschau bis zur Mandaubrücke	Pethau	Tagesgäste Übernachtungsgäste	Stadt Zittau LaSuV	mit LaSuV zu klären	
3.9 Aufwertung Ortseingang Olbersdorf	▪ Kurzzeitparkplätze mit Infopunkt für Erstorientierung zum Gelände (Wo ist was? Wo parkt man?) ▪ Reduzierung Leerstand ▪ Schaffung von Parkmöglichkeiten für den Eingangsbereich Südstraße ▪ Verbesserung Ausschilderung ▪ Kreisverkehr Schrammstraße / Dorfstraße ▪ Anlage öffentlicher Parkplatz	Olbersdorf Nord	Tagesgäste Übernachtungsgäste	Gemeinde Olbersdorf Stadt Zittau (Kreisverkehr)	Genehmigungsbedarf zu klären	
3.10 Aufwertung / Erhaltung Aussichtspunkte	Stärkung der Erlebbarkeit des Olbersdorfer Sees und der attraktiven Blickbeziehungen ▪ entlang Seerundweg weitere Punkte mit Seeblick schaffen ▪ Sichtachsen freihalten ▪ Sattleraussicht freihalten ▪ Aufwertung Aussichtspunkt La Montanara ▪ Olbersdorfer Höhe als 360°-Aussichtspunkt etablieren – vorhandene Infrastruktur aufwerten ▪ Grundbachaussicht aufwerten	Westufer Südufer Waldgebiet Ostufer / Niederdorf Nordufer	Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner Ruhe-/ Erholungssuchende Sport-/ Aktivinteressierte Naturinteressierte	Gemeinde Olbersdorf	sofort (ggf. Baugenehmigungen erforderlich)	

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
3.11 Aufwertung und Ausbau Kirchbergaussicht	Kirchbergaussicht als Ausgangs- und Zielpunkt für Touren am Südufer entwickeln ▪ Aussichtsmöglichkeit wiederherstellen oder über Aussichtsplattform ermöglichen ▪ Erneuerung Stufen zum Rundweg ▪ Schaffung Parkmöglichkeiten ▪ Gestaltung Denkmalort für Geschichte des Niederdorfes (Abriss Kirche / Braunkohlegeschichte) ▪ Informationspunkt für Touren und Ausflugspunkte ▪ Berücksichtigung Infrastruktur / Zufahrt Wohnmobilstellplatz	Südufer Ostufer / Niederdorf	Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner Ruhe-/ Erholungssuchende Sport-/ Aktivinteressierte Naturinteressierte	Gemeinde Olbersdorf	sofort (ggf. Baugenehmigung erforderlich)	
3.12 Gestaltung Hauptfußweg zum See über Bärschstraße	Abschnitt des ausgewiesenen Wanderweges aufwerten und zum attraktiven Einstieg in den Seerundweg gestalten ▪ Verbesserung Ausschilderung ▪ Aufwertung Durchgang zum Seerundweg ▪ Schaffung Aussichtspunkt auf den See	Olbersdorf Nord	Anwohner Tagesgäste Sport-/ Aktivinteressierte	Gemeinde Olbersdorf	sofort	
3.13 Aufgang Berzdorfer Höhe aufwerten	Etablierung als Aussichtspunkt auf die Stadt Zittau (alternativ zum Sky-Walk) ▪ vorhandene Infrastruktur aufwerten / ergänzen ▪ Belange Umwelt- und Landschaftsschutz berücksichtigen bzw. in Szene setzen	Entwicklungszone West	Anwohner Tagesgäste Übernachtungsgäste Sport-/ Aktivinteressierte Ruhe-/ Erholungssuchende Naturinteressierte	Gemeinde Olbersdorf	sofort	Fläche liegt im Bereich des Vorhabens Skywalk
3.14 Ökologische Aufwertung Burgmühlgraben	Burgmühlgraben als Linienbiotop ökologisch aufwerten ▪ Renaturierung naturferner Abschnitte ▪ Unterbindung Einleitung Abwässer ▪ Entfernung Unrat ▪ naturnahe Gestaltung der Gewässerrandstreifen ▪ Sichtbeziehungen begleitender Wege zum Gewässer	Westpark	Anwohner Tagesgäste Ruhe-/ Erholungssuchende Naturinteressierte	Stadt Zittau	voraussichtlich Genehmigung UWB erforderlich	
3.15 Erneuerung Brücken und Furten am Grundbach	Verbesserung der Begehbarkeit der Wege entlang des Grundbaches	Waldgebiet Westufer	Sport-/ Aktivinteressierte Anwohner Tagesgäste	Gemeinde Olbersdorf	sofort	

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
	▪ Ermöglichung der sicheren (möglichst barrierefreien) Querung durch Furten und Erneuerung vorhandener Brücken ▪ Berücksichtigung Hochwasser- und Starkregenereignisse ▪ Berücksichtigung Anforderungen Katastrophenschutz und Belange Umweltschutz					
3.16 Rückbau Mandauwehr	Nutzung Rückbau Mandauwehr (geplant 2024) ▪ Prüfung der Schaffung neuer Rastmöglichkeiten (Abstimmung Stadt Zittau / LTV) ▪ Aufwertung Mandauradweg / Gesamtbild Mandautal	Mandautal	Anwohner Tagesgäste Ruhe-/ Erholungssuchende Naturinteressierte	LTV	noch unklar	
Verkehr und Mobilität						
3.17 Verkehrs- und Mobilitätskonzept	Erarbeitung einer Konzeption u.a. zu: ▪ Bedarf und Standorte Parkplätze ▪ verkehrsberuhigte/ autofreie Zonen ▪ Ladepunkte E-Mobilität (Kombination mit Verweilstellen) ▪ Einsatz Elektrobus (Alternative zur Draisine als Pendelbus zwischen Olbersdorf Oberdorf – Vorstadtbahnhof – Südstraße – Mandaubrücke - Haltestelle Freizeitoase, durch das Gelände) ▪ Elektrobus mit Haltepunkten im Gelände und Zubringer von dezentralen Parkplätzen (kurze Wege, Bequemlichkeit)	Gesamtgebiet	alle	Gemeinde Olbersdorf Stadt Zittau	sofort	
3.18 Installation Parkleitsystem	Installation eines Parkleitsystems (mehrsprachig)	Gesamtgebiet	Tagesgäste Übernachtungsgäste	Gemeinde Olbersdorf Stadt Zittau	sofort	
3.19 Aufwertung Haltestelle Bus (Olbersdorf Bärschstraße)	▪ Aufwertung Haltstelle durch Überdachung und attraktive Gestaltung (Thema See, Wasser, Strand) ▪ ggf. Umbenennung (Olbersdorfer See – Ost)	Olbersdorf Nord	Anwohner	Gemeinde Olbersdorf	sofort	
3.20 Erneuerung Mandaubrücke	Aufwertung Hauptzufahrt durch Ersatzneubau eines modernen Brückenbauwerkes	Pethau Mandautal	Tagesgäste Übernachtungsgäste	Stadt Zittau	hoher Handlungsbedarf	

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
	▪ Aufwertung des gesamten Umfeldes bei Neuplanung beachten ▪ kreuzenden Mandauradweg kennzeichnen, Unfallgefahr reduzieren	Entwicklungs-zone Nord Entwicklungs-zone West				
3.21 Erneuerung Mandaubrücken	Erneuerung aufgrund Erreichens der Nutzungsdauer mittelfristig erforderlich ▪ Betrifft Gärtnerbrücke und Parkbrücke (Holzbrücken, Baujahr 1997)	Westpark Mandautal Entwicklungs-zone Nord	Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner	Stadt Zittau	Sofort als Moder-nisierungsmaß-nahme	
3.22 Barrierefreier Wasserzugang OSee	Schaffung eines barrierefreien Wasserzuganges in den Olbersdorfer See ▪ Anlage einer befahrbaren Rampe mit Handlauf ▪ Nutzung entsprechend DIN, Anbindung ertüchtigen	Nordufer	Tagesgäste Übernachtungsgäste Anwohner Sport-/ Aktivinteressierte Ruhe-/ Erholungssuchende	Gemeinde Olbersdorf	sofort	

5.1.4 Veranstaltungen / Organisation / Marketing

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
Veranstaltungen – Angebote und Infrastruktur						
4.1 Tag der offenen Kleingartenanlage	▪ Aktionstag aller Kleingartensparten im Areal ▪ Angebot zu verpachtenden Sparten ▪ Wahl des schönsten Kleingartens ▪ Kleingartenbuffet oder -tafel ▪ Umweltbildungsangebote ▪ Weiterbildung für Kleingärtner	Westpark	Anwohner Tagesgäste Bildungsinteressierte Naturinteressierte	Kleingartenvereine	sofort	
4.2 Graffitikontest	▪ Recherche geeigneter Flächen zur Aufwertung ▪ Auslobung und Durchführung eines Graffitikontest	Gesamtgelände	Anwohner Tagesgäste Bildungsinteressierte	Gemeinde Olbersdorf Stadt Zittau	sofort (Eigen-tumsverhältnisse klären)	
4.3 Teamevents	▪ Angebot von Teamevents unter Nutzung der vorhandenen Einrichtungen im Gesamtareal	Gesamtgelände	Übernachtungsgäste Tagesgäste	privater Veranstalter	sofort	

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
			Bildungsinteressierte Mobil Arbeitende Sport-/ Aktivinteressierte			
4.4 Bade- und Schwimmevents	▪ Etablierung weiterer sportlicher, öffentlichkeitswirksamer Events am Olbersdorfer See (z.B. Neujahrsschwimmen, Seequerung)	Nordufer Südufer	Tagesgäste Sport-/ Aktivinteressierte Anwohner	privater Veranstalter	sofort (Wasserrettung einbinden)	
4.5 Mobiler Eventcontainer / Eventmobil	▪ Beschaffung rollbarer Container mit Veranstaltungstechnik und Bestuhlung / Beschattung ▪ Kann im Gelände frei aufgestellt werden ▪ Kiosk während der Veranstaltung ▪ Veranstaltungen in den Sommermonaten (Prinzip Kurparkkonzerte) – Musikschule, lokale Bands, Klassik	Gesamtgelände	Tagesgäste Anwohner Übernachtungsgäste Ruhe-/ Erholungssuchende	Gemeinde Olbersdorf Stadt Zittau privater Veranstalter	sofort (evtl. Medienanschlüsse herstellen)	
4.6 Überdachte Veranstaltungshalle	▪ Eishalle mit multifunktionaler Nutzung		Tagesgäste Anwohner Übernachtungsgäste Sport-/ Aktivinteressierte	privater Veranstalter	Baurecht erforderlich	Eishalle Jonsdorf vorhanden vorhandene Hallen Mathogro
Organisation / Marketing						
4.7 Eventmanagement	▪ Veranstaltungen suchen, die zum See passen – Positionierung See in der Region ▪ Veranstaltungskalender für das Gesamtareal ▪ Jahresplan, was passiert wann und wo am See, Kulturarbeitskreis, Jahresplanung ▪ Stellen im Areal für Straßenmusiker anbieten ▪ vorhandene Bühne mehr nutzen - Tanzplattform unterhalb Seestern (Yoga, Salsa, Tanzen, …) ▪ Seebühne (Falknershow / Vereine)		Tagesgäste Anwohner Übernachtungsgäste Sport-/ Aktivinteressierte	Gemeinde Olbersdorf Stadt Zittau privater Veranstalter	sofort	
4.8 Digitale Angebote und Touren	▪ ausgeschilderte Wege für Wanderer / Spaziergänger / Radfahrer – Tourenvorschläge machen ▪ Joggerstrecken anbieten / ausschildern ▪ Komoot und Outdooractive nutzen, Touren anbieten		Tagesgäste Übernachtungsgäste Sport-/ Aktivinteressierte	Gemeinde Olbersdorf Stadt Zittau	sofort	

Projekt	Beschreibung / Einzelvorhaben	Verortung	(vorrangige) Zielgruppen	(pot.) Projektträger	Umsetzbarkeit	Konflikte
4.9 Gebietsmanage-ment etablieren	Person, die Zustand der Angebote und Infrastruktur prüft und Handlungsbedarf anzeigt ▪ Kontrolle der Nutzungen ▪ Übersicht über erforderliche Pflege und Unterhaltungs-maßnahmen (Pflegemanagement) ▪ Ansprechpartner für Unternehmen vor Ort		alle	Gemeinde Olbersdorf Stadt Zittau	sofort	

5.2 PROJEKTVERORTUNG

Die Projekte und -ideen, die einem Standort zugeordnet werden können, wurden räumlich konkretisiert und dadurch Handlungsbedarf bzw. Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Durch die Verortung konnte geprüft werden, ob durch die neuen Angebote vorhandene Einrichtungen oder Anlieger negativ beeinträchtigt werden bzw. ob diese davon profitieren könnten.

Weiterhin können dadurch Zuständigkeiten aufgrund der Lage z.B. auf privaten bzw. öffentlichen Flurstücken abgeleitet werden.

5.2.1 Teilbereich Westpark



5.2.2 Teilbereiche Seeufer und Olbersdorf



5.2.3 Teilbereiche Pethau, Mandaual und Entwicklungszonen



5.2.4 Teilbereich Waldgebiet und Gesamtgebiet – Themen Erschließung und Infrastruktur









LEGENDE

- Wanderweg
- Lausitzer Schlange (Fernwanderweg)
- Großer und kleiner Seerundweg
- Mühlenpfad
- Radweg
- Mittellandroute (Fernradweg)
- Reitweg
- Fernreitweg
- Haltestelle Bus
- Haltestelle Schmalspurbahn
- Gebäude
- Kulturdenkmal
- Gewässer
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Geschütztes Biotop
- Naturdenkmal
- Wald nach Sächsischem Waldgesetz
- Wald mit Erholungsfunktion (Stufe 1)
- Plangebietsgrenze
- 1634 Flurstücksgrenze / -nummer

5.3 PROJEKTBEWERTUNG

5.3.1 Bewertungskriterien

Die Projektbewertung ist erforderlich, um den Beitrag eines einzelnen Vorhabens zum Erreichen der gemeinsamen Ziele messen zu können. Daher dienen die Entwicklungsziele als Grundlage für die Bewertung. Hier werden bei einzelnen Bewertungskriterien abgestufte Bewertungen vorgenommen. Auch ist die Wichtung einzelner Punkte je nach Bedeutung für die zukünftige Entwicklung unterschiedlich.

Darüber hinaus wird der Stand der Projektentwicklung z.B. hinsichtlich Träger, Umsetzbarkeit und auch Konkurrenz zu vorhandenen Angeboten gewertet. Das führt zu einer zweiteiligen Bewertungsmatrix, wobei der Schwerpunkt auf der Zielerreichung liegt.

Negative Auswirkungen eines Vorhabens auf einzelne Kategorien können auch zu Punktabzug führen.

In einer ersten Prüfung müssen folgende Kohärenzkriterien durch das jeweilige Vorhaben erfüllt werden, um weiter qualifiziert bzw. unterstützt werden zu können. Erst im Anschluss erfolgt die inhaltliche Bewertung.

Nach Abschluss der Konzeptphase sind diese Kriterien in der Umsetzungsphase zu prüfen und ggf. anzupassen.

Kohärenzkriterien

- Das Vorhaben wirkt hauptsächlich innerhalb des Projektgebietes.
- Das Vorhaben entspricht den übergeordneten (insbesondere den raumplanerischen und touristischen) Entwicklungszielen.
- Das Vorhaben spricht mindestens eine der definierten angestrebten Zielgruppe an.

Projektbewertung nach Beitrag zur Zielerreichung

	(maximal erreichbare Punkte: 49)	max. im Abschnitt	max. Punkte
1	**Profilierung**	**8**	
1.1	unterstützt die Erlebbarkeit der Geschichte und der Tradition des Ortes		2
1.2	Weiterentwicklung Aktivsportzentrum		1
1.3	unterstützt Potenzial als Lern- und Arbeitsort		1
1.4	Verbesserung der Erholungseignung		1
1.5	Schlechtwetter- (1) bzw. Ganzjahresangebot (2)		3
2	**Gemeinsame Entwicklung und Vermarktung**	**11**	
2.1	das Vorhaben wirkt als verbindendes Element im Gesamtgebiet.		2
2.2	ermöglicht soziale Teilhabe (kostenfrei zugängig (1), barrierefrei / inklusiv (2))		3
2.3	öffentliches Interesse (Workshop: >2 Nennungen (3), 1-2 Nennungen (2), allgemein (1))		3
2.4	Vorhaben kann regional vernetzt (1) bzw. vermarktet (2) werden		3
3	**Wertschöpfung**	**8**	
3.1	steigert Übernachtungszahlen (direkt (2) / indirekt (1))		2
3.2	ist geeignet, die Aufenthaltsdauer zu verlängern		2
3.3	unterstützt vorhandene und neue Unternehmen (direkt (2) / indirekt (1))		2
3.4	Arbeitsplätze im Gebiet (Sicherung (1) / Neuschaffung (2))		2

4	**Qualitätsentwicklung**	**10**	
4.1	zielgruppenspezifische Weiterentwicklung vorhandener Angebote		2
4.2	Etablierung neuer (1) bzw. innovativer/einmaliger (3) Angebote		3
4.3	Schaffung (1), Ausbau bzw. Modernisierung (2) touristischer Infrastruktur		2
4.4	Steigerung Nutzer- bzw. Besucherfreundlichkeit (allgemein (1), Behebung Defizit/ Mangel (3))		3
5	**Nachhaltigkeit**	**12**	
5.1	Erhalt und Entwicklung intakter Natur und Umwelt (1) / Versiegelung / Einschränkungen (-3)	-3	1
5.2	Verbesserung der Erlebbarkeit von Natur und Landschaft (allgemein (1) / in besonderem Maß (2))		2
5.3	Nutzung von Ressourcen (z.B. Leerstand (2)) / bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur (1)		2
5.4	unterstützt nachhaltige Erreichbarkeit (1) / zukunftsfähige Mobilität (1) / Verkehrssicherheit (1)		3
5.5	Verbesserung der Besucherlenkung		1
5.6	trägt zur nachhaltigen Bewirtschaftung bei (Kostensenkung / erwirtschaftet Beiträge)		3
5.7	kann nach Nutzung nicht umgenutzt oder unproblematisch entfernt / zurückgebaut werden (potenzielle Altlast)	-3	

Projektbewertung nach Projektstand / -auswirkungen

	(maximal erreichbare Punkte: 10)	max. im Abschnitt	max. Punkte
a)	Projektträger vorhanden (ja (3) / nein (-3))	-3	3
b)	Umsetzbarkeit (sofort (3) / nach Erlangung von Baurecht (1) / unklar (-3))	-3	3
c)	Finanzierung der Investition (gesichert (3) / Förderung denkbar (1) / unklar (-3))	-3	3
d)	Finanzierung laufender Betrieb ist gesichert (1) / ist unklar (-1)	-1	1
e)	hat negative Auswirkungen auf bestehende Nutzungen / Konflikt zu vorhandenen Angeboten	-3	

5.3.2 Bewertungsergebnisse

Projekte der Themen Aktiv / Erlebnis / Erholung

Ranking	Projektnr.	Projekttitel	Punkte
1	1.1	Westpark-OSee-Wanderweg	27
2	1.4	Überarbeitung Tagebau-Lehrpfad	27
3	1.23	Neugestaltung Strandpromenade	27
4	1.5	Ergänzung und Aufwertung Olbersdorfer Mühlenpfad	25
5	1.10	Erlebniswege mit Erlebnispunkten schaffen	25
6	1.26	Disc Golf	25
7	1.30	Strand- bzw. Seesauna	25
8	1.34	Aufwertung Heizhaus Mathogro	24
9	1.3	„Challenge-Way“ Aktivparkour Westpark-OSee	23
10	1.21	Schaffung Attraktionen für Badegäste	23
11	1.31	Skywalk	23
12	1.28	Reiterhof	22
13	1.15	Erweiterung Westparkcenter	21
14	1.25	Aufwertung und Erweiterung Spielplatz am Stadion	21
15	1.12	Rollsportzentrum	20
16	1.19	Bewegungsband	20
17	1.35	3D-Bogenparcours	19
18	1.16	Barrierefreier Familienpark am Westparkcenter	18
19	1.33	Einbindung und Inwertsetzung Arboretum	18
20	1.20	Pumptrack	17
21	1.32	Natürlicher Lern- und Arbeitsort	17
22	1.9	Rastmöglichkeiten am See aufwerten bzw. neu anlegen	16
23	1.13	Fahrrad-Servicepoint	16
24	1.24	Aussichts- und Erlebnisturm Westparkcenter	16
25	1.29	Inwertsetzung Erdpyramide	16
26	1.8	Langlaufstrecke an der Mandau	15
27	1.18	Verbesserung Erlebbarkeit Mandau	15
28	1.2	Ausbau Mandauradweg	14
29	1.17	Nutzungskonzeption Westpark-Stadion	14
30	1.11	Sumpfwald erschließen	11
31	1.7	Asphaltstrecken um den See	9
32	1.22	Verbesserung Erlebbarkeit See	9
33	1.27	Golfplatz	8
34	1.6	Erweiterung Draisinenstrecke	7
35	1.14	Downhillstrecke anbieten	1

Projekte der Themen Beherbergung / Gastronomie / Einrichtungen

Ranking	Projektnr.	Projekttitel	Punkte
1	2.10	Stadtgärtnerei als Erlebnisort	34
2	2.1	„Change the world“ Erlebnis-Mitmach-Museum	24
3	2.11	Strandgastronomie	24
4	2.9	Caravanstellplatz Kirchbergaussicht	23
5	2.12	Mobile Gastronomie fördern	23
6	2.4	Camp aus Tiny-Houses / Tiny-Offices	22
7	2.7	Aktiv- oder Naturhotel	22
8	2.2	Hostel / Jugendherberge	20
9	2.8	Wohnmobilstellplatz	20
10	2.5	„Place-to-be“-Beherbergungen	18
11	2.6	Am Reiterhof angeschlossene Beherbergungsangebote	18
12	2.3	Individuelle Ferienwohnungen (Fabrik, Loft und Dachwohnungen)	17

Projekte der Themen Infrastruktur / Orts- und Landschaftsbild / Freiraum / Ökologie

Ranking	Projektnr.	Projekttitel	Punkte
1	3.1	Touristisches Leitsystem	28
2	3.10	Aufwertung / Erhaltung Aussichtspunkte	25
3	3.18	Installation Parkleitsystem	23
4	3.11	Aufwertung und Ausbau Kirchbergaussicht	22
5	3.22	Barrierefreier Wasserzugang OSee	22
6	3.13	Aufgang Berzdorfer Höhe aufwerten	21
7	3.20	Erneuerung Mandaubrücke	21
8	3.6	Umgestaltung Eingangsbereich Ost	20
9	3.3	Ergänzung bzw. Ersatz Müllbehälter und Hundetoiletten	18
10	3.4	Beleuchtung Hauptwege / -achsen	18
11	3.5	Neugestaltung Eingangsbereich Nord	18
12	3.7	Rundweg Pethauer Teich schaffen	18
13	3.21	Erneuerung Parkbrücke	18
14	3.8	Aufwertung Eingangsbereich Pethau	17
15	3.2	Schaffung öffentlicher Toiletten	15
16	3.9	Aufwertung Ortseingang Olbersdorf	15
17	3.14	Ökologische Aufwertung Burgmühlgraben	15
18	3.17	Verkehrs- und Mobilitätskonzept	14
19	3.12	Gestaltung Hauptfußweg zum See über Bärschstraße	13
20	3.16	Rückbau Mandauwehr	12
21	3.19	Aufwertung Haltestelle Bus (Olbersdorf Bärschstraße)	12
22	3.15	Erneuerung Brücken und Furten am Grundbach	10

Projekte der Themen Veranstaltungen / Organisation / Marketing

Ranking	Projektnr.	Projekttitel	Punkte
1	4.9	Gebietsmanagement etablieren	29
2	4.8	Digitale Angebote und Touren	27
3	4.7	Eventmanagement	22
4	4.5	Mobiler Eventcontainer / Eventmobil	21
5	4.3	Teamevents	19
6	4.1	Tag der offenen Kleingartenanlage	15
7	4.4	Bade- und Schwimmevents	15
8	4.2	Graffitikontest	13
9	4.6	Überdachte Veranstaltungshalle	11

5.4 STARTERPROJEKTE

Aus der Vielzahl der Projekte wurden zwei Projekte für eine vertiefende Betrachtung und Umsetzungsvorbereitung ausgewählt. Die Auswahl erfolgte nach Beratung mit den Kommunalvertretungen durch die projektbegleitende Arbeitsgruppe.

Das Projekt „Bauleitplanung“ wurde ausgewählt, da dies die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung von mehreren konkreten Projekten mit erheblicher Relevanz für die Gebietsentwicklung darstellt.

Mit dem „Erlebnisort Stadtgärtnerei“ wurde das Vorhaben ausgewählt, das in der ersten Projektbewertung mit Abstand die höchste Punktzahl erzielte und man anhand dieses konkreten Investitionsprojektes an der Schnittstelle zwischen Westpark, Mandau und Olbersdorfer See eine Vielzahl an positiven Aspekten für die Gebietsentwicklung darstellen kann.

5.4.1 Bauleitplanung als Umsetzungsvoraussetzung

Etwa 20 Vorhaben bedürfen vor Umsetzung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bauleitplanverfahrens. Das sind ca. 26% aller Vorhaben. Aus diesem Grund soll untersucht werden, welche Vorhaben sinnvoll zu einem Geltungsbereich zusammengefügt werden können und welche Planungselemente für die Umsetzungsvorbereitung am geeignetsten sind.

Bestehende Bauleitplanung (vgl. Kap. 3.1)

Einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 gibt es für die Stadt Zittau.

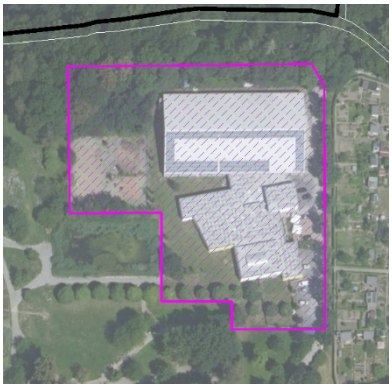
Die Gemeinde Olbersdorf hat keinen Flächennutzungsplan, wodurch die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erschwert wird. Als Grundlage der kommunalen räumlichen Planung dient der Flächennutzungsplan auch dem Ausgleich konkurrierender Interessen der Flächennutzung und damit der Vermeidung von baulichen Konflikten.

Bauplanungsrechtliche Grundlagen in Form eines Bebauungsplanes liegen für zwei Gebiete auf Olbersdorfer Flur vor. Dazu gehören der B-Plan „Posseltsches Gut“ (überwiegend Wohnbauflächen) und der B-Plan „Olbersdorfer See-Nord“ (überwiegend Gewerbebauflächen).

Für das Gebiet um das heutige Westpark-Center Zittau wurde das Planverfahren zur 1. Änderung des VEP „Einkaufs- und Sportzentrum Äußere Weberstraße 91“ nicht bis zur Rechtskraft, sondern nur bis zum Abwägungsbeschluss geführt. Auf dieser Grundlage konnte damals der Bau des Westparkcenters in seiner heutigen Form nach §33 BauGB genehmigt werden.

Für eine ca. 44 ha große Fläche westlich des B-Plangebietes „Olbersdorf-Nord“ besteht ein genehmigter gleichnamiger B-Plan mit Ausweisung als Sondergebiet Erholung, Freizeit und Sport.

B-Plangebiet Westpark-Center, Stadt Zittau



BLP-Instrument:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Geltungsbereich:	Flurstücke: 1501/1; Gemarkung Zittau Größe: ca. 12.100 m²
Eigentum:	privat
Ziele:	Stärkung Unternehmensstandort durch Erweiterung Angebotspalette

Geplante Projekte (Nr. lt. Projektliste)

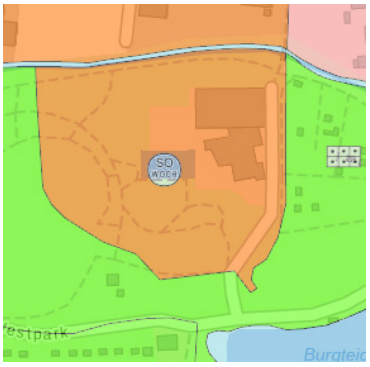
Erweiterung Westpark-Center (Nr. 1.15)

- Schaffung eines neuen Parkplatzes direkt am Center sowie Anlage eines Biergartens und betreuter Grillplätze (Verleih Grillzubehör)
- Umbau ehemalige Tennisanlage (evtl. Skatepark für Jugendliche)

Aussichts- und Erlebnisturm Westpark-Center (Nr. 1.24)

- Anlage Outdoor-Kletterturm als multifunktionale Nutzung auf kleiner Grundfläche mit innenliegender Wendeltreppe und Aussichtsplattform, Kletterwänden mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden, Zuschauerplätzen im Umfeld
- Kommerzielle Nutzung (u.a. Eintritt, Verleih von Kletterausrüstung, Kletterkurse, Teamevents)

Pot. Projektträger	Westparkcenter, Stadt Zittau (Skatepark)
Planungsrechtliche Vorgaben	▪ FNP der Stadt Zittau (2006): Darstellung als SO Sport / Freizeit / Erholung (s. Abb.) ▪ 1. Änderung VEP „Einkaufs- und Sportzentrum Äußere Weberstraße 91“ (nicht rechtsverbindlich)
Restriktionen:	▪ Außenbereich nach § 35 BauGB ▪ Lage im Naturpark (Zone III – Entwicklungszone) ▪ Umweltprüfung: Artenschutz, Immissionsschutz



Beispielbilder für geplante Projekte:

Kletterturm mit Aussichtsplattform



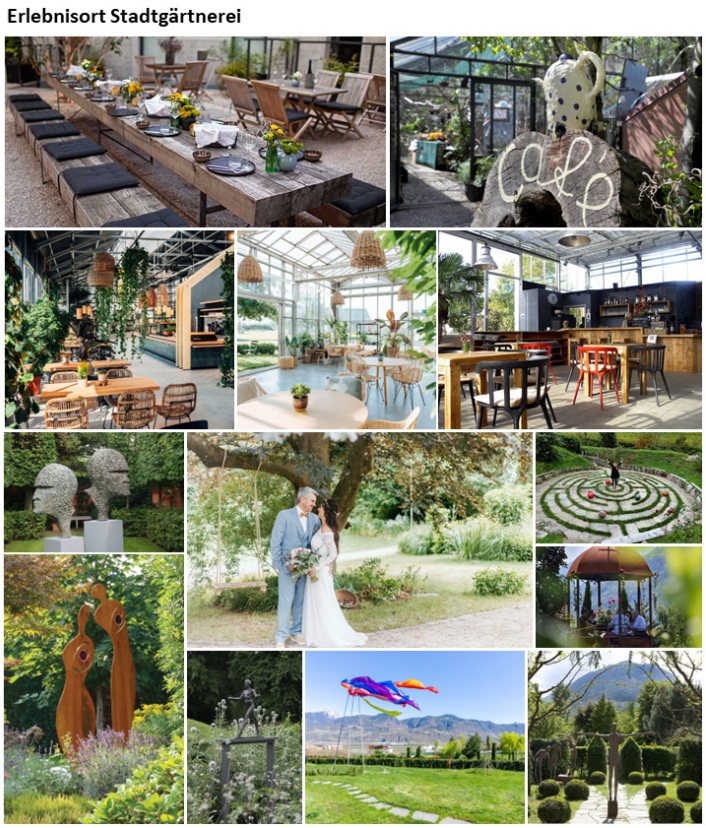
B-Plangebiet Stadtgärtnerei, Stadt Zittau



BLP-Instrument:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Geltungsbereich:	Flurstücke: 1500/2 (tlw.), 2172 (tlw.); Gemarkung Zittau Größe: ca. 16.500 m²
Eigentum:	kommunal (Flurstück 1500/2), staatlich (Flurstück 2172)
Ziele:	Revitalisierung Leerstand und Verbesserung der Erholungseignung durch Schaffung erlebniswirksamer und nachhaltiger Nutzungen
Geplante Projekte (Nr. lt. Projektliste)	Stadtgärtnerei als Erlebnisort (Nr. 2.10) ▪ Umnutzung Stadtgärtnerei und Schaffung eines zentralen Anlaufpunktes im Westpark ▪ Umnutzung für z.B. Gartencafé, Veranstaltungsort / Konzerte / Vorträge / Meetings / private Feiern / Firmenevents, Kunstgarten / Fotolocation ▪ mit Kiosk, Toiletten ▪ Schaffung Zugang zum Mandauradweg
Pot. Projektträger	Privatinvestor, Stadt Zittau
Planungsrechtliche Vorgaben	▪ FNP der Stadt Zittau (2006): überwiegend Darstellung als Fläche für Landwirtschaft (s. Abb.)
Restriktionen:	▪ Außenbereich nach § 35 BauGB ▪ Lage im Naturpark (Zone III – Entwicklungszone) ▪ Lage tlw. im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Mandauufer) ▪ Umweltprüfung: Artenschutz, Immissionsschutz, Wasserrecht / Hochwasserschutz



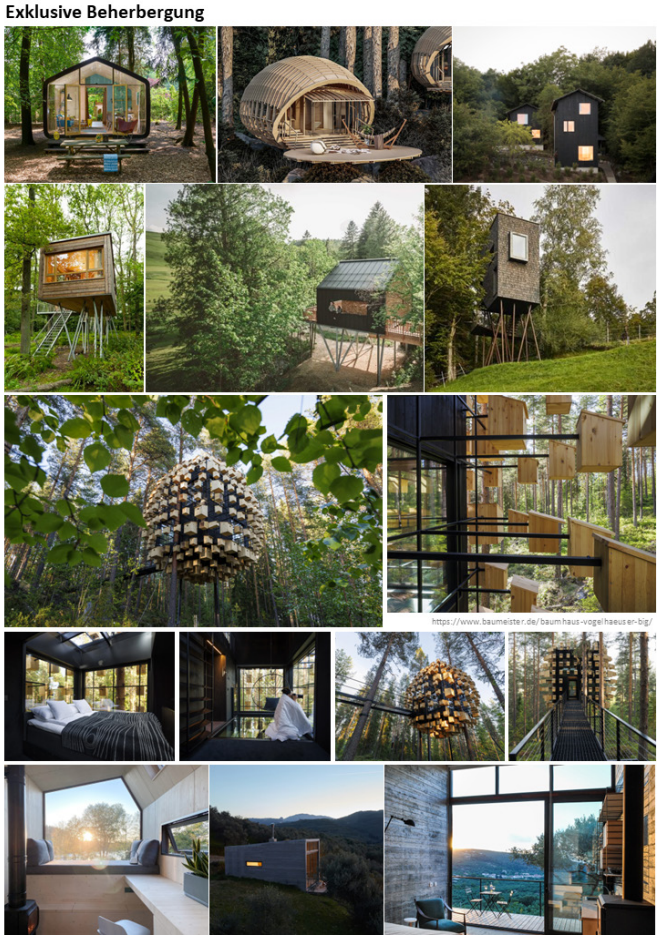
Beispielbilder für geplante Projekte (s. auch Kap. 5.4.2):



B-Plangebiet Exklusives Beherbergungsangebot, Gemeinde Olbersdorf



BLP-Instrument:	Angebots-Bebauungsplan
Geltungsbereich:	Flurstücke: 1528/2 (tlw.); Gemarkung Olbersdorf Größe: ca. 51.600 m²
Eigentum:	kommunal
Ziele:	Nutzungsintensivierung Seeumfeld und Verbesserung Beherbergungsangebot durch Schaffung seenaher exklusiver Übernachtungsmöglichkeiten
Geplante Projekte (Nr. lt. Projektliste)	„Place-to-be“-Beherbergungen (Nr. 2.5) ▪ Entwicklung Beherbergungsangebot im höherpreisigen Segment, z.B. Ferienhäuser in Einzellage, teilweise mit Seeblick ▪ ansprechende Architektur für überregionale Aufmerksamkeit
Pot. Projektträger	Privatinvestor
Planungsrechtliche Vorgaben	▪ kein FNP vorhanden ▪ Lage im genehmigten, aber nicht rechtsverbindlichen B-Plan „Olbersdorfer See-Nord“
Restriktionen:	▪ Außenbereich nach § 35 BauGB ▪ Lage im Naturpark (Zone III – Entwicklungszone) ▪ Umweltprüfung: Artenschutz
Beispielbilder für geplante Projekte:	**Exklusive Beherbergung**



B-Plangebiet Strandgastronomie, Gemeinde Olbersdorf

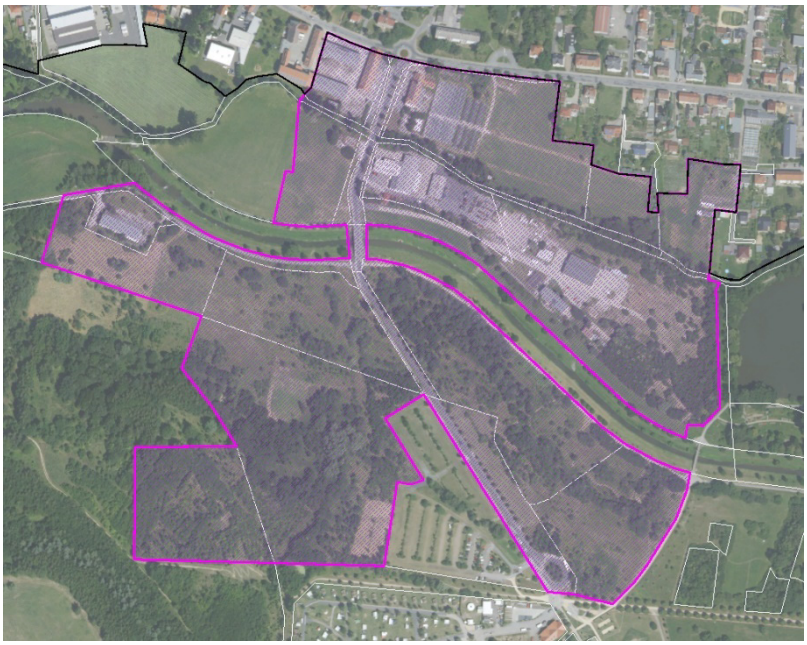


BLP-Instrument:	Angebots-Bebauungsplan
Geltungsbereich:	Flurstücke: 1528/2 (tlw.), 1558 (tlw.); Gemarkung Olbersdorf Größe: ca. 24.300 m²
Eigentum:	kommunal
Ziele:	Ergänzung (touristische) Angebotsvielfalt zur Verbesserung Ganzjahrestourismus
Geplante Projekte (Nr. lt. Projektliste)	Strandgastronomie (Bestandteil Neugestaltung Seepromenade) (Nr. 1.23) ▪ Schaffung temporäres Gastronomieangebot Strand- bzw. Seesauna (Nr. 1.30) ▪ Errichtung Steg zum dauerhaften Anlegen eines Saunabootes oder Errichtung Saunagebäude in Strandnähe Natürlicher Lern- und Arbeitsort (Nr. 1.32) ▪ Errichtung von Gebäuden mit Räumen für Seminare oder Arbeitsplätzen zum Anmieten in ruhiger Umgebung (prämiertes Projekt der Gemeinde Olbersdorf Strandgastronomie (Nr. 2.11) ▪ Neubau Gebäude im Bereich Strand / Beachvolleyball ▪ Integration Verleih Sportgeräte / Ruderboote, WC für Gäste (ganzjährig)
Pot. Projektträger	Privatinvestoren, Gemeinde Olbersdorf
Planungsrechtliche Vorgaben	▪ kein FNP vorhanden ▪ Lage im genehmigten, aber nicht rechtsverbindlichen B-Plan „Olbersdorfer See-Nord“
Restriktionen:	▪ Außenbereich nach § 35 BauGB ▪ Lage im Naturpark (Zone III – Entwicklungszone) ▪ Umweltprüfung: Artenschutz, Wasserrecht
Beispielbilder für geplante Projekte:	**Strandgastronomie**



Steckbriefe gemeinsames B-Plangebiet

B-Plangebiet „An der Landesgartenschau“, Stadt Zittau und Gemeinde Olbersdorf

BLP-Instrument:	Angebots-Bebauungsplan
Geltungsbereich:	Flurstücke: 1502/29, 2173 (tlw.); Gemarkung Zittau 4/2 (tlw.), 4/4, 4/5, 4/6, 24, 25/4, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11, 25/13, 25/14, 25/15, 25/16, 26/1, 26/3, 26/7, 28 (tlw.), 33/8, 228 (tlw.), 229 (tlw.), 230, 231, 232, 233; Gemarkung Pethau 1528/2 (tlw.), 1530, 1528/2 (tlw.), 1596 (tlw.); Gemarkung Olbersdorf Größe: ca. 300.000 m² 
Eigentum:	tlw. privat, kommunal, staatlich (Flurstück 4/2 – Mandauquerung)
Ziele:	▪ Inwertsetzung Einzelflächen durch Ansiedlung von Angeboten und Einrichtungen ausgehend von der Erschließungsachse ▪ Nutzung und bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur ▪ Erhöhung Verweildauer / Erweiterung Schlechtwetter- bzw. Ganzjahresangebote durch Schaffung überregionaler touristischer / Bildungsangebote
Geplante Projekte (Nr. lt. Projektliste)	Reiterhof (Nr. 1.28) / Am Reiterhof angeschlossene Beherbergungsangebote (Nr. 2.6) ▪ Umnutzung ehem. HB-Pack zu Reiterhof mit Reithalle für Pensionspferde und Einstellangebot für Wanderreiter ▪ Veranstaltungen, Teamevents, in Kombination mit Übernachtungen (z.B. Reiterferien) / angeschlossene Beherbergung (Naturcamp, Blockhütten, Heuboden, Gruppenhäuser) Skywalk (Nr. 1.31) ▪ Aussichtsturm mit Erlebniselementen „Change the world“ Erlebnis-Mitmach-Museum (Nr. 2.1) ▪ Neubau Gebäude für das spielerische Erleben der Themen der „Wissensstadt Zittau“ ▪ mit Freibereich für Experimente / Ausstellungen, Veranstaltungs- und Seminarräume, Gastronomie, mietbare Forschungs- und Arbeitsplätze, Kursangebote für Schulklassen und andere Gruppen ▪ Nutzung bestehender Besucherparkplatz ehem. Gartenschau Hostel / Jugendherberge (Nr. 2.2) ▪ Beherbergungsangebot für Gruppen / Schulklassen und Reisende im Low-Budget-Segment ▪ Umnutzung leerstehender / mindergenutzter Gebäude

Camp aus Tiny-Houses / Tiny-Offices (Nr. 2.4)

- Entwicklung eines neuen Beherbergungsangebotes bestehend aus Tiny-Houses für individuellen Urlaub / Workation inkl. Verwaltung und Gastronomieangebot
- Schaffung entsprechender Infrastruktur

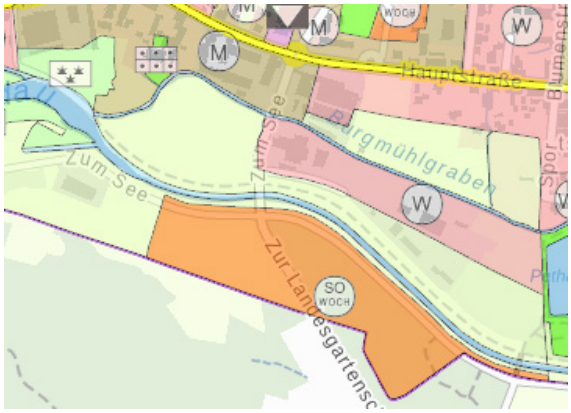
Aktiv- oder Naturhotel (Nr. 2.7)

- Neubau eines Aktiv- und Naturhotels mit Dachterrasse als Aussichtspunkt, inkl. Gastronomie

Wohnmobilstellplatz (Nr. 2.8)

- Schaffung eines Wohnmobilstellplatzes mit entsprechender Infrastruktur

Pot. Projektträger	Privatinvestoren, Stadt Zittau
Planungsrechtliche Vorgaben	▪ FNP der Stadt Zittau (2006): Darstellung als Fläche für Landwirtschaft, SO Sport / Freizeit / Erholung, Wohn- und Mischbauflächen (s. Abb.)
Restriktionen:	▪ überwiegend Außenbereich nach § 35 BauGB ▪ Lage überwiegend im Naturpark (Zone III – Entwicklungszone) ▪ Lage tlw. im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Mandauufer) ▪ Umweltprüfung: Artenschutz, Immissionsschutz, Wasserrecht / Hochwasserschutz



Beispielbilder für geplante Projekte:

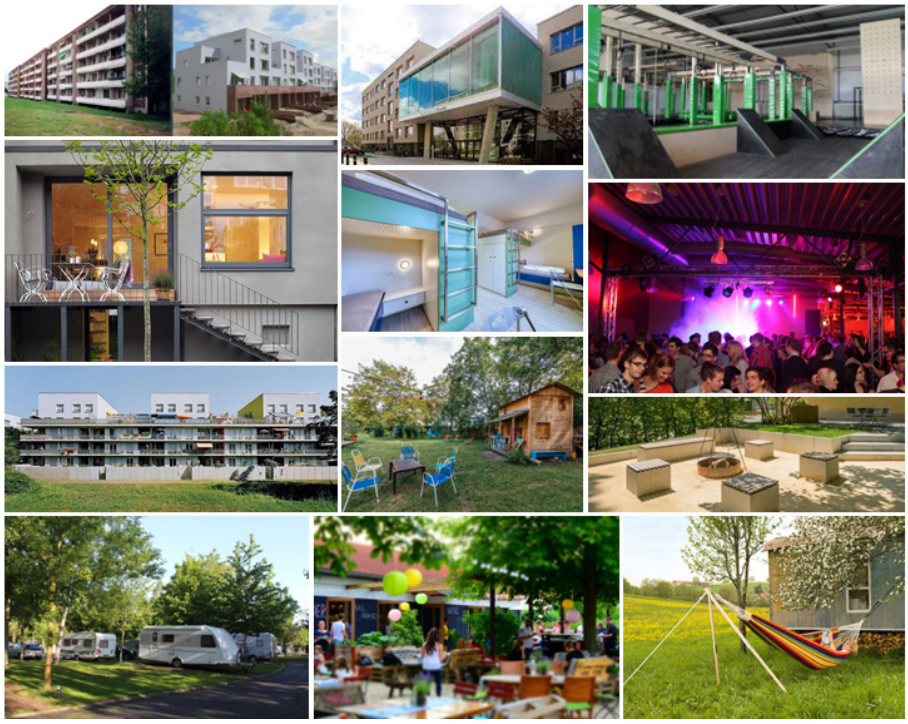
Reiterhof mit Beherbergung



Skywalk



Hostel am Radweg + Wohnmobilstellplätze



Change the World – Mitmach- und Experimentiermuseum



5.4.2 Erlebnisort Stadtgärtnerei

Ausgangslage und Historie

„Zittau ist eine alte Gärtnerstadt, vergleichbar mit Erfurt, und hat mit der „Zittauer Gelben“ sogar einer Zwiebelsorte den Namen gegeben. Der besonders wertvolle Boden machte die Areale im Zittauer Becken zur Gemüsekammer des Königreichs Sachsen, von wo aus sogar bis nach Berlin in Breslau geliefert wurde. In der beginnenden Industrialisierung wurde der Anbau effizienter gestaltet und die Logistik des Warentransports verbessert. …

Das in Zittau eines der ersten, wenn nicht das erste vegetarische Restaurant von einer Köchin und Unternehmerin gegründet wurde, ist heute vielfach in Vergessenheit geraten. Anna Springers „Vegetarier-Heim zu Zittau“ wurde in der Zeit der Lebensreformbewegung begründet, die heute oft zusammen mit der Gründerzeit in einem Atemzug genannt wird. Die findige Unternehmerin veröffentlichte zahlreiche Kochbücher mit vegetarischen Rezepten, die sicherlich von der Gemüsevielfalt geprägt worden sind, von der Frau Springer als Zittauer Köchin profitieren könnte.“ [18]

1927 wurde die Stadtgärtnerei im Westpark errichtet und seitdem durchgehend als solche genutzt.

1928 folgten das Wohnhaus (heute privat genutzt auf dem Nachbargrundstück), der Wirtschaftsschuppen (heute Sanitärgebäude) und eine Einfriedung für das Grundstück. Ein als Lorbeerhaus bezeichnetes Gewächshaus mit Heizung wurde ebenfalls 1928 errichtet.

1983 wurde nach Süden eine Unterstell- und Reparaturhalle angebaut.

Im Zuge der Vorbereitung der Landesgartenschau 1999 wurde der derzeitige bauliche Zustand mit den großen Gewächshäusern (während der LGS als Blumenhallen genutzt) und den beiden über Eck stehenden Werkstattgebäuden westlich des Hauptgebäudes hergestellt.



Abb. 36: Historischer Planauszug (Bauakte von 1927, Archiv der Stadt Zittau)

Aktuell wird das Areal immer noch als Stadtgärtnerei genutzt, allerdings gibt es Überlegungen, den Bauhof und die Stadtgärtnerei der Stadt Zittau an einem zentraleren Standort zusammenzuführen. Dadurch würde die Anlage im Westpark nicht mehr benötigt und ein Leerstand an zentraler Stelle im Gesamtareal wäre zu befürchten.

Herangehensweise und Zielsetzung

Die zentrale Lage des Grundstückes macht es so bedeutend für die zukünftige Entwicklung des gesamten Erholungsgebietes. Ziel sollte es sein, Defizite innerhalb des Westparks und im Gesamtareal zu beheben und Entwicklungszielen zu entsprechen.

Als Defizite wurden im Rahmen der Konzeption insbesondere herausgearbeitet:

- fehlendes WC
- unzureichendes Gastronomieangebot
- fehlende verbindende Elemente im Gesamtgelände
- fehlende Erlebbarkeit Mandau
- Mandauradweg ohne Aufenthalt
- zu wenig (Erlebnis-)Angebote auf Westparkseite

Folgende Ziele könnten hier besonders erreicht werden:

- Erlebbarkeit der besonderen Geschichte des Ortes
- Inwertsetzung der Potenziale als kreativer Lern- und Arbeitsort
- Verbesserung der Erholungseignung für Gäste und Einwohner
- Steigerung der Anzahl der Tagesgäste
- Erschließung neuer Zielgruppen
- Steigerung der Qualität und Gästezufriedenheit
- Entwicklung vorhandener und Ansiedlung neuer Unternehmen und Angebote
- Ausbau des Portfolios kommerzieller und nicht kommerzieller Angebote
- Schaffung einer hohen Qualität der touristischen Leistungen
- Schaffung und Ausbau bzw. Modernisierung der touristischen Infrastrukturen
- zielgruppenspezifische Weiterentwicklung vorhandener Angebote
- Etablierung neuer Angebote
- Verbesserung der Nutzer- bzw. Besucherfreundlichkeit
- Erhalt und Entwicklung intakter Natur und Umwelt als Grundlage von Artenvielfalt und Gästezufriedenheit
- Verbesserung der Erlebbarkeit von Natur und Landschaft
- nachhaltige Nutzung von Ressourcen und verbesserte Auslastung vorhandener Infrastrukturen
- Sicherung einer nachhaltigen Bewirtschaftung

Eine von der Entwicklung des Gesamtareals komplett losgelöste private Nachnutzung des Geländes wäre eher problematisch und eine vergebene Chance.

Durch die Inwertsetzung der vorhandenen historischen Gebäudesubstanz und des großzügigen Freiraums können hier viele Funktionen und Konzeptideen miteinander kombiniert werden. Gleichzeitig kann durch eine Öffnung des Geländes zur Mandau hin ein funktionelles Scharnier im Gelände entstehen.

Aktueller Zustand



Abb. 37: Eingang Gelände Stadtgärtnerei



Abb. 38: Zufahrt Wirtschaftshof



Abb. 39: Wirtschaftshof



Abb. 40: Garagenanbauten



Abb. 41: Nebengebäude Sanitär



Abb. 42: Hauptzufahrt



Abb. 43: Ende Hauptzufahrt / Lagerplatz Grünabfälle



Abb. 44: Kompostplatz



Abb. 45: Hauptzufahrt



Abb. 46: Zugang Gartenbereich



Abb. 47: Vorplatz Werkstattgebäude



Abb. 48: Gewächshäuser ehem. Blumenhallen



Abb. 49: Zufahrt Westpark



Abb. 50: Gewächshäuser ehem. Blumenhallen



Abb. 51: Freigelände



Abb. 52: Umfahrung im Freigelände



Abb. 53: Umfahrung im Freigelände



Abb. 54: Regensammelbecken



Abb. 55: Rückseite Werkstattgebäude



Abb. 56: Innenhof Gärtnerei



Abb. 57: Zufahrt Westpark



Abb. 58: Mandauradweg



Abb. 59: Mandauradweg



Abb. 60: Blick Richtung Parkbrücke



Abb. 61: Blick zur Festwiese auf Olbersdorfer Seite

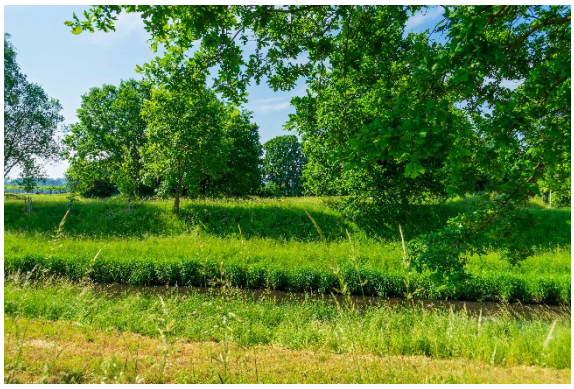


Abb. 62: Blick zur Olbersdorfer Seite



Abb. 63: Aufenthalt am Mandauradweg



Abb. 64: Mandautal, Olbersdorfer Seite



Abb. 65: Mandautal, Olbersdorfer Seite

Gliederung Grundstück

Die Insellage des Grundstückes wird durch eine Öffnung nach Süden aufgebrochen. Ein Durchgang von der Straße im Westpark zum Mandauradweg und darüber hinaus bis auf die Olbersdorfer Seite eröffnet neue Wegebeziehungen im Gesamtgelände.

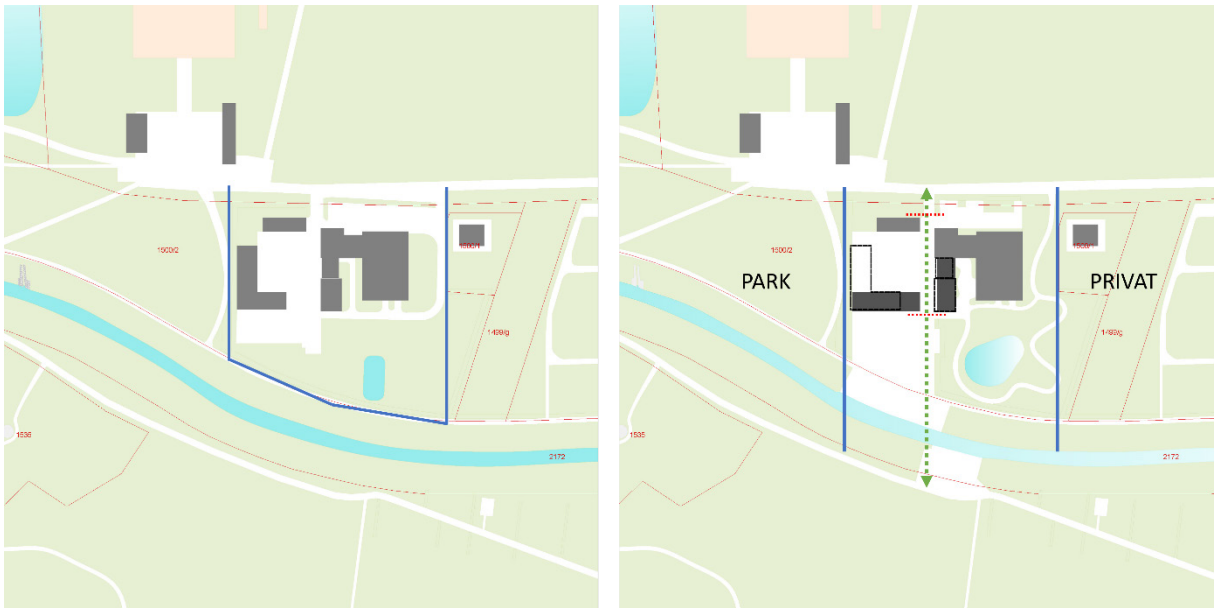


Abb. 66: links Bestandssituation / rechts Grundidee zur Öffnung des Geländes in Richtung Mandau, eigene Darstellung

Der Durchgang bleibt öffentlich, kann aber auch für Veranstaltungen im Innenhof des Geländes temporär geschlossen werden.

Die funktionalen Nebengebäude (Werkstatthallen) können abgebaut und am neuen Standort des Bauhofes wiedererrichtet bzw. veräußert werden. Dadurch wird Platz für einen Neubau, der sowohl nach Süden als auch nach Norden eine Versorgungsfunktion übernehmen kann.

Die Werkstattanbauten am Hauptgebäude der Gärtnerei aus den 1970 und 1980er Jahren werden aufgrund der Kontaminierung zurückgebaut und machen Platz für einen modernen funktionalen Anbau für die neue Nutzung der Stadtgärtnerei.

Die Freianlagen werden den neuen Nutzungen zugeordnet. Zur privaten Nutzung im Osten bleibt eine Abgrenzung erforderlich, ebenso nach Westen zum öffentlichen Parkgelände.

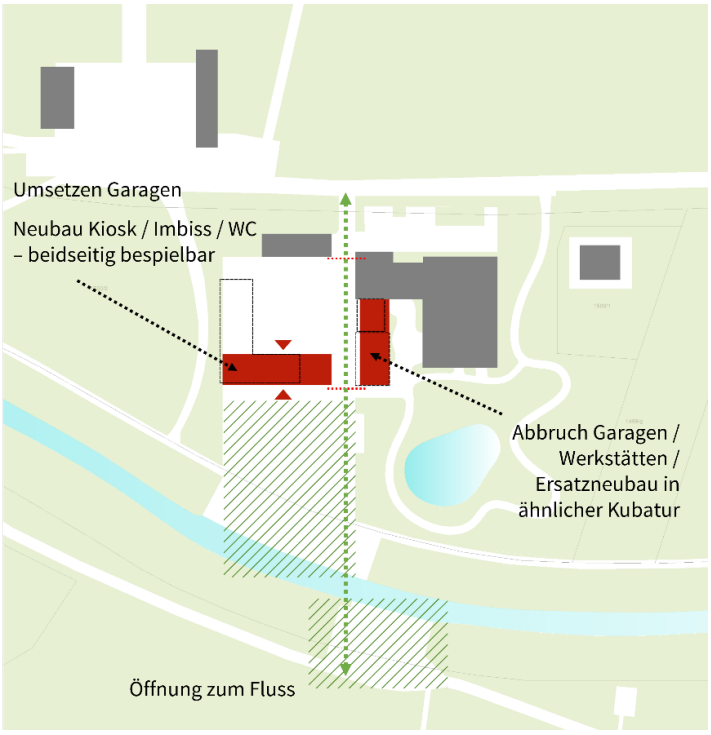


Abb. 67: Konzept zur Neustrukturierung des Areals der Stadtgärtnerei, eigene Darstellung

Erschließung

Durch die Lage der Stadtgärtnerei mitten im verkehrsberuhigten und nur für Anliegerverkehr zugelassenen Westpark ist die Erreichbarkeit mit PKW nur eingeschränkt möglich.

Direkt am Objekt stehen einige wenige Stellplätze zur Verfügung, vor dem Westparkstadion gibt es ebenfalls ein paar öffentliche Stellplätze.

Der große Parkplatz der Freizeitoase mit ausreichend Parkplätzen ist ca. 600 m und der Parkplatz am Einkaufsmarkt an der Äußeren Weberstraße ca. 750 m entfernt.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich auf Olbersdorfer Seite mit der Haltestelle Freizeitoase (ca. 600 m entfernt), an der Äußeren Weberstraße (Graf-Yorck-Straße, ca. 670 m entfernt) und die Haltestelle Goldbachstraße (ca. 1.000 m entfernt).



Abb. 68: Lage der öffentlichen Haltestellen und vorhandene bzw. potentielle oder eingeschränkt nutzbare Parkplätze

Durch eine neue Querung des Burgmühlgrabens westlich des Einkaufsmarktes „Kaufland“ an der Äußeren Weberstraße kann der Fußweg von der Bushaltestelle um 200 m verkürzt werden, was auch den direkt dort gelegenen Spielplatz im Westpark besser anbinden würde. Eine ungenutzte Nebenfläche in diesem Bereich (Privateigentum) könnte für öffentliche Parkplätze angekauft und umgenutzt werden.



Abb. 69: ungenutzte Parkfläche westlich Kaufland

Die Stadtgärtnerei selbst soll wenn möglich keinen zusätzlichen Besucherverkehr mit PKW im Westpark verursachen. Überlegenswert wäre es, in der Nebensaison, wenn weder Kleingärten noch Park intensiv frequentiert werden, eine Zufahrt zu erlauben und Parkplätze im Objekt zur Verfügung zu stellen, um Besuchern in der dunklen Jahreszeit und bei schlechtem Wetter einen langen Fußweg zu ersparen.

Eine Beleuchtung entlang der Hauptzuwegungen zur Einrichtung ist im Gesamtkonzept der Gebietsentwicklung mit zu berücksichtigen.

Das Areal der Stadtgärtnerei wird auch von touristischen Wegen tangiert. Der wichtigste dabei ist der Mandauradweg und der Wanderweg Gelber Punkt.

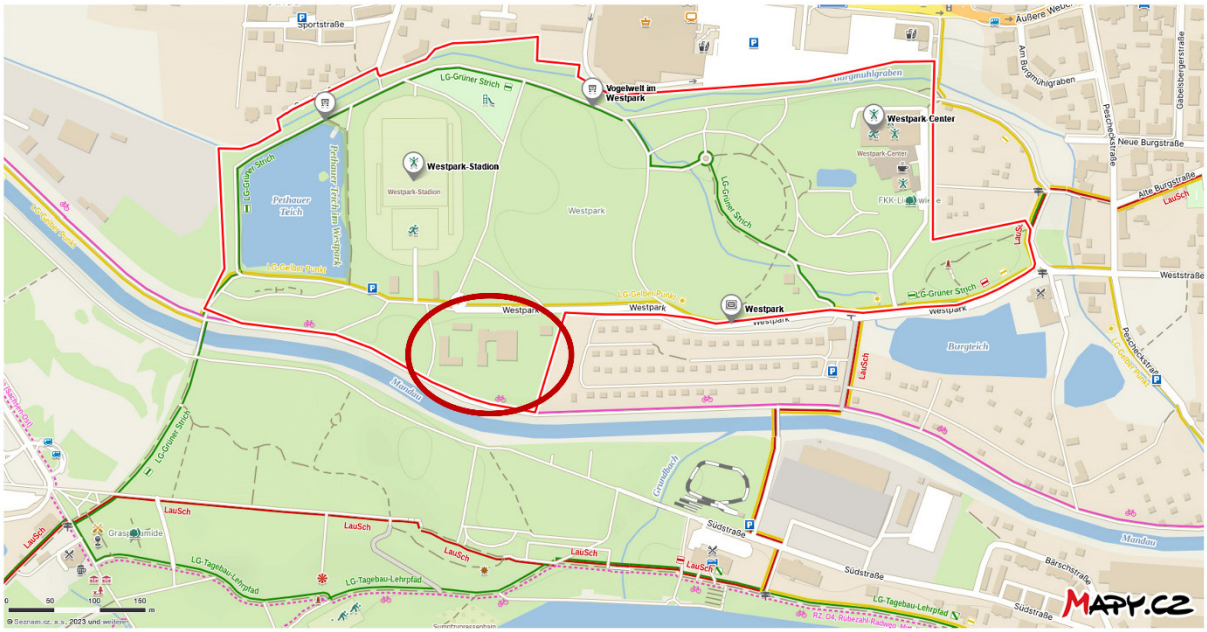


Abb. 70: touristische Wege im Umfeld der Stadtgärtnerei

Gestaltungsidee und Projektbestandteile

Das Areal der Stadtgärtnerei soll sich öffnen und in den Parkcharakter des Westparks einfügen. Nach Süden zur Mandau hin passt sich die Gestaltung eher der moderneren Gestaltung der Olbersdorfer Seite an.

Beidseitig der Mandau, die im Zuge der Gesamtmaßnahme naturnäher gestaltet und aufgewertet werden soll, entstehen Sitz- und Verweilmöglichkeiten. Die Querung des Flusses bei normalem Wasserstand soll über Trittsteine möglich sein.

Die Gärtnerei bietet sich für eine Umnutzung zu einer gastronomischen Einrichtung bzw. einem Tagungszentrum mit Gastronomie an.

Das Hauptgebäude der Gärtnerei eignet sich als Verwaltungs- und Wirtschaftsteil, die Werkstätten werden durch einen ansprechenden nachhaltigen Gebäudetrakt ersetzt.

Die Gewächshäuser bieten sich als Ausstellungsflächen oder auch zum Anbau von Gemüse und Kräutern für die direkte Verwendung im Restaurant an.



Abb. 71: Konzeptidee für das Gelände der Stadtgärtnerei

Das Freigelände gliedert sich in den nördlichen Wirtschaftshof, der optisch gut abgeschirmt weiter so genutzt werden kann. Weiterhin bietet sich der kleine Innenhof zwischen Gewächshäusern und Neubautrakt als dem Restaurant zugeordneter Freisitz an. Das restliche Gelände kann als parkähnlicher Garten mit Kunst- und Kulturangeboten aufgewertet werden. Dabei wird das Regensammelbecken der Gärtnerei zu einem kleinen Teich renaturiert und in die Gestaltung eingebunden.

Das Grundstück wird zu den privaten Nachbargrundstücken im Osten, zum Mandauradweg nach Süden und zum neuen Durchgang nach Westen abgeschirmt. So kann je nach Nutzungskonzept entschieden werden, die Freianlagen öffentlich zugänglich zu machen oder nur für Gäste der Einrichtung.

Das Nebengebäude Sanitär im Nordwesten des Grundstückes kann zu einer öffentlichen Toilette für den Westpark ausgebaut werden.

Der sich daran nach Süden anschließende Vorplatz, der von drei Seiten durch Gebäude und nach Westen durch dichten Bewuchs abgegrenzt wird, kann für Open-Air-Veranstaltungen genutzt werden oder für Events mit Festzelt. Für diesen Fall kann der Durchgang vom Westpark zur Mandau temporär unterbunden werden und der Zugang zum Areal über Eingänge gesteuert werden.

Der Neubautrakt parallel zum Sanitärgebäude soll als Imbiss und Kiosk mit WC konzipiert werden und versorgt sowohl den Innenhof als auch den sich südlich anschließenden Biergartens am Mandauradweg. Dieser erstreckt sich bis zum Mandauradweg und kann unabhängig vom restlichen Grundstück betrieben werden.



Abb. 72: Detailausschnitt Stadtgärtnerei

Südlich des Mandauradweges bieten die neuen Mandauterrassen beidseitig des Flusses Sitzmöglichkeiten auf Sitzterrassen an, die ortsfest installiert werden, um im Hochwasserfall schadlos zu bleiben. Das Flussbett wird durch Steine und naturnahe Ufergestaltung aufgewertet. Diese Steine bieten als Trittsteine eine Verbindung zum Olbersdorfer Ufer. In die Gestaltung der Terrassen ist der Baumbestand entlang des Mandauufers zu erhalten und als Schattenspender mit einzubeziehen.



Abb. 73: Detailausschnitt Mandauterrassen

Umsetzung

Die Stadtgärtnerei befindet sich baurechtlich im Außenbereich. Eine Umnutzung bzw. Änderung der Gebäude bedarf einer Bauleitplanung. Ein Bebauungsplan schafft Baurecht für die einzelnen Module des Projektes. Aufgrund der nahegelegenen Wohngebäude und der geplanten öffentlichen Nutzungsbereiche mit kulturellen Angeboten empfiehlt sich die vorherige Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens zur Abklärung der ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.

Um die Inhalte für den Bebauungsplan zu präzisieren, wäre eine vorgeschaltete Machbarkeitsstudie für das Gesamtvorhaben und die Ermittlung der Investitionssummen für die einzelnen Projektbausteine hilfreich.

Im Vorfeld der Bauleitplanung empfiehlt sich auch die Einbeziehung der Landestalsperrenverwaltung, um die Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Mandauterrassen zu eruieren (Mandau ist ein Gewässer 1. Ordnung).

Das Gesamtvorhaben teilt sich in einzelne Projektmodule, wobei einige im öffentlichen Interesse liegen und einige privatwirtschaftliches Engagement bedürfen.

Öffentliche Investitionen / öffentliches Interesse

- WC-Gebäude separat
- Mandauterrassen mit Trittsteinen als Verbindung zur Olbersdorfer Seite
- Übergang Burgteichgraben
- Ankauf Grundstück Parkplatz westlich Kaufland
- Anlage zusätzlicher Parkmöglichkeiten am neuen Übergang Burgteichgraben (auf Grundstück westlich Kaufland)
- Beleuchtung Hauptwegeachsen

Privatwirtschaftliche Umsetzung bzw. Betrieb

- Biergarten am Mandauradweg mit zentralem Imbissgebäude / Kiosk
- Restaurant, Café und Eventlocation in der Gärtnerei (inkl. Wirtschaftshof)
- separate Eventfläche im Innenhof
- Ausstellungen und Kunstgarten in den Blumenhallen und im Freiraum
- Renaturierung Regenwasserbecken

Die Gebäude der Stadtgärtnerei sollten aus dem Gesamtgrundstück herausgelöst und verkauft werden. Eine Verpachtung kommt aufgrund des Investitionsbedarfs und der geplanten Nutzung eher nicht in Frage.

Um sicherzustellen, dass die Stadtgärtnerei öffentlichkeitswirksam im Interesse des Gesamtareals betrieben wird, empfiehlt sich ein Verkauf über ein entsprechendes Bewerbungsverfahren mit Konzepteinreichung und z.B. einer Verpflichtung zur Wahrung der Wegerechte.

Eine modulare Umsetzung des Gesamtprojektes ist möglich. So kann der Bereich Biergarten / Imbiss aus dem Gesamtgrundstück herausgelöst werden und bereits vor Nutzung der Stadtgärtnerei realisiert werden. Die Ertüchtigung des Sanitärgebäudes als öffentliches WC wäre ebenfalls möglich. Die Mandauterrassen können ebenfalls eigenständig umgesetzt werden.

Finanzierung

Eine Umsetzung des Vorhabens ohne Drittmittel ist angesichts des vermuteten Investitionsbedarfs kaum möglich, zumindest nicht für die beiden beteiligten Kommunen.

Aufgrund der Dynamik in der Förderlandschaft auf Landes- und Bundesebene ist es schwierig, eine konkrete Aussage zu passenden Fördermöglichkeiten zum jetzigen Zeitpunkt zu treffen. Auch gibt es je nach Antragsteller andere Angebote und Unterstützungsmöglichkeiten.

Denkbar wären aber Mittel aus dem Strukturwandel, GRW oder Gewässerrenaturierungs- bzw. ausbauprogrammen.

Olbersdorf liegt in der LEADER-Förderkulisse für den Zeitraum 2023-2027 für investive und nichtinvestive Vorhaben, die Stadt Zittau hingegen nur für nicht investive Vorhaben.

Der Interkommunale Ansatz könnte im Bereich FR Regio für die nichtinvestive Vorbereitung und Konkretisierung des Projektes genutzt werden. Förderfähig sind dort u.a.:

II. Gegenstand der Förderung [12]
(2) Nichtinvestive Ausgaben für die Umsetzung der Konzepte nach Nummer 1. Hierzu gehören:

- die moderierende Begleitung von interkommunalen Kooperations- und Netzwerkprozessen,
- Managementleistungen zur Vorbereitung, Organisation und Steuerung der Umsetzung von regionalen Schlüsselprojekten und von thematischen Netzwerken,
- Teilkonzepte für die Umsetzung regionaler Schlüsselprojekte; hier als Maßnahmenbündel, das auf ein gemeinsames Ziel ausgerichtet ist, zu verstehen,
- Konzeptionen zur Umnutzung oder Umgestaltung und zum Rückbau von Infrastruktur mit überörtlicher Bedeutung,
- Zustandsanalysen, Machbarkeitsstudien einschließlich Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zu regional bedeutsamen Projekten.

Vernetzung mit anderen Vorhaben des Gesamtkonzeptes

Einige Vorhaben aus dem Gesamtkonzept können mit dem Vorhaben Stadtgärtnerei vernetzt werden. Dazu zählen u.a.:

- Bewegungsband – Ausgangs- und Endpunkt, Ausgabe von Equipment
- Ausgangs- und Endpunkt für Rundwege, Treffpunkt für Gruppen, Übersichtsplan für Rundwege
- WC für Spielplatz und Parkbesucher
- Kleinkunst und Parkkonzerte im Innenhof oder im Freigelände der Gärtnerei
- Überarbeitung Nutzungskonzept für das Westparkstadion

6 ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Das vorliegende Entwicklungskonzept für das Gebiet Westpark Zittau – Olbersdorfer See stellt ein strategisches Steuerungsinstrument für die touristische und freizeitbezogene Weiterentwicklung des Gesamtareals dar. Es skizziert Möglichkeiten zur Nutzung der vielfältigen vorhandenen Potenziale und zum Abbau von Defiziten und liefert damit eine interkommunal abgestimmte Grundlage für ein gemeinsames, nachhaltiges und zukunftsfähiges Investieren.

Dazu wurden im Rahmen einer umfassenden Bestandsanalyse in Verbindung mit einem intensiven Beteiligungs- und Abstimmungsprozess die wesentlichen Potenziale und Handlungsbedarfe für das Gesamtareal und dessen 11 Teilräume herausgearbeitet. Durch die Untergliederung wurde der Heterogenität des Gesamtgebietes Rechnung getragen.

Über den intensiven Beteiligungs- und Abstimmungsprozess wurde die Bedeutung des Gesamtareals vor allem für die Bevölkerung beider Kommunen deutlich. Darüber hinaus wurden Potenzialflächen und zahlreiche Entwicklungsideen entsprechend der ermittelten Bedarfe herausgearbeitet.

Ziel der Entwicklung soll eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Qualifizierung vorhandener Angebote sein, ergänzt durch eine nachhaltige, naturverträgliche Entwicklung, die moderne Trends im Tourismus und der Freizeitgestaltung aufgreift. Der Olbersdorfer See soll gemeinsam mit dem Westpark zu einem vielfältigen Zentrum in der Tourismusregion Naturpark Zittauer Gebirge werden, das vor allem die Geschichte des Ortes und die naturräumlichen Gegebenheiten (See, Fluss, Stadtnähe) in Wert setzt. Vorhandene Ressourcen sollen unter anderem durch Synergieeffekte und Vernetzungen effizienter genutzt werden.

Eine Übernutzung der Flächen ist zu vermeiden, um die Naturnähe und die hohe Erholungseignung nicht zu gefährden. Verschiedene Zielgruppen sollen entsprechend der Anordnung der Angebote gelenkt werden, um Konflikte untereinander zu vermeiden.

Die Zusammenarbeit der beiden Kommunen soll bei der Bewirtschaftung und Entwicklung des Gesamtareals auf Basis dieses Konzeptes intensiviert werden. Verbindende Elemente in der Gebietsentwicklung sind prioritär zu verfolgen.

Unterhaltung und Bewirtschaftung müssen so organisiert werden, dass eine nachhaltige Finanzierung unter Einbindung privatwirtschaftlicher Unternehmen gesichert ist.

In einem erarbeiteten und abgestimmten Leitbild wurden fünf gleichrangige Entwicklungsziele formuliert, die die Basis für die zukünftige Entwicklung bilden.

Die Umsetzung der Projektideen sollte entsprechend des Beitrages des Einzelvorhabens zur Zielerreichung erfolgen. Dabei erfordern einige Projekte die Schaffung von Baurecht über entsprechende Instrumente der Bauleitplanung. Die Kommunen sind hoheitlich für diese Planung zuständig und sind gefordert, die Grundlage für Entwicklung und Investitionsmöglichkeiten im Vorhabensgebiet zu schaffen.

Um Klarheit über Inhalt und Ziele für einzelne Entwicklungsbereiche zu gewinnen und den Beteiligungsprozess zu vertiefen, kann ein vorheriger Prozess im Rahmen eines städtebaulichen Rahmenplans empfehlenswert sein. Dieses Instrument ist darüber hinaus geeignet, weitere Akteure für die Umsetzung zu gewinnen und Investitionen anzuregen.



7 QUELLENVERZEICHNIS

[1] Architekturbüro Katrin Müldener: Örtliches Entwicklungskonzept Olbersdorf-Niederdorf, Fortschreibung 2010

[2] dwif-Consulting GmbH: Tourismuskonzeption für die touristischen Regionen des Landkreises Görlitz, 2015

[3] dwif-Consulting GmbH: Evaluationsbericht der Tourismuskonzeption für die touristischen Regionen des Landkrieses Görlitz, 2019

[4] Klaus Schöne: Materialien zur Geschichte von Westpark und Olbersdorfer See.

[5] LAG Naturpark Zittauer Gebirge: LEADER-Entwicklungsstrategie Naturpark Zittauer Gebirge 2023-2027, 2022

[6] Naturpark Zittauer Gebirge e.V.: Leitbild Naturpark Zittauer Gebirge, 06.02.2020

[7] Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Fachbeitrag Landschaftsrahmenplan, 29.10.2007

[8] Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien: Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Entwurf Zweite Gesamtfortschreibung, 06.12.2019

[9] Sächsisches Staatsministerium des Innern: Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen, 2013

[10] Stadt Zittau: Flächennutzungsplan Stadt Zittau, 2006

[11] TGG Naturpark Zittauer Gebirge / Oberlausitz e.V.: Fortgeschrieben Marketingstrategie 2021-2025, 09/2021

[12] Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Regionalentwicklung (FR-Regio) vom 25. April 2013

Internet

[13] Geoportal Landkreis Görlitz (https://www.gis-lkgr.de/)

[14] Geoportal Sachsen (https://geoportal.sachsen.de/)

[15] Mapy.cz (https://de.mapy.cz/)

[16] Markierte Wanderwege (https://hiking.waymarkedtrails.org/)

[17] Westpark-Center Zittau (facebook-Eintrag)

[18] https://www.industrie-geschichte-lausitz.de/regionale-wertschoepfung/vom-gartenbau-zum-tagebau-die-vergessenen-kaiserfelder-von-zittau