

Stadt Görlitz
Landkreis Görlitz

**BEGRÜNDUNG ZUM
VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN BS 15
„RANCH AM SEE“**

Kommune:

Stadt Görlitz
Hugo-Keller-Straße 14
02826 Görlitz

Planungsträger:

Planungsverband Berzdorfer See
Hugo-Keller-Straße 14
02826 Görlitz

Vorhabenträger:

Fam. Thiel
Am See 1
02827 Görlitz
OT Hagenwerder

Begründung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

bearbeitet durch:

Richter + Kaup
Ingenieure | Planer
Berliner Straße 21
02826 Görlitz

Görlitz, den 11.06.2020

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN BS 15 „RANCH AM SEE“ IN GÖRLITZ

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.2 STANDORT UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	6
1.3 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	6
2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH	7
2.1 ENTWICKLUNGEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	8
2.1.1 <i>Dringende Gründe für den vorzeitiger Bebauungsplan</i>	8
2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
2.3 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE.....	11
2.4 SONSTIGE RECHTE IM PLANGEBIET BZW. IM UMFELD.....	11
2.5 ALTBERGBAU	11
3. SITUATION / STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ / FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG	12
3.1 AKTUELLE SITUATION IM PLANGEBIET	12
3.2 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE	13
3.3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
3.3.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	14
3.3.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	14
3.3.3 <i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</i>	15
3.3.4 <i>Nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	16
3.3.5 <i>Stellplätze und Nebenanlagen</i>	16
3.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	17
3.4.1 <i>Dachgestaltung der baulichen Anlagen</i>	17
3.4.2 <i>Geländegestaltung</i>	17
3.4.3 <i>Werbeanlagen</i>	17
3.5 GRUNDDIENSTBARKEITEN.....	18
3.6 ARCHÄOLOGIE	18
3.7 DENKMALSCHUTZ	18
3.8 ALTLASTEN.....	18
3.9 BODENSCHUTZ.....	18
4. UMWELTSITUATION	20
4.1 UMWELTBERICHT	20
4.2 GEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE	20
4.3 IMMISSIONSSCHUTZ	20
4.4 WASSERRECHTLICHE BELANGE	22
4.5 WALD	23
4.6 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	23
4.6.1 <i>Schutzgebiete</i>	23
4.6.2 <i>Landschaftsschutzgebiet</i>	23

4.6.3 Natura 2000 Flora-Fauna-Habitat (FFH).....	24
4.6.4 Natura 2000 Special Protection Areas (SPA)	26
4.6.5 Biotopschutz.....	27
4.6.6 Artenschutz.....	28
4.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	28
5. ERSCHLIEßUNG	30
5.1 VERKEHR	30
5.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	32
5.2.1 Trinkwasser.....	32
5.2.2 Schmutzwasser	32
5.2.3 Regenwasser.....	33
5.2.4 Strom.....	33
5.2.5 Gas	34
5.2.6 Telekommunikation	35
5.2.7 Löschwasser.....	35
5.2.8 Abfall.....	36
5.2.9 LWL- Anschluss.....	36
6. HINWEISE ZUR PLANUNG / BAUAUSFÜHRUNG	37
8. FLÄCHENBILANZ	42

ANLAGENVERZEICHNIS

- ANLAGE 1** **VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**
- ANLAGE 2** **UMWELTBERICHT (ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG)**

Grundlage der Begründung bildet der Text aus dem Entwurf zum Vorhaben in der Fassung vom 13.09.2019. Die Textpassagen, welche aus dem Abwägungsvorschlag der SN zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB resultieren, sind in der Begründung, dem Umweltbericht und der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B „grün“ dargestellt.

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN BS 15 „RANCH AM SEE“ IN GÖRLITZ

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Planungsverband Berzdorfer See als Planungsträger beschloss in seiner Sitzung am 03.09.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB. Der Bebauungsplan trägt künftig die Bezeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan BS 15 „Ranch am See“.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt formuliert:

Sicherung der Wohnnutzung am Standort mit maximal vier Wohneinheiten, private Pferdehaltung und Errichtung / Nutzung der Flächen als „Pferderanch“ (Reitplatz, Koppeln, Stall) zur gewerblichen und touristischen Nutzung.

Die Vorhabenträger Marianne und Alexander Thiel wohnen auf dem Gelände. Weiterhin ist bereits eine zweite Wohnung vermietet. Der Bestandsschutz der Wohnnutzung im bestehenden Gebäude wurde nachgewiesen. Zukünftig möchte die Familie im Gebäude eine weitere Wohnung im Dachgeschoss und im Erdgeschoss eine barrierefreie Wohnung sowie einen Mehrzweckraum für die berufliche Tätigkeit von Frau Thiel sowie zur Vermietung als Veranstaltungsraum herrichten.

Auf dem Grundstück soll ferner eine „Pferderanch“ entstehen. Diese Ranch möchte Marianne Thiel touristisch bzw. gewerblich nutzen. Das Nutzungskonzept für die „Ranch am See“ hat den Schwerpunkt in der Kinder- und Jugendarbeit mit Pferden. Hier wird zum einen der Tierkontakt vermittelt sowie pädagogischer Reitunterricht angeboten, ebenso besteht zukünftig die Möglichkeit für Reiterferien und Kindergeburtstage.

Der südwestliche Teil des Grundstücks wird durch die Wohnbebauung, den dazugehörigen Garten mit Spielplatz für die Kinder der Familie und einem Gewächshaus beansprucht. Die südöstlichen Flächen des Grundstückes mit Stallgebäude werden zur privaten Pferdehaltung genutzt. Errichtet werden sollen im Nordosten noch ein Unterstand mit Heulager und eine Mistplatte mit Überdachung.

Die restlichen Flächen werden für die „Pferderanch“ genutzt. Hier bestehen bereits ein Reitplatz, ein Geräteschuppen sowie eine Koppelfläche.

Die Familie plant zukünftig noch einen Anbau an das Wohnhaus (Carport) sowie Parkplätze zu errichten. Im Zuge der dringend anstehenden Dachsanierung soll die Dachform des Gebäudes geändert und somit der Wohnhauscharakter hervorgehoben werden. In Folge soll hier die erwähnte weitere Wohnung entstehen.

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzungen zum besonderen Nutzungszweck
- Festsetzungen zu den Zulässigkeiten von Koppeln, Reitplätzen, Parkplätzen, ebenso die Errichtung von Ställen und Schuppen
- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, um eine effektive Auslastung des Plangebietes zu erreichen und die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter so gering wie möglich zu halten
- Festsetzungen zur Art, zum Umfang und zur Positionierung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.2 Standort und Beschreibung des Plangebietes

Das gesamte Bebauungsplangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BS 15 „Ranch am See“ umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha und befindet sich im Ortsteil Hagenwerder am südlichen Stadtrandbereich von Görlitz. Es schließt folgendes Flurstück ein:

Gemarkung Hagenwerder, Flur 1, Flurstück 20.

Das Gebiet befindet sich an der nördlichen Grenze des Ortsteils Hagenwerder, östlich des Berzdorfer Sees. Südlich wird das Areal durch Flächen eines Autohauses, östlich durch die Bundesstraße 99, westlich durch die Bahnlinie Görlitz-Zittau und nördlich durch Landwirtschaftsflächen begrenzt.

In westlicher Nachbarschaft zum geplanten Standort befinden sich eine Kleingartenanlage sowie ein öffentlicher Parkplatz für Besucher des Berzdorfer Sees.

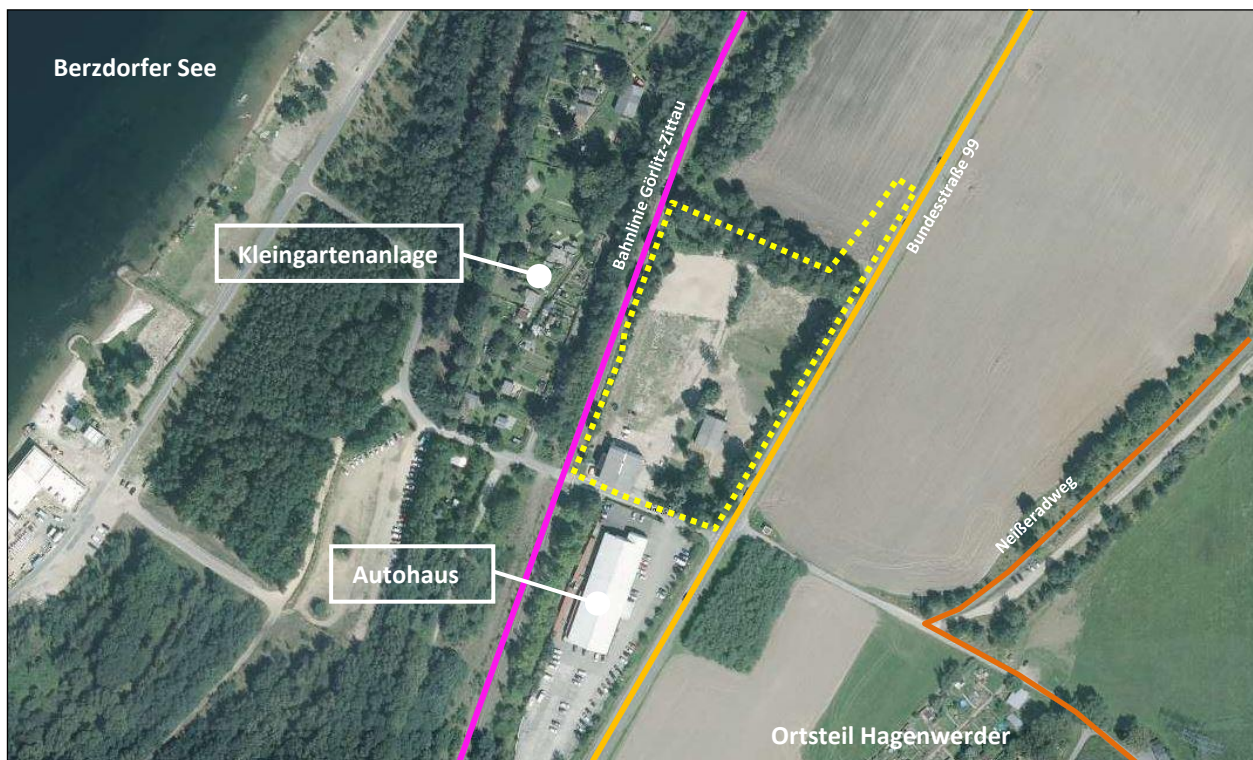


Abbildung 1: Standort des Plangebietes, Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Stand Juni 2018

Die aktuelle Nutzung im Bebauungsplangebiet wird überwiegend durch Grünflächen, welche als Pferdekoppeln genutzt werden, charakterisiert. Innerhalb des Gebietes befinden sich zudem ein Reitplatz, ein Wohn- und ein Stallgebäude. Nördlich, östlich und teilweise westlich wird die Fläche durch einen breiten Gehölzgürtel eingegrünt. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Bundesstraße 99 über die kommunale Straße „Am See“.

1.3 Grundstücksflächen und Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger im Plangebiet ist auch der Grundstückseigentümer des Flurstücks 20, Gemarkung Hagenwerder Flur 1.

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Als Art der baulichen Nutzung wird der besondere Nutzungszweck „Wohnen“, „Stallgebäude / Unterstand“, „Heulager / Misteplatte“ sowie „Pferderanch“ nach § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB festgesetzt.

Hierzu wurde folgender Geltungsbereich in der Anlage zum Aufstellungsbeschluss dargestellt:

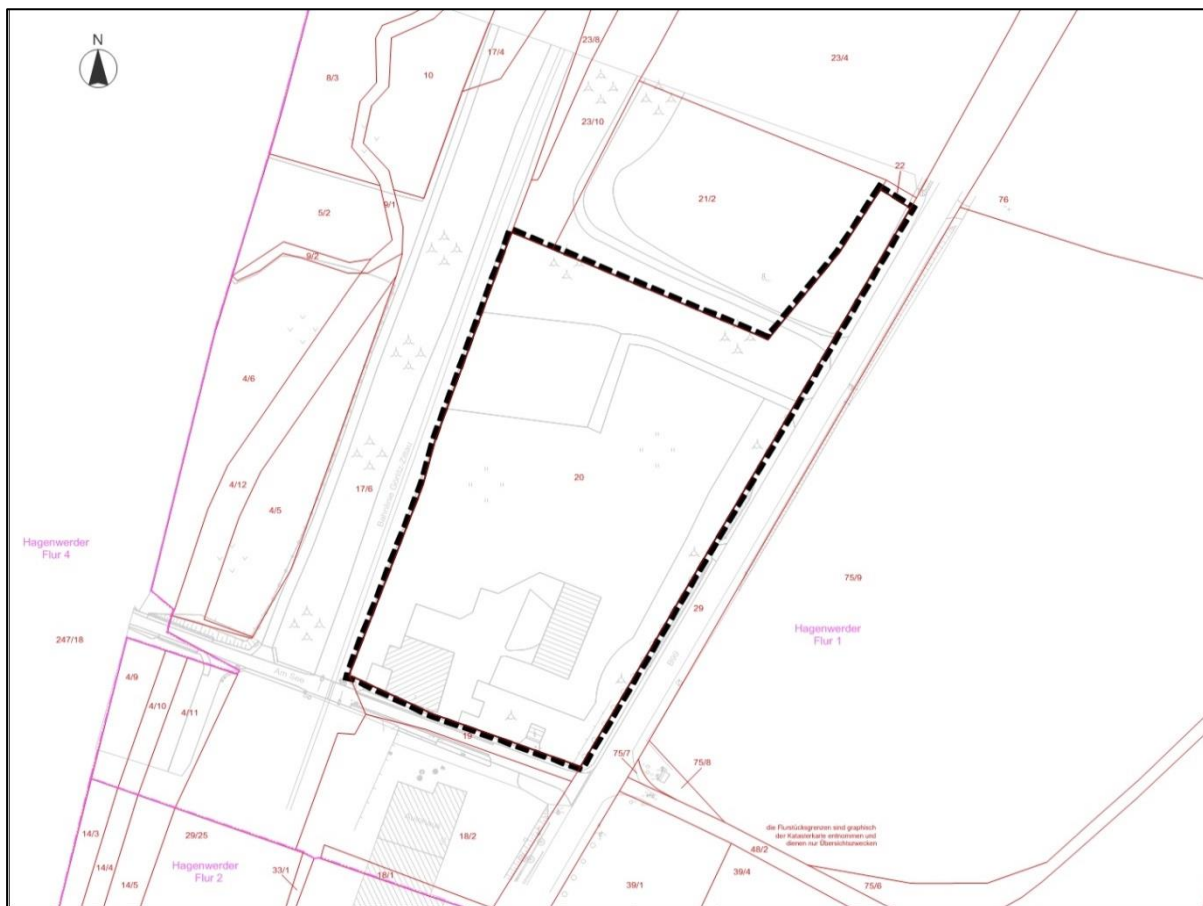


Abbildung 2: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss

Nach dem Aufstellungsbeschluss am 03.09.2018 erfolgte eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslage in der Stadtverwaltung Görlitz vom 11.03.2019 – 29.03.2019. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde mit Anschreiben vom 13.02.2019 durchgeführt.

Mit dieser Planunterlage wird die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Bei der Planung wird der Strukturelle Rahmenplan Berzdorfer See (2010) des Planungsverbandes „Berzdorfer See“ beachtet. Dieser stellt in seiner Gesamtheit eine Handlungsempfehlung für die nachhaltige touristische Nutzung des Berzdorfer Sees dar und ist, soweit es den festgelegten Planungsraum betrifft, zu berücksichtigen.

2.1 Entwicklungen aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist im Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Derzeit existiert nur für das alte Stadtgebiet von Görlitz (Flächenumfang vor den Eingemeindungen von 1994 und 1999) ein gültiger FNP. Dabei handelt es sich um den als wirksamer Flächennutzungsplan fortgeltenden Generalbebauungsplan der Stadt Görlitz von 1990.

Da der Ortsteil Hagenwerder/ Tauchritz erst 1994 eingemeindet wurde deckt der Flächennutzungsplan (Generalbebauungsplan) das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht ab.

Am 18. September 2018 wurde im Amtsblatt Nr. 9 der Großen Kreisstadt Görlitz der Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes veröffentlicht.

Die Flächennutzungsplanung der Stadt Görlitz wird aufgrund der Vielzahl zu klärender Konflikte sowie der Größe des Stadtgebietes einen größeren Zeitraum beanspruchen. Innerhalb des Vorentwurfes des FNP, werden die im Stadtgebiet Görlitz existierenden informellen Planungen der Stadt berücksichtigt.

Somit wird der Bebauungsplan „Ranch am See“ als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2.1.1 Dringende Gründe für den vorzeitiger Bebauungsplan

Die dringenden Gründe für den Bebauungsplan sind die Herstellung der städtebaulichen Ordnung und die damit einhergehende Schaffung dauerhafter Rechtssicherheit für die Bewohner, da für die vorhandene Bebauung, obwohl sie seit Jahren existent ist und nachweislich in Nutzung war, keine Genehmigungsunterlagen (Baugenehmigung) vorliegen.

Die angemerkte Wohnnutzung hat nur im Obergeschoss Bestandsschutz. Nachweisgrundlagen hierfür sind die Chronik „Vom slawischen Rundweiler zur sozialistischen Industriegemeinde“ in welcher auf Seite 17 folgendes aufgeführt ist: „Ausbau eines ehemaligen Produktionsgebäudes auf dem Gelände der CPC Eiweißproduktionsstätte zu Wohnungen.....“ sowie ein Schreiben der Stadt Görlitz – Amt für Stadtentwicklung vom 29.01.2018 in welchem die Stadt folgende ausführt „...die Fortsetzung dieser Wohnnutzung wegen des Bestandsschutzes als zulässig zu bewerten.“

Ein Nachweis für die Wohnnutzung im Erd- bzw. Dachgeschoss und die Nutzung als Pferderanch fehlt. Hier besteht eine unklare baurechtliche Situation.

Demzufolge wird durch den Bebauungsplan und das nachfolgende Genehmigungsverfahren eine „rechtswidrige“ Bebauung „legalisiert“ (Anders VGH Kassel BRS 54 Nr. 11).

Die Kombination der Wohnnutzung mit der Ansiedlung und Entwicklung eines Gewerbebetriebes (Pferderanch - Reitplatz, Koppeln, Stall zur gewerblichen und touristischen Nutzung) wird an dieser Stelle als städtebaulich sinnvoll erachtet und ist passfähig mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes.

Das Gewerbe wird einen Mehrgewinn des touristischen Profils des angrenzenden Berzdorfer Sees darstellen und die wirtschaftliche Existenz der Vorhabenträger sichern (BVerwG NJW 1969).

Der Planungsverband Berzdorfer See wird vor Satzungsbeschluss einen Optionsbeschluss fassen und somit bestätigen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Entwicklungszielen des Planungsverbandes entsprechen und in die nächste Änderung des strukturellen Rahmenplanes eingearbeitet werden.

2.2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Görlitz wird im Landesentwicklungsplan (LEP) als Oberzentrum ausgewiesen. Entsprechend des LEP gelten folgende Ziele und Grundsätze (Auszüge) für die kommunale sowie standortbezogene Entwicklung:

- Z 1.3.1 „Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können.“
- Z 2.2.1.7 „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“
- G 2.3.3.3 „Die Bergbaufolgelandschaften „Lausitzer Seenland“ (łužiska jězorina), „Leipziger Neuseenland“ sowie weitere Tagebaufolgeseen sollen im Hinblick auf die touristische, einschließlich tagestouristische, Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Raumansprüche entwickelt und soweit möglich mit angrenzenden Tourismusregionen vernetzt werden. Die touristische Entwicklung in den Bergbaufolgelandschaften soll regional, bei Ausdehnung über Ländergrenzen hinweg auch überregional, abgestimmt und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet werden.“

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2010)

In der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) befindet sich die Stadt Görlitz im ländlichen Raum. Das Oberzentrum gehört zum Oberzentralen Städteverbund Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda.

- G 3.1.1 „Zur Überwindung der bergbaulichen Monostruktur der Industrie und zur Beschleunigung des Strukturwandels im Gebiet Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus ist auf eine vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur hinzuwirken. Die räumlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung touristisch bzw. freizeitorientierter Unternehmen und Dienstleister im Lausitzer Seenland sollen im Rahmen der Bauleitplanung durch ein bedarfsgerechtes Angebot geeigneter Flächen insbesondere in der Stadt Hoyerswerda und den ausgewiesenen Vorranggebietes Erholung geschaffen werden.“
- G 7.1 „Die Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlebergbaus sollen für Freizeit-, Erholungs- und Tourismusnutzung an den Schwerpunktstandorten Berzdorfer See entwickelt werden.“

Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Berzdorf

Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes OL – NS hat am 25. September 1992 beschlossen, für den Tagebau Berzdorf einen Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan aufzustellen.

Im Laufe des Verfahrens ergaben sich wesentliche Abweichungen vom ausgelegten Entwurf, daher wurde der Beschluss gefasst, den Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan für den Tagebau Berzdorf nochmals zu überarbeiten.

Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien hat deshalb am 29. März 1995 erneut beschlossen, für diesen Tagebau einen Braunkohlenplan als Sanierungsrahmenplan aufzustellen.

Gemäß § 8 Abs. 1 SächsLPIG (1992) ist für jeden Tagebau im Braunkohlenplangebiet ein Braunkohlenplan aufzustellen, bei einem stillgelegten oder stillzulegenden Tagebau als Sanierungsrahmenplan. Der Braunkohlenplan ist ein Teil des Regionalplanes.

Die bislang im Sanierungsrahmenplan ausgewiesenen Raumnutzungen bezüglich Erholung, Natur- und Landschaft wurden in den Regionalplan überführt.

Die Fläche des Plangebietes ist in der Karte 3 als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet des Sanierungsrahmenplans Tagebau Berzdorf wird fortgeschrieben.

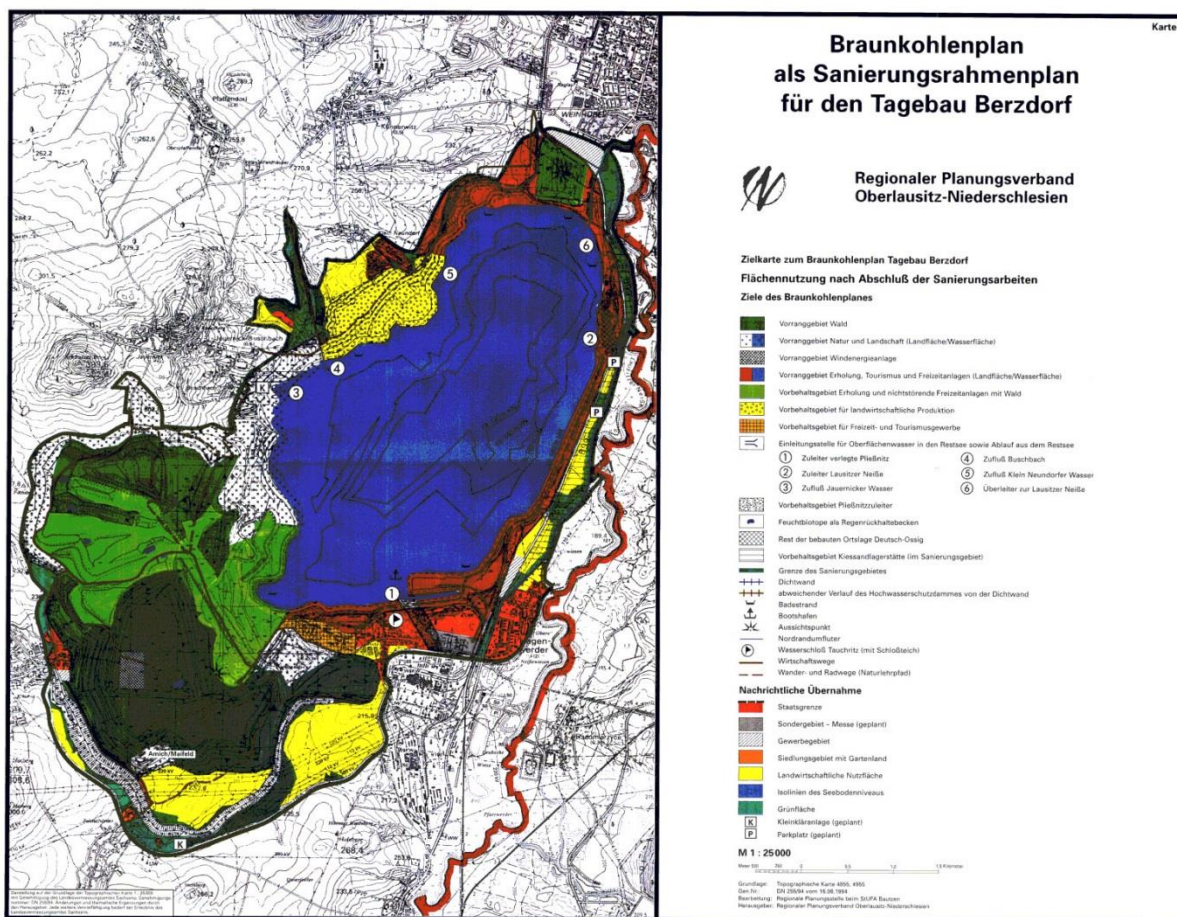


Abbildung 3: Quelle: <http://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de>

Die Flächen des B-Planes überschneiden sich im Nordosten mit Flächen des Abschlussbetriebsplanes zum Braunkohletagebau Berzdorf. Die Bergaufsicht für den Tagebau Berzdorf ist noch nicht beendet.

Auf den Flächen des B-Planes, sofern sie vom Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes betroffen sind, sind die Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung der Oberfläche abgeschlossen, die Betriebsanla-

gen und Betriebseinrichtungen sind rückgebaut. Trotz der noch ausstehenden Beendigung der Bergaufsicht steht dem B-Plan nichts entgegen.¹

2.3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen (vgl. auch Pkt. 4) ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB untersucht.

Innerhalb der Umweltprüfung wird auch der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial ermittelt.

Die umweltschützenden Belange werden bereits bei der Planung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Nutzung (Höhe der baul. Anlagen, Flächengröße, Versiegelung) ist den Schutzgütern angepasst und in seiner Maßstäblichkeit verträglich.

Durch die Festsetzung von Grünordnerischen Maßnahmen - Erhalt der Gehölzstrukturen an der Plangebietsgrenze, sowie Pflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes wird der Eingriff in die Schutzgüter minimiert.

Somit wird dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern entsprochen und es werden Konflikte minimiert.

Zur Kompensation der zu erwartenden Neuversiegelung und der Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgt in Abstimmung mit der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde die Erarbeitung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

2.4 sonstige Rechte im Plangebiet bzw. im Umfeld

Naturschutz

Der Standort berührt keine Belange ausgewiesener Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützter Biotope.

Bergbau

Bergwerkseigentums „Berzdorf“ (Braunkohle, Feldnummer 3215) ca. 70 m westlich des Vorhabens. Rechtsinhaber ist die LMBV.

Bergwerkseigentums „Berzdorf-Ost“ (Feldnummer 3188), Rechtsinhaber Heim Niederschlesische Kieswerke GmbH & Co.KG

Kiessandtagebau Berzdorf-Ost (Betriebsnummer 8856). Für eine Fläche welche ca. 14 m östlich des Vorhabens liegt wurde beim Sächsischen Oberbergamt die Zulassung eines Hauptbetriebsplanes für die Gewinnung von Kiessand beantragt.

2.5 Altbergbau

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Westlich des Bauvorhabens wurde Braunkohle im Tagebau abgebaut.

¹ *Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 25.03.2019*

Falls im Rahmen des Vorhabens Spuren alten Bergbaus angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern vom 20. Februar 2012 das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3. SITUATION / STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ / FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG

3.1 Aktuelle Situation im Plangebiet



Abbildung 4: Bestandssituation (Quelle: Luftbild: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

Innerhalb des Geltungsbereiches (1,48 ha) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich neben den weitläufigen Grün- und Freiflächen, welche als Koppeln und Reitplatz genutzt werden, ein Wohngebäude und ein Stallgebäude. Nordwestlich, nördlich und östlich wird das Areal von einem Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern umschlossen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich noch Einzelbäume und kleinere Gehölzflächen. Das Wohngebäude im Südwesten wird von den Vorhabenträgern bewohnt. Der Bestandsschutz wurde schon im Vorfeld nachgewiesen. Östlich des Wohngebäudes befindet sich auf dem Grundstück eine Trafostation. Von dieser wird auch das südlich gelegene Autohaus versorgt. Das Plangebiet ist durch den Weißeradweg aus Richtung Osten und von den Rundwegen um den Berzdorfer See im Westen auch mit dem Fahrrad bzw. fußläufig zu erreichen.

Begrenzt wird das Gebiet durch ein Autohaus im Süden, durch Landwirtschaftsflächen im Norden sowie die Bahnlinie Görlitz-Zittau im Westen und die Bundesstraße 99 im Osten.

3.2 Konzeptionelle Beschreibung und Planungsgrundsätze



Abbildung 5: Planungskonzeption Stand 13.09.2019

Das ca. 14.764 m² große Gelände soll zum größten Teil als Pferderanch und zur privaten Pferdehaltung genutzt werden. Im südwestlichen Bereich steht ein Wohngebäude mit angrenzenden privaten Gartenflächen. Im Gebäude befinden sich die Wohnung der Vorhabenträger sowie eine bereits vermietete Wohneinheit. Im Zuge des Vorhabens sollen zwei weitere Wohneinheiten zur Vermietung entstehen. Dabei handelt es sich um eine Wohnung im Dachgeschoss und eine barrierefreie Wohneinheit im Erdgeschoss. Somit sind im Gebäude maximal 4 Wohneinheiten geplant. Der Hausumbau soll im Zuge notwendiger Dachsanierungen durch eine Erhöhung des Dachstuhls umgesetzt werden. Es wird keine Etageaufstockung durchgeführt.

Weiterhin soll ein Mehrzweckraum für die Ausübung der beruflichen Tätigkeit (Kinder- und Jugendarbeit mit Pferden) der Vorhabenträgerin sowie zur Vermietung als Veranstaltungsraum gebaut werden.

Nördlich am Gebäude soll eine Terrasse (16 x 6 m) errichtet werden, welche auch als Carport für die Autos genutzt werden soll. Östlich am Eingang soll ebenfalls ein Carport entstehen. In diesem Zuge wird die Betonplattenfläche östlich und südlich des Hauses auf ca. 410 m² entfernt und durch eine wassergebundene Wegedecke ersetzt. Weiterhin wird innerhalb dieser Entsiegelungsmaßnahme eine Zisterne für die Ableitung des Regenwassers eingebaut.

Wie schon benannt, soll der größte Teil des Areals als Pferderanch genutzt werden. Die Bestandsflächen entsprechen teilweise schon dieser Nutzung. Ein Reitplatz - Sandfläche im Nordwesten, sowie die Koppelflächen mit Stall und Unterstand im Osten - sind bereits vorhanden. Die Grünfläche im Westen, südlich des Reitplatzes, soll als Hindernissetzgelände ohne feste Bauten (40 x 28 m) genutzt werden. Zudem möchten die Vorhabenträger im Nordosten ein Heulager/ Unterstand für die Pferde (10 x 8 m) sowie eine überdachte Mistplatte (8 x 8 m) zur temporären Lagerung nutzen. Der Mist wird dann in geregelten Abständen von Landwirten, welche angrenzende Flächen bewirtschaften, zur Düngung abgeholt.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die kommunale Straße „Am See“ und über die Bundesstraße 99 von Görlitz nach Zittau.

Der größte Teil der Flächen verbleibt in seiner bisherigen Nutzung, ist unversiegelt und soll es auch bleiben. Neuversiegelt werden die Flächen zur Errichtung des Heulagers/ Unterstandes sowie der Mistplatte.

Der bestehende Gehölzbestand im Norden, Osten und Süden bleibt erhalten und wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Weiterhin ist die Pflanzung von Einzelbäumen auf dem privaten Grundstück vorgesehen.

Die Maßnahmen bewirken, dass die bisherige Struktur des Plangebietes erhalten bleibt. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und das Arten- und Biotopschutzpotenzial werden somit ausgeschlossen.

Der Standort soll städtebaulich mit seinen Festsetzungen die nachfolgend formulierten Planungsziele erreichen:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Mietwohnungen in einer großflächig grünen Umgebung (Abb.6 städtebauliche Konzeptionsplanung)
- Ausüben eines Hobbys – Pferdehaltung im direkten privaten Wohnumfeld
- Errichtung / Betreibung einer gewerblichen und touristischen Pferderanch
- Kinder- und Jugendarbeit mit Pferden, Vermittlung von erstem Tierkontakt sowie pädagogischer Reitunterricht

3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird der besondere Nutzungszweck "Wohnen, Stallgebäude / Unterstand, Heulager / Misteplatte sowie Pferderanch" nach § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB festgesetzt.

Da die geplante Pferderanch nicht zeichnerisch exakt im B-Plan festgesetzt werden kann, wird sie als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung dargestellt, wobei die Realisierung der Ranchflächen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferderanch“ erfolgen wird. Über die Textliche Festsetzung werden für die Pferderanch die B-Planrelevanten Festsetzungen getroffen.

Zulässig sind:

- Aus- / Umbau Wohngebäude; Mehrzweckraum
- Nutzung des Mehrzweckraumes zur Ausübung der beruflichen Tätigkeit der Vorhabenträgerin sowie zur Vermietung als Veranstaltungsraum
- Errichtung von Carports
- Betreibung einer Pferderanch
- Anlagen, welche für den ordnungsgemäßen Betrieb der Pferderanch erforderlich sind (z.B. Stallgebäude, Unterstände für Pferde, Heulager, Misteplatte, Geräteschuppen, nicht ortsfeste Sprunghindernisse, Reitplatz Koppeln)

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet werden folgende Festsetzungen angestrebt:

- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, um eine effektive Auslastung des Plangebietes zu erreichen und die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter so gering wie möglich zu halten.
- Festsetzungen zur Art, zum Umfang und zur Positionierung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Festsetzungen zur Zulässigkeit der Errichtung von Fundamenten innerhalb der Grünflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die konkrete Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Für das bestehende Wohngebäude wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Es besitzt eine Grundfläche von 21 x 20 m. Nördlich am Gebäude soll eine Terrasse (16 x 6 m) angelegt werden, unter welcher auch Parkplätze für die Mietwohnungen entstehen sollen.

Weiterhin ist die Erhaltung bzw. Errichtung von Unterständen für die Pferde mit Heulagerflächen zulässig. Hier ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Das bestehende Stallgebäude hat eine Grundfläche von 18 x 12 m mit einem Anbau als Unterstand von 8,5 m x 4 m.

Bei den Neubauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Heulagers mit Unterstand mit einer geplanten Grundfläche von 10 x 8 m und die Errichtung einer überdachten Misteplatte mit einer Grundfläche von 8 x 8 m. Für diese Bauten ist ebenso eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Da die Baufenster entsprechend klein gefasst wurden, wird die GRZ des Bebauungsplanes für die einzelnen Bauflächen auf den Wert von 0,8 festgesetzt und orientiert sich am max. zulässigen Versiegelungsgrad für Gewerbeflächen.

Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse

Die Höhe der Gebäude bemisst sich nach der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Hinsichtlich der Gebäudehöhe orientiert sich das Plangebiet an der umgebenden Bebauung bzw. den beabsichtigten Nutzungen.

Im Plangebiet ist im Baufenster 1 (Vorhaben Wohnen) der Erhalt bzw. Umbau des Wohngebäudes mit zwei Vollgeschossen zulässig. Hier soll im Zuge einer notwendigen Dachstuhlisanierung der Dachstuhl erhöht werden und ein spitzeres Dach entstehen. Eine Etagenaufstockung ist nicht geplant.

Im Baufenster 2 (Vorhaben Stallgebäude/Unterstand) ist der Erhalt des Gebäudes mit einem Vollgeschoss zulässig.

Innerhalb des Baufensters 3 (Vorhaben Heulager /Misteplatte) die Errichtung von baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoss zulässig.

Hinsichtlich der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen orientiert sich das Plangebiet an der umgebenden Bebauung bzw. vermittelt zwischen der umgebenden Wohnbebauung und den baulichen Anlagen im Gebiet. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

3.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen sind innerhalb der Planzeichnung definiert. Für den Bau von untergeordneten Bauteilen wie Balkone, Loggien und Vordächer ist eine Überschreitung der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von bis zu 2 m zulässig.

Die Regelungen der Sächsischen Bauordnung (insbesondere Abstandsflächenregelung) sind bei möglichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren einzuhalten.

Auf die Festsetzung von raumbildenden Baulinien wird verzichtet, weil im Bereich des Plangebietes keine städtebaulichen Gründe für restriktive Baufluchten bestehen. Der genaue Standort der baulichen Anlagen im Baufester 3 (Vorhaben Heulager/ Misteplatte wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Der Standort des Baufensters III wurde gegenüber den Unterlagen aus der frühzeitigen Beteiligung in Richtung Westen verschoben. Grund dafür war die Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr, wo angemerkt wurde, dass sich das Baufenster mit dem Heulager und der überdachten Misteplatte (bauliche Anlagen nach § 9 Absatz 1 FStrG) in der Anbauverbotszone der Bundesstraße befindet.

Baufenster 1:

Das Wohngebäude ist ein Bestandsgebäude im südwestlichen Plangebiet. Der Erhalt und die Nutzung als Wohnstandort sind zulässig. Das schließt auch eine Sanierung bzw. einen Um- / Ausbau ein.

Baufenster 2:

Das Stallgebäude mit Unterstand nordöstlich des Wohngebäudes ist ein Bestandsgebäude. Der Erhalt und die Nutzung als Stallgebäude mit Unterstand sind zulässig. Das schließt auch eine Sanierung ein.

Baufenster 3:

Für das Heulager und die Misteplatte ist im Gebiet ein Baufenster mit einer maximalen Gesamtfläche von 170 m² für Errichtung eines Heulagers mit Unterstand und die Errichtung einer überdachten Misteplatte festgesetzt.

3.3.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen von diesen Flächen sind Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze.

3.3.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auf dem privaten Grundstück zulässig. Die privaten Zufahrten dürfen ebenfalls als Stellplätze genutzt werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Dabei handelt es sich auch um untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzzweck der in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ergibt sich aus der Bestimmung der Sächsische Bauordnung (SächsBO).

Nebenanlagen sind auf der gesamten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich, solange der Regelungsgehalt der Sächsischen Bauordnung eingehalten wird. Die verbleibende überbaubare Grundstücksfläche ist (außer der Zufahrten, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen) als Grünfläche anzulegen.

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. SächsBO festgesetzt.

3.4.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen

Es sind im Plangebiet die Dachformen und Dachneigungen für das Gebäude der Hauptnutzung entsprechend der Nutzungsschablone zulässig:

Tabelle 1: Dachgestaltung

	Dachform	Dachneigung
Baufenster I	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	22° - 45°
Baufenster II	Satteldach	0° - 23°
Baufenster III	Satteldach, Pultdach, Flachdach	0° - 23°

Zur Fassadenfarbgestaltung sind verputzte Flächen mit gedeckten Fassadenfarben zu verwenden.

Giebel- und traufseitige Dachüberstände bis 50 cm sind zulässig. Die Farbe der Dachhaut ist in rot, rotbraun, marone, anthrazit und grau zu wählen.

Die Verwendung von glasierten Dachziegeln oder sonstigen glänzenden Materialien sowie von glatten oder gewellten Platten ist unzulässig.

3.4.2 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Ausgrabungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird. Diese Regelung dient dazu, dass keine unverhältnismäßigen Geländesprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen.

3.4.3 Werbeanlagen

Das Verbot für Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 6 FStrG in der Anbauverbotszone (20 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahnkante der B 99) bleibt auch dann bestehen, wenn der Bebauungsplan die Anforderungen des § 9 Abs. 7 FStrG erfüllt.

Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone fallen in den Geltungsbereich des § 9 Abs. 2 Pkt. 1 FStrG.

Auch nach Inkrafttreten des B-Planes ist eine Entscheidung der Straßenbaubehörde gem. § 9 Abs. 8 FStrG zur Errichtung von Werbeanlagen in der Anbauverbotszone erforderlich.

Werbeanlagen sind ausreichend standsicher zu errichten / fest an der Hausfassade zu befestigen. Eine Gefährdung des Verkehrs durch umherfliegende Teile ist auszuschließen.

Die einschlägigen Beleuchtungsvorschriften sind einzuhalten. Eine von der Werbeanlage ausgehende Blendwirkung auf den Verkehr der B 99 ist auszuschließen.

3.5 Grunddienstbarkeiten

Grunddienstbarkeiten oder Baulasten mit Bedeutung für die vorliegende Bebauungsplanung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

3.6 Archäologie

Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt. Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hingewiesen.

3.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale erfasst.

3.8 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen registriert. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder verursacht werden, ist das Landratsamt des Landkreises Görlitz gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22.03.2019 durch den Bauherrn umgehend zu benachrichtigen.

3.9 Bodenschutz

Der Kulturboden ist nach § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschleppen, zwischenzulagern und nach Bauabschluss auf alle Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzutragen.

Erdaushub ist getrennt in Oberboden (Kultur- oder Mutterboden) und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen.

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 des Sächs-KrWBodSchG dem Landratsamt des Landkreises Görlitz (Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) unverzüglich anzuzeigen. Ggf. anfallender kontaminierter Boden bzw. Bauschutt ist/sind durch den/die Verpflichteten gemäß Bundesbodenschutzgesetz bzw. SächsKrWBodSchG fachgerecht zu entsorgen.

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne SächsKrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen. Alle weiteren verwertbaren Abfälle sind entsprechend des KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, d.h. getrennt zu erfassen und in den Stoffkreislauf (z.B. Bauschuttrecycling) zurückzuführen bzw. in zulässigen Anlagen zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG in einer nach dem KrWG genehmig-

ten Anlage gemeinwohlverträglich zu entsorgen. In Abhängigkeit der Abfallart, der Menge und der Entsorgungsart sind Nachweise unter Beachtung des KrWG zu führen.

3.10 Kampfmittel

Das Bauvorhaben liegt im ehemaligen Kampfgebiet, es ist jedoch für das betreffende Gebiet keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. In der Vergangenheit traten auf der beantragten Fläche und deren Umgebung keine Kampfmittelfunde auf. Somit bestehen aus unserer Sicht keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Es bleibt dem Vorhabenträger freigestellt, auf eigene Kosten vorsorgliche Bodenuntersuchungen zur Gefahrenvorsorge durch eine Fachfirma durchführen zu lassen. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0351/8501-6700) direkt entgegen. Die Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden.

4. UMWELTSITUATION

4.1 Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes innerhalb des Plangebietes werden im Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht und der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial ermittelt.

Der Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde nach einer vor Ort durchgeführten Biotopypenkartierung (20.06.18) und einer anschließenden Bewertung entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) bilanziert (siehe Tabelle Anlage 2 zum Umweltbericht).

4.2 Geologische Verhältnisse

Die Oberlausitz ist geprägt durch weitgeschwungene Höhenzüge in einer aus Granit und Granodiorit aufgebauten Landschaft. Oberflächlich ist das Lausitzer Granitgebiet von Lockergesteinen des Tertiärs und Quartärs in unterschiedlicher Mächtigkeit bedeckt. Ablagerungen des Tertiärs sind örtlich - insbesondere südwestlich von Görlitz - durch Tone und Sande belegt. Die vulkanische Tätigkeit während des Tertiärs war im Wesentlichen an die Beckenränder (Braunkohlebecken) gebunden. Die eiszeitliche Verwitterung und Abtragung führte zur Bildung von Becken und Rinnen, die mit quartären glazigenen Sedimenten aufgefüllt wurden. Während der elsterzeitlichen Vereisung sind im Görlitzer Raum zwei Eisvorstöße belegt. Der ältere Gletscher (Elster I) hinterließ Moränenablagerungen und an seinem Südrand gebänderte, feinkörnige Beckensedimente (Eisstauseeablagerungen). Dem jüngeren Eisvorstoß sind glazifluviatile Vorschüttsande zuzuschreiben, welche von Moränenabsätzen des Elster(II)-Gletschers (Geschiebesand, Geschiebelehm) überlagert werden. Die Saale-Kaltzeit ist durch eine intensive Aufschotterung der Flüsse belegt. Als jüngste glaziale Bildung wird diese Abfolge weiträumig und flächendeckend von einer weichselzeitlichen Lößdecke überlagert.

Entsprechend der Digitalen Bodenkarte (1:50.000) des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie (LfULG) handelt es sich bei der Leitbodenform im Plangebiet um Regosol aus gekipptem Kies führendem Sand (Schmelzwasserablagerungen; Lösslehm) mit der Substrateinheit Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten. Die Vernässungsstufe wird mit nicht vernässt und die ökologische Feuchtestufe mit frisch bis mäßig frisch angegeben.

4.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich am Ortseingang des OT Hagenwerder und spannt sich zwischen der Bahnlinie Görlitz-Zittau, der Bundesstraße 99 - Görlitz Zittau und einem Autohaus auf.

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch Verkehrsanlagen und durch Gewerbeanlagen. Die Schallquellen Straße (B 99), Schiene (Bahnstrecke 6590 der DB AG) sowie die gewerblichen Anlagen (Autohaus sowie Hotelanlage „Insel der Sinne“ nebst Parkplatz) tragen maßgeblich zur Schallimmissionssituation im Plangebiet bei.

Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht um eine Angebotsplanung für einen Neubau handelt, sondern es sich bei dem Gebäude um ein Wohngebäude mit Bestandsschutz handelt, bleibt die bisherige Schutzbedürftigkeit bzw. der Schutzgrad im Plangebiet sowie auch die Lage der schutzbedürftigen Bebauung erhalten. Die Betroffenheit und die Schutzbedürftigkeit ändern sich auch durch den Ausbau/ Sanierung des Gebäudes nicht.

In der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde während der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde angemerkt, dass das Vorhaben mit den derzeitigen Angaben nicht beurteilungsfähig ist. Vom Vorhabenträger wurde daraufhin ein Konzept erstellt in welchem er Angaben zu Veranstaltungen, Häufigkeiten, Belegungszahlen und Anzahl der auf der Ranch lebenden Tiere gemacht hat.

- Angaben zu Häufigkeit und Art der Veranstaltungen sowie Nutzungszeiten, Belegungszahl und Einsatz von z.B. elektroakustischen Anlagen

Der Veranstaltungsraum soll hauptsächlich zur Vermietung für Geburtstage, Einschulung oder als Kreativraum (malen, basteln usw.) beim Besuch von Kitas und Schulen genutzt werden. Bei schlechtem Wetter soll in diesem Raum auch theoretischer Unterricht für die Reitschüler stattfinden.

Häufigkeiten: Geburtstage maximal 2 pro Woche, wobei in den Wintermonaten das wahrscheinlich entfällt.

Nutzungszeit: zwischen 10 und 22 Uhr nach individuellen Vereinbarungen (inklusive Zu- und Abgangszeiten)

Theorieunterricht: maximal 5-mal die Woche, wetterabhängig zwischen 15 und 18 Uhr

Schulen/ Kitas: etwa einmal im Monat, Raumnutzung nur bei schlechtem Wetter.

Belegungszahl: 25

Leistungsstarke elektroakustische Anlagen sind nicht geplant. Mobiles Radio wird ggf. genutzt.

- Betriebs-/Öffnungszeiten (für Besucher) der Ranch

Grundsätzlich sind Besucher/Besuchergruppen nur nach Termin Absprache Vorort. Es gibt dahingehend keine Öffnungszeiten wie in Geschäften.

Öffnungszeiten/Betriebszeiten:

Montag bis Freitag

14:00–18:00 Uhr und nach individuellen Vereinbarungen

- Parkplatznutzung

Eine Nachnutzung ist nur durch die Anwohner vorgesehen, da nach 22 Uhr kein Besucherverkehr zu erwarten ist.

- Nach Angaben des Vorhabenträgers leben derzeit

- 5 Pferde,
- 11 Ponys,
- 3 Hunde,
- 4 Katzen;
- 3 Laufenten
- 8 Kaninchen

Für die Bewertung des Geruches ist die Anzahl von „Großtieren“ (Ponys und Pferde) relevant.

Der Vorhabenträger hat zudem die maximale Anzahl der relevanten Tiere mit 13 Ponys und 6 Pferden angegeben. Diese Zahlen wurden der Unteren Immissionsschutzbehörde mitgeteilt, welche eine überschlägige Ermittlung mit dem Programm BeMiT-SN durchgeführt hat. Diese Ermittlung ergab, dass auch bei diesem Ansatz keine grundsätzlich andere Auffassung, wie im Antrag auf Vorbescheid entsteht. Demnach ist das Vorhaben mit den Belangen des Immissionsschutzes in Bezug auf die Geruchsemissionen /-

immissionen vereinbar. Hauptsächlich betroffen im Sinne von Geruchsmissionen ist die Kleingartenanlage im Westen und Nordwesten, welche jedoch nur einen eingeschränkten Schutzanspruch hat. Die Auswirkungen auf den in Aufstellung befindlichen B-Plan „BS13 – Feriendorf Insel der Sinne“ liegen im Bereich der Irrelevanz.

Diese Angaben werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben und sind vom Vorhabenträger zu beachten.

Im Zuge einer schallschutztechnischen Untersuchung zum Hotel „Insel der Sinne“ am Berzdorfer See wurde die Bestandsbebauung als schutzbedürftige Bebauung bewertet. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm wurde nachgewiesen.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können technologisch bedingte Beeinträchtigungen durch Staub-, Geruchs- und Geräuschentwicklung entstehen. Diese treten nur temporär auf.

Durch die Lage des Vorhabens westlich des Bergwerkseigentumes „Berzdorf-Ost“ (Feldnummer 3188) und dem Antrag beim Sächsischen Oberbergamt für die Zulassung eines Hauptbetriebsplanes für die Gewinnung von Kiessand kann eine zeitweilige Beeinträchtigungen durch Staub und Lärm lokal begrenzt nicht ausgeschlossen werden. Derzeit findet noch kein Abbau des Rohstoffes statt. Es ist aber davon auszugehen, dass die zulässigen Richtwerte der TA-Luft bzw. TA-Lärm eingehalten werden.

Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhe sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.

4.4 Wasserrechtliche Belange

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete oder Grundwassermessstellen.

Östlich des Plangebietes fließt in einer Entfernung von ca. 420 m die Lausitzer Neiße in Richtung Norden. Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Hochwasserüberschwemmungsgebietes (rechtskräftig seit dem 30.06.2015) der Lausitzer Neiße gemäß § 100 SächsWG.

Gemäß der Stellungnahme der LMBV innerhalb der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegt das Areal des Bebauungsplanes außerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der Grundwasserwiederanstieg im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter ist abgeschlossen. Der Istwasserstand beträgt +186,56 m NN (Stand 02/2019). Es liegen, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter Grundwasserflurabstände von mehr als 2 m vor. Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen.

wasserrechtliche Erlaubnisse

Für die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Abgabe des Regenwassers in die Vorflut bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 u. 9 WHG, welche vorab zu beantragen ist.

Hinweise:

Zum vorsorgenden Schutz des Grundwassers und der Grundwasserneubildung sind folgende Hinweise im Plangebiet zu berücksichtigen:

- die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren,
- nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist bei geeignetem Untergrund möglichst vor Ort zu versickern,
- Stellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten,
- verwendete Baustoffe und Einbauelemente dürfen keine wassergefährdenden Stoffe enthalten, welche über das Sickerwasser in den oberen Grundwasserleiter gelangen können,
- Tiefbauarbeiten, die das Grundwasser anschnitten, sind 1 Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz anzuzeigen,
- bei unvorhergesehenen Grundwasseranschnitten sind die Erschließungsarbeiten einzustellen und die Untere Wasserbehörde des Landkreises Görlitz zu informieren.

4.5 Wald

Innerhalb des Bebauungsplangebietes bzw. angrenzend befinden sich entsprechend den Darstellungen im Geoportal von Sachsen (<https://geoportal.sachsen.de>) keine Waldflächen gemäß dem SächsWaldG.

4.6 Naturschutzrechtliche Belange

4.6.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine festgesetzten Schutzgebiete. Die nächstliegenden Schutzgebiete, welche nicht durch die Planung berührt werden, sind:

- FFH-Gebiet „Neißegebiet“ - Entfernung ca. 28 m
- SPA-Gebiet „Neißetal“ - Entfernung ca. 140 m
- Naturschutzgebiet „Rutschung P“ - Entfernung ca. 2.500 m
- Landschaftsschutzgebiet „Görlitzer Neiße“ - Entfernung ca. 28 m
- Hochwasserschutzgebiet (HQ 100) „Lausitzer Neiße“ - Entfernung ca. 260 m

4.6.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich ca. 28 m westlich zur Grenze des LSG „Görlitzer Neiße“ (d 74). Schutzzweck des LSG „Görlitzer Neiße“ ist:

- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- Erhaltung der typischen Lebensgemeinschaften und Lebensräume wildlebender Tier- und Pflanzenarten der Neiße, insbesondere der zahlreich vorkommenden geschützten, seltenen und vom Aussterben bedrohten Arten,
- Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, insbesondere der Neiße in ihrer abwechslungsreichen Ausbildung mit Kies- und Schlammhängen, Kolken und Steilabbrüchen, Gebüschen und Röhrichten am Ufer, des Weiteren der Auenbereiche mit Altwässern, Auwaldresten, Feldgehölzen, Magerrasen, ausgedehnten Grünflächen, Gräben und Bächen,
- Erhaltung und Entwicklung standortgerechter, naturnaher Laubwaldflächen im Überflutungsbe- reich der Neiße und an der Auenterrassenböschung,
- Erhaltung und Entwicklung der hochwasserregulierenden Funktion der Neiße, und
- Erhaltung und Entwicklung der Grünflächen,

- Sicherung und Entwicklung der biotopvernetzenden Funktionen der Neiße im ostsächsischem Raum,
- Erhalt der Pufferfunktionen für die Naturdenkmale „Weinlache“, „Reiterbusch“ und „Altsickerteiche“,
- Erhaltung und Entwicklung des für die Erholungsnutzung wichtigen und charakteristischen Landschaftsbildes einer halboffenen, von Gebüsch, Einzelbäumen und Waldflächen unterbrochenen Flußauenlandschaft.

4.6.3 Natura 2000 Flora-Fauna-Habitat (FFH)

In einer Entfernung von ca. 28 m liegt östlich die Grenze des FFH- Gebietes „Neißegebiet“ (EU-Nr. 4454-302).

Das Schutzgebiet gliedert sich in acht Teilflächen und unterliegt dem Verwaltungsbereich folgender Städte: Bad Muskau, Görlitz, Ostritz, Rothenburg O./L. und Zittau. Außerdem sind folgende Gemeinden betroffen: Hirschfelde, Krauschwitz, Neißeau und Schlegel. Die Größe des FFH – Gebietes beträgt etwa 2.450 ha.

Es wird wie folgt kurz charakterisiert:

- relativ naturnaher, z.T. reich strukturierter Flusslauf
- unverbaute Auenbereiche mit Altwässern, Auwaldresten, Staudenfluren, Grünland und naturnahen Kleingewässern
- im Süden naturnah bewaldete Talhänge
- Grenzgewässer zu Polen

Die Grundlage für die Schutzwürdigkeit des Gebietes stellen große naturnahe Fließ- und Stillgewässer und Mähwiesen, gut ausgebildete Schlucht- und Pannonische Wälder, Hainbuchen-, Buchen- und Auenwälder, das Vorkommen mehrerer FFH-Arten (v.a. Großer Moorbläuling, Großer Feuerfalter) sowie Kohärenzaspekte dar.

Nach Artikel 6 Abs. 3 und Artikel 7 der FFH-Richtlinie, umgesetzt in § 2 Abs. 4 i.V. mit § 1 Abs. 7 BauGB ist der Bebauungsplan auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen.

Anhang II – Arten, welche im FFH Gebiet vorkommen, sind laut der Kurzfassung des Managementplanes für das Gebiet

- Biber (*Castor fiber*)
- Fischotter (*Lutra lutra*)
- Wolf (*Canis lupus*)
- Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*)
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
- Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*)
- Steinbeißer (*Cobitis taenia*)
- Heller Wiesenknopfameisenbläuling (*Glaucopsyche teleius*)
- Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling (*Glaucopsyche nausithous*)
- Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*)
- Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*)
- Eremit (*Osmoderma eremita*)

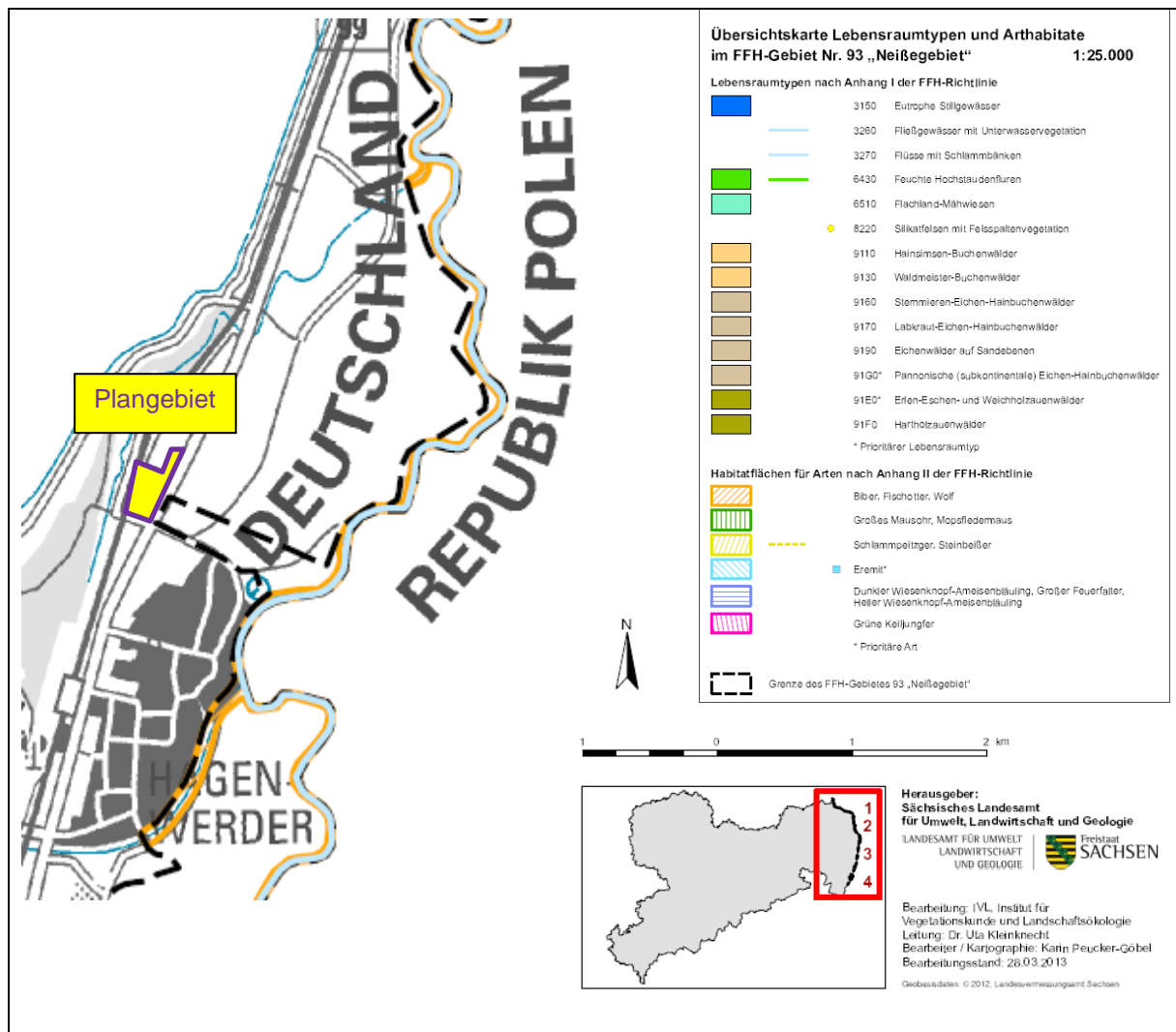


Abbildung 6: Ausschnitt aus Übersichtskarte 3 Lebensraumtypen und Arthabitate im FFH Gebiet „Neißgebiet“, Quelle LfULG

Die nächstgelegenen Habitatflächen für Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie befinden sich:

- 430 m östlich (Fischotter - *Lutra lutra*) – RL Deutschland 1
- 1.100 m südwestlich (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling - *Maculinea nausithous* RL Deutschland V

Der Fischotter hat als Lebensraum Gewässerstrukturen und angrenzende Flächen. Der Wiesenknopfameisenbläuling benötigt nicht regelmäßig überschwemmte Feuchtwiesen. Das Plangebiet stellt somit keine Habitate für die genannten Arten dar.

Durch die beabsichtigten Nutzungen wird sich das Gebiet in seinem Charakter nicht verändern. Es bleiben große Freiflächen und Gehölzstrukturen erhalten. Gefährdungen für die Arten bzw. deren Habitate gehen vom Planvorhaben daher keine aus.

Hinweis:

In der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde angemerkt (Landesdirektion Sachsen und Stadtverwaltung Görlitz), dass die Grenze des FFH Gebietes an der Bundesstraße 99 verläuft. Dazu wird angemerkt, dass es sich bei der Darstellung der Grenzen des Schutzgebietes um eine nachrichtliche

Übernahme handelt. Die Daten wurden von der Internetseite des LfULG herangezogen, welche dort zum Download angeboten werden. Daher wird die Darstellung des Grenzen in den Plänen so beibehalten.

4.6.4 Natura 2000 Special Protection Areas (SPA)

In einer Entfernung von ca. 140 m liegt östlich die Grenze des SPA- Gebietes „Neißetal“ (EU-Nr. 4454-451) Das Schutzgebiet besteht aus vier Teilgebieten und hat eine Größe von etwa 2.373 ha.

Es wird wie folgt charakterisiert:

Strukturreiches Flusstal an der Grenze zur Republik Polen mit weitgehend naturbelassenem, strukturreichem Flusslauf. Steilhänge am westlichen Talhang besonders im Süden mit naturnahen Laubmischwäldern.

Aue weitgehend unverbaut, mit Altwässern, Resten des Weichholz-Auenwaldes, Weidengebüschen und durch extensive Nutzung parkartig aufgelichtetem Hartholz-Auenwald im Wechsel mit Eichen-Hainbuchen-Mischwald auf wechsellrockenen Sandbänken. Offene Auen- und Uferbereiche geprägt von Uferstaudenfluren, Grünland frischer, feuchter und nasser Standorte sowie darin befindlichen naturnahen Kleingewässern.

Die Schutzwürdigkeit des Gebietes wird durch bedeutende Brutgebiete von Vogelarten der vegetationsarmen Uferbereiche und der halboffenen und grünlandbetonten Flusslandschaft sowie der naturnahen Wälder bestimmt.

Im Gebiet kommen folgende Brutvogelarten nach Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie und der Kategorien 1 und 2 der „Roten Liste Wirbeltiere“ des Freistaates Sachsen (Stand 1999) vor:

- Baumfalke (*Falco subbuteo*)
- Eisvogel (*Alcedo atthis*)
- Flußuferläufer (*Actitis hypoleucos*)
- Grauammer (*Miliaria calandra*)
- Grauspecht (*Picus canus*)
- Heidelerche (*Lullula arborea*)
- Kiebitz (*Vanellus vanellus*)
- Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)
- Neuntöter (*Lanius collurio*)
- Ortolan (*Emberiza hortulana*)
- Raubwürger (*Lanius excubitor*)
- Rohrweihe (*Circus aeruginosus*)
- Rotmilan (*Milvus milvus*)
- Schwarzmilan (*Milvus migrans*)
- Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)
- Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*)
- Wachtelkönig (*Crex crex*)
- Weißstorch (*Ciconia ciconia*)
- Wendehals (*Jynx torquilla*)
- Wespenbussard (*Pernis apivorus*)

Vorrangig zu beachten sind die folgenden Vogelarten, für die das Vogelschutzgebiet eines der bedeutendsten Brutgebiete im Freistaat Sachsen ist: Eisvogel, Flussuferläufer, Mittelspecht und Ortolan. Daneben ist das Gebiet auch für einen repräsentativen Mindestbestand der folgenden Brutvogelarten im Freistaat Sachsen besonders bedeutsam: Baumfalke, Grauspecht, Heidelerche, Kiebitz, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht und Wespenbussard. Das Gebiet hat eine herausragende Funktion als Wasservogellebensraum.

Lebensräume und Lebensstätten der genannten Vogelarten im Gebiet sind insbesondere die vegetationsarmen Uferbereiche, die mit Auenwaldresten bestockten Grünlandbereiche, die infolge der weitgehend intakten Fließgewässerdynamik entstehenden Steiluferabbrüche, Sand- und Schotterbänke, die Ufergehölze, Baumgruppen und -reihen, Hecken und Gebüsche, Altwässer und stehende Kleingewässer, naturnahe Fließgewässer, Horstbäume, höhlenreiche Einzelbäume sowie stehendes und liegendes Totholz.

Der Vorhabenstandort liegt zwischen einer Bahnlinie und der Bundesstraße nördlich angrenzend an ein Autohaus.

Das Planvorhaben ist von der äußeren Grenze des Vogelschutzgebietes ca. 140 m entfernt und liegt somit innerhalb eines 200 m Puffers.

Außer Baumgruppen und -reihen, Hecken und Gebüschen sind im Plangebiet keine der genannten Lebensräume und Lebensstätten der Vogelarten vorhanden. Durch die beabsichtigten Nutzungen wird sich das Gebiet in seinem Charakter nicht ändern. Es bleiben große Freiflächen erhalten.

Die bestehenden Baumgruppen und -reihen, Hecken und Gebüsche werden im Bebauungsplan als Flächen für den Erhalt festgesetzt. Ebenso finden keine Beeinträchtigungen des Grundwassers durch das Vorhaben statt, da beim Bau der Mistplatte die entsprechenden gesetzlichen Regelungen ([Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV](#)) einzuhalten sind.

Baubedingte Beeinträchtigungen auf relevante Brutvögel werden durch den Zeitraum der Ausführung außerhalb der Brutzeit vermieden.

Unter Einhaltung der genannten Hinweise und der Festsetzungen im B-Plan können Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

4.6.5 Biotopschutz

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch Grünlandnutzung in verschiedenen Stadien geprägt. Nördlich und östlich ist das Areal durch Baumgruppen begrenzt. Westlich und östlich begrenzen zudem Verkehrsflächen in Form von Straßen und Bahnanlagen das Gebiet. Im Gebiet befindet sich ein Wohngebäude. Der Großteil des Areals wird bereits als Flächen für die private Pferdehaltung (Koppeln, Ställe und Wiesen) genutzt. Umgeben wird das Areal von Landwirtschaftsfläche, Kleingärten und Gewerbe.

Im und angrenzend an das Plangebiet kommen keine Biotope, welche nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatschG geschützt sind, vor.

Die Darstellung der Biotoptypen ist dem Bestandsplan Biotopkartierung zu entnehmen.

4.6.6 Artenschutz

Bei der Vor-Ort Begehung im Juni 2018 wurde kein Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten gefunden.

Im Ergebnis der Betrachtung innerhalb des Umweltberichtes ist aufgrund der im und angrenzend am Plangebiet vorkommenden Strukturen jedoch davon auszugehen, dass insbesondere Arten der Avifauna, die Grünland- und Gehölzstrukturen als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat nutzen, vorkommen können. Daneben ist ein Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse *Lacerta agilis*) durch die direkte Nähe zu den Schotterflächen der Bahnstrecke möglich.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen reduzieren den Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial innerhalb des Plangebietes. Es werden bestehende Strukturen aufgewertet bzw. zusammenhängende Grünstrukturen festgesetzt, welche den Eingriff, insbesondere hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Flora und Fauna kompensieren können.

Dabei wird festgesetzt, dass pro 100 m² begonnener neu versiegelter Grundstücksfläche ein Baum (siehe Pflanzliste auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Es sind Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

Die Festsetzung dient der weiteren Durchgrünung des Plangebietes und der Verbesserung des Kleinklimas. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze, vor allem von Obstgehölzen, kann ein Nahrungsangebot für die heimische Fauna darstellen.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die notwendigen Zuwegungen und Stellplätze, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Pro 100 m² neuversiegelter Fläche ist innerhalb des Baugrundstückes ein neuer Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
3. PKW-Stellplätze sind, je nach Eignung des Untergrundes, mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu versehen.
4. Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
5. Auf den Flächen ist ein Dünger- bzw. Pestizideinsatz nicht zulässig.

Maßnahmen zum Artenschutz

1. Die Baufeldfreimachung sowie die Entfernung von Gehölzen für die Erschließung des Vorhabenstandortes ist außerhalb der Brutzeit der Avifauna (Zeitraum: 1.11. bis 28. / 29.2.) des jeweiligen Jahres durchzuführen.
2. Bodenarbeiten sind im Zeitraum vom 1.4. bis 1.10. zulässig – Vermeidung der Beeinträchtigung von potentiell vorkommenden Reptilien.

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt

1. Baumpflanzung
 - Pro 100 m² begonnener neu versiegelter Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm gemessen in 1m Höhe zu verwenden.
2. Erhalt der Baumgruppen und Gehölze
 - das Plangebiet wird im Norden, Osten und teilweise im Süden von Baumgruppen und Gehölzen eingegrünt. Auf den so gekennzeichneten Flächen ist der Gehölzbestand in seinem Bestand und seiner Ausprägung zu erhalten, zu entwickeln und vor Zerstörung und Inanspruchnahme zu schützen. Die bisherigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind beizubehalten. Bei Verlust sind die Gehölze artgleich zu ersetzen. Entwicklung von extensiv genutztem Grünland.
3. Entwicklung intensiv genutzter Grünflächen / Weideflächen
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten intensiv genutzten Weide- und Grünlandflächen (private Grünfläche bzw. private Grünflächen mit Zweckbestimmung) sind in ihrer Eigenart entsprechend herzustellen und zu erhalten. Flächenextensivierungen bzw. Gehölzanpflanzungen in den Bereichen sind möglich.

Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Erschließung des Gebietes zu realisieren.

Hinweis:

Bei der Bepflanzung des Grundstücks mit Einzelbäumen ist darauf zu achten, dass die Forderungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) Berücksichtigung finden.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist unter Einbeziehung der bestehenden Infrastruktur wie folgt gesichert:

Die äußere Verkehrserschließung bildet die Bundesstraße 99 von Görlitz nach Zittau. Von dieser Straße zweigt die kommunale Straße „Am See“ ab. Diese führt vorbei am Plangebiet zu einem Parkplatz des Erholungsgebietes Berzdorfer See und bildet gleichzeitig die Zufahrt zur Kleingartenanlage „An der Gaulte“, welche sich westlich des Planareals befinden. Beide Straßen sind asphaltiert. Die Straßen werden durch das Vorhaben nicht beansprucht und verbleiben im Bestand. Erneuerungen der vorhandenen Anbindungen an die B 99 bzw. die Errichtung neuer Zufahrten ist nicht beabsichtigt.

Nach der Stellungnahme des Amtes für Straßenbau / Stadtgrün besitzt das Vorhabengrundstück keine baulich angelegte und genehmigte Zufahrt zur öffentlichen Straße „Am See“. Diese ist durch den Vorhabenträger nachträglich beim Straßenmeister zu beantragen.

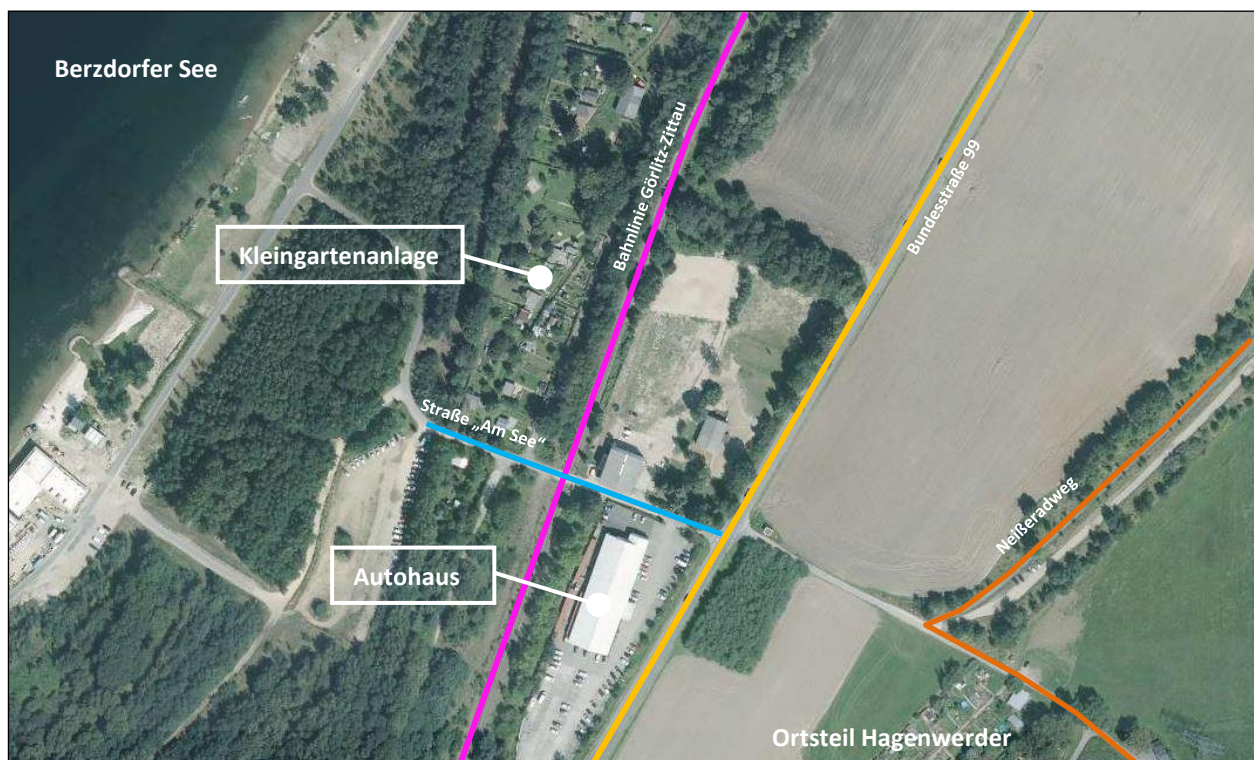


Abbildung 7: Standort des Plangebietes, Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Stand Juni 2018

ÖPNV – Bahn / Bus

Die nächstliegende, fußläufig erreichbare Haltestelle für Bahn (DB) zum Bebauungsplangebiet – Entfernung ca. 500 m - befindet sich in Hagenwerder (Haltestelle „Bahnhof Hagenwerder“). Die Haltestelle wird aktuell durch den Zweckverband Verkehrsverbund Oberlausitz-Niederschlesien (ZVON) bedient.

Innerhalb der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wurde folgender Sachverhalt benannt.

Die DB Netz AG plant im Bahnhof Hagenwerder die Ausrüstung mit einem Elektronischen Stellwerk. Im Zuge dessen muss der Bahnübergang km 216,7 (Straße „Am See“) mit einer automatischen Bahnübergangssicherungsanlage ausgerüstet werden. Dazu werden vsl. im I. Quartal 2020 Abstimmungen mit der Stadt Görlitz stattfinden. Die Fahrbahnbreite im Bereich des BÜ muss in einem Bereich ca. 30 m vor und

hinter dem BÜ aufgeweitet werden. Zum jetzigen Planungszeitpunkt ist unklar ob der Parkplatz zwischen BÜ und Wohngebäude erhalten bleiben kann.

Nach telefonischer Aussage der DB Netz AG vom 17.04.2020 haben die Gespräche mit der Stadt Görlitz bezüglich des Bahnübergangs, Anfang März dieses Jahres stattgefunden. Hierbei wurde nur über die grundlegende Planung des Bahnübergangs beratschlagt. Über die Parkplatzsituation vor Ort wurde nicht gesprochen.

Die Stellflächen zwischen Bahnübergang und Wohnhaus sind Bestandsflächen. Diese werden nicht neu angelegt und werden vom Vorhabenträger selbst genutzt. Im Vorhaben ist angedacht, dass unter der Terrasse welche nördlich am Bestandsgebäude entstehen soll, Stellflächen für Pkw entstehen. Im Zuge der weiteren Planung des Bahnübergangs müssen Gespräche mit den Grundstückseigentümern stattfinden, dabei müssen die Planungsabsichten erläutert und Lösungen gefunden werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist ein Verzicht der Stellflächen nicht notwendig.

Die nächstliegende, fußläufig erreichbare Haltestelle für Bus zum Bebauungsplangebiet – Entfernung ca. 700 m - befindet sich in Hagenwerder (Haltestelle „Hagenwerder Ort“). Die Haltestelle wird aktuell durch die Verkehrsgesellschaft Görlitz GmbH (VGG) und der Kraftverkehrsgesellschaft Dreiländereck mbH Zittau (KVG) bedient.

Weiterhin ist das Plangebiet mit dem Rad über den Neißeradweg bzw. über den Rundweg des Berzdorfer Sees zu erreichen.

Hinweise:

Sollten Änderungen an der bestehenden Ein- und Ausfahrt des Grundstückes 20 Hagenwerder Flur 1 auf das Straßenflurstück 19 Hagenwerder Flur 1 (Straße am See) geplant sein, ist dies mit dem Straßenmeister abzustimmen und ein Antrag auf Ein- und Ausfahrt zu stellen.

Im Anbindungsbereich an die Bundesstraße B 99 sind bei der Planung/ Durchführung von Bauarbeiten folgende Auflagen zu beachten:

- Das Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde ist nachweislich herzustellen.
- Die bestehende Anbindung ist dahingehend zu überprüfen, inwieweit die möglicherweise vorhandene Beeinträchtigung der Sichtfelder optimiert werden kann (z.B. Versetzen der Bepflanzung).
- Einer Verschlechterung der Sichtbedingungen (z.B. durch entsprechende die Sicht behindernde Bebauung, Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl. von mehr als 80 cm über Fahrbahnhöhe) ist durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan entgegen zu wirken
- Für die Zufahrten sind die Vorgaben zu Sichtdreiecken der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) einzuhalten. Dabei ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bedingungen möglichst ein ausreichendes Sichtdreieck (Anfahrtsichtweite) herzustellen bzw. zu gewährleisten. Dieses ist von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl. von mehr als 80 cm über Fahrbahnhöhe freizuhalten:
- Die freizuhaltenden Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) sollten in die Planzeichnung aufgenommen werden.
- Die Entwässerung bzw. Entwässerungsanlagen des Straßengrundstückes dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Die Breite der befahrbaren Fläche auf dem Straßengrundstück ist so zu wählen, dass beim Ein- und Ausfahren die jeweilige Gegenfahrspur nicht benutzt werden muss und das Bankett/ die Fahrbahnkante nicht beschädigt werden.

- Ein aus dem Grundstück ausfahrendes/im Einfahrtsbereich stehendes Fahrzeug darf das zeitgleich einbiegende Fahrzeug nicht behindern.
- Die Befestigung der Zufahrt auf dem Grundstück der B 99 hat in Abstimmung mit dem Landkreis Görlitz, Straßenmeisterei Niesky, Tel. 03581-663 55 25 bituminös oder gleichwertig zu erfolgen
- Mit der Errichtung der Zufahrten gehen Veränderungen am Straßenkörper der Bundesstraße B 99 einher, bzw. finden nach § 8a Abs. 1, Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zustimmungspflichtige Baumaßnahmen auf dem Straßengrundstück statt.
- Die erforderliche Zustimmung des Straßenbaulastträgers kommt durch Abschluss eines Nutzungsvertrages zwischen dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen (LASuV, NL Bautzen) als Vertreter des Baulastträgers der B 99 und dem Eigentümer des zu erschließenden, angrenzenden Flurstückes 20 der Gemarkung Hagenwerder Flur 1 zustande. Dieser ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn beim LASuV, NL Bautzen zu beantragen.

5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet befindet sich im Bestand und wird als Wohnstandort bereits genutzt. Es ist medientechnisch folgenderweise erschlossen.

5.2.1 Trinkwasser

Die Trinkwassererschließung des Grundstückes ist durch die bestehende Trinkwasserleitung auf dem Grundstück des Autohauses und in der Straße „Am See“ (150 GG) gesichert. Von dieser zweigt eine Hausanschlussleitung d 40 PE – HD DN 32 zum Wohnhaus ab. Betreiber der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Görlitz.

Hinweis:

Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser, das den mikrobiologischen und chemischen Grenz- und Richtwertanforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018) entspricht, ist zu sichern.

5.2.2 Schmutzwasser

Nach Auskunft der Stadtwerke Görlitz AG ist das Grundstück nicht an die Schmutzwasserentsorgung angebunden. (dezentral gemäß des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Görlitz)

Auf dem Grundstück befindet sich ca. 25 m östlich des Wohnhauses eine biologische Kleinkläranlage. Die Anlage ist für 4 Wohneinheiten mit 12 Personen ausgelegt. Die wasserrechtliche Erlaubnis zum Bau und Betrieb der biologischen Kleinkläranlage gilt bis zum 15.10.2030. Im Rahmen der §§ 11 bis 13 der Abwassersatzung der Stadt Görlitz sind die Grundstückseigentümer für die Wartung der Anlage verantwortlich.

Nach Ablauf der Erlaubnis für die biologische Kleinkläranlage und unter Beobachtung der Entwicklung des Gebietes kann unter Umständen der Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abwasseranlage ausgesprochen werden.

Hinweise:

Es ist zu überprüfen, ob bei einer Vollvermietung des Wohnhauses und der gewerblichen Nutzung des Standortes die Dimensionierung der Abwasseranlage ausreichend ist oder eine Erweiterung erforderlich

ist. Eine Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis von 2015 für die Einleitung des gereinigten Abwassers in das Grundwasser und die Anzeige zum Betreiberwechsel ist vom Vorhabenträger mit der Unteren Wasserbehörde separat abzustimmen.

5.2.3 Regenwasser

Das Regenwasser der Dachflächen des Wohnhauses wird nach Auskunft des Vorhabenträgers in insgesamt drei Zisternen gesammelt und soll auch für die Bewässerung des Grundstückes verwendet werden. Dabei befinden sich zwei Zisternen mit einem Fassungsvermögen von je 2 m³ nordwestlich am Haus. Eine weitere ist östlich des Hauses geplant. Diese hat ein Fassungsvermögen von 13,5 m³. Das Niederschlagswasser der übrigen Flächen versickert vor Ort. Der Untergrund ist dafür geeignet.

Das Gebiet wird seit Jahren als Wohnstandort genutzt. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre funktioniert die Versickerung auf dem Gelände. Die Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers sind im Bebauungsplan dargestellt. Durch eine geplante Entsiegelung der jetzigen Zufahrt (Betonplatten) und der südlich des Wohnhauses betonierten Fläche sowie der Wiederherstellung als wassergebundene Decke wird der Oberflächenabfluss reduziert.

Ein Einleiten in öffentliche Gräben bzw. Gewässer wird nicht praktiziert und ist auch nicht geplant. Sollte es dennoch in Erwägung gezogen werden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis mit entsprechenden Unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Hinweis:

Für die Niederschlagswasserversickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG für das Einleiten in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz zu beantragen. Auf Grund der gewerblichen Nutzung ist keine erlaubnisfreie Versickerung im Sinne des § 25 WHG i.V.m. § 16 SächsWG möglich.

5.2.4 Strom

Nach einer Bestandsabfrage im Jahr 2018 zum Stromanschluss im Plangebiet wurde durch die ENSO folgender Bestand ermittelt (siehe Ausschnitt). Die Erschließung des Wohngebäudes ist gesichert. Auf dem Grundstück des Vorhabenträgers befindet sich eine Trafostation der ENSO. Von dieser verlaufen Leitungen zum Wohnhaus (Niederspannungskabel) und zum südlich gelegenen Autohaus. Eine weitere Leitung (Mittelspannung) verläuft östlich innerhalb der Grundstücksgrenzen des Vorhabenträgers in Richtung Norden.

Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

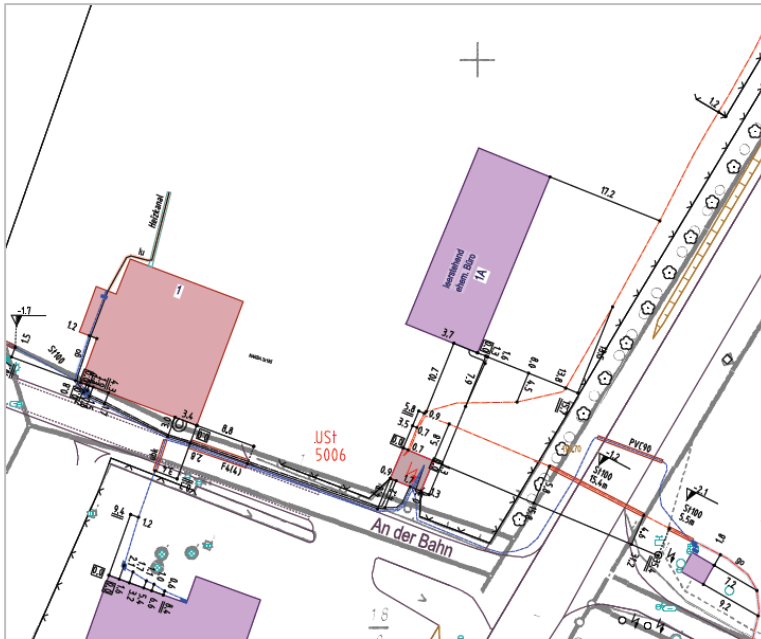


Abbildung 8: Auszug Bestandsauskunft ENSO

5.2.5 Gas

Eine Gashochdruckleitung verläuft östlich der Bundesstraße B 99. Betreiber sind die Stadtwerke Görlitz. Das Plangebiet ist nicht an diese Leitung angeschlossen.

Ein Anschluss an diese Leitung ist nur mit sehr hohen Kosten für den Anschlussnehmer verbunden. Die nächste mögliche Gaserschließung wäre vom Gartenweg über die Friedensstraße möglich (ca. 330 m), was aber auch sehr kostenintensiv für den Anschlussnehmer wäre.

5.2.6 Telekommunikation

Das Plangebiet ist telekommunikationsseitig über Leitungen der Deutschen Telekom erschlossen.

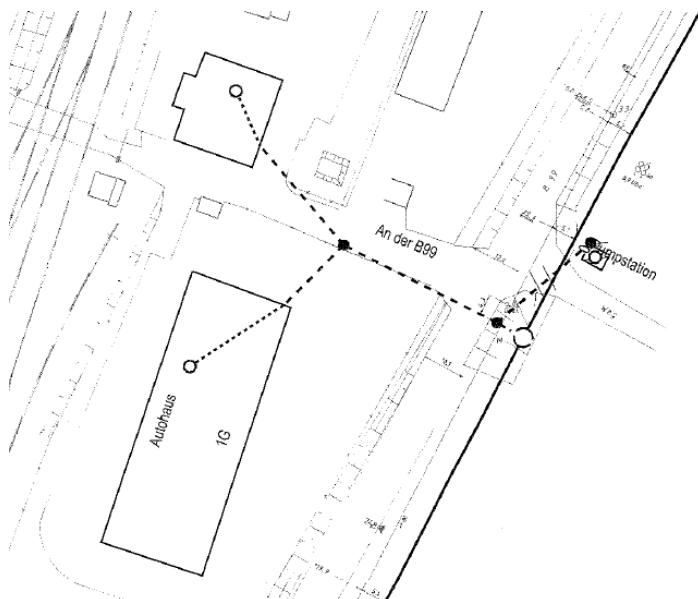


Abbildung 9: Auszug Bestandsauskunft Dt. Telekom Technik GmbH

Hinweise:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5.2.7 Löschwasser

Nach § 3 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) sind die Städte und Gemeinden Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und stellen eine ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend den örtlichen Verhältnissen sicher. Der Umfang der Bereitstellung der notwendigen Löschmittel beschränkt sich für Allgemeine Wohngebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko auf den Grundschutz. Für das Vorhaben und den Standort ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h veranschlagt. Durch die drei Unterflurhydranten, welche in Abbildung 10 dargestellt sind, können laut Aussage des Sachgebietes Feuerwehr der Stadt Görlitz 55 – 88 m³/h bereitgestellt werden. Somit ist die Bereitstellung von Löschwasser gesichert.



Abbildung 10: Darstellung der Unterflurhydranten um das Grundstück (Quelle: Stadtkartenwerk)

Die Straße am See ist bis zur vorhandenen Polleranlage (hinter Einfahrt „Insel der Sinne“) als Ortsstraße gewidmet. Das Wohngebäude grenzt direkt an die Erschließungsstraße an. Gemäß Aussage des Vorhabenträgers wird die Fußbodenhöhe des obersten bewohnbaren Geschosses einen Abstand zur Oberkante des Geländes von 8 m nicht überschreitet. Somit wäre der zweite Rettungsweg aus Gebäuden gesichert.

Die Zufahrten für die Feuerwehr sowie die Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 zu gewährleisten.

5.2.8 Abfall

Eine Abfuhr der Abfälle ist über die Erschließungsstraße „Am See“ gesichert. Diese ist für dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Bei Bepflanzungen der Straßenränder ist der erforderliche Freiraum der dreiachsigen Abfallfahrzeuge zu berücksichtigen.

Für die Abfallentsorgung ist die Entsorgungsgesellschaft Görlitz- Löbau- Zittau mbH zuständig. Die geltenden Satzungen für die Abfallentsorgung für den Landkreis Görlitz sind zu beachten.

5.2.9 LWL- Anschluss

Bei Bedarf eines LWL-Anschlusses kann durch die Stadtwerke Görlitz AG eine mögliche Erschließung aus Richtung - Insel der Sinne - geprüft werden.

6. HINWEISE ZUR PLANUNG / BAUAUSFÜHRUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bauarbeiten im Bereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Bestand/Planung) sind die Abstandsregelungen, welche den Merkblättern des jeweiligen Versorgers zu entnehmen sind, zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Leitungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen mit den Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon.

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m^3 für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m^3 überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein.

Barrierefreies Bauen - Hinweise zur Bauleitplanung (Merkblatt Januar 2010) Pkt. 1-10.

Bei der Gestaltung und Bauausführung des Plangebiets sind die DIN 18040-1 und die DIN 18040-2, die DIN 18024-1, die Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung mit § 50 Barrierefreies Bauen, die Schriftenreihe „Barrierefreies Planen und Bauen im Freistaat Sachsen“ sowie die im Verzeichnis der eingeführten Technischen Baubestimmungen eingeführten Normen und Richtlinien zu berücksichtigen.

Weiterhin sind u.a. die [DIN 32975: 2009-12 Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung zu beachten.](#)

Die Realisierung der Barrierefreiheit ist in allen Lebensbereichen von entscheidender Bedeutung. Für eine barrierefreie Mobilität ist dabei auch die barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erforderlich.

Boden und Geologie

Werden im Bebauungsplangebiet standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchgeführt oder für notwendig erachtet, sind die dafür abzuteufenden Baugrundbohrungen vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende an das LfULG zu übergeben.

Anlagen zum Lagern von Festmist

Die Anforderungen an die Ausführung von Anlagen zum Lagern von Festmist ergeben sich aus Anlage 7 der AwSV. Die Anzeige zum Lagern von Festmist mit dem dazugehörigen Formular (siehe Homepage Landkreis Görlitz, Formulare Untere Wasserbehörde) ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz einzureichen.

Die Größe des Festmistlagers ist durch die DüngeV sowie Berechnungen durch das LfULG vorgegeben.

Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen, Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen, wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstückes ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird. (Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kostenfrei.)

Im Baugenehmigungsverfahren sollten die Bauherren darauf hingewiesen werden, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen ist.

LMBV - Flächen unter Bergaufsicht

Für Flächen, die der Bergaufsicht unterliegen, sind nachfolgende Festlegungen zu beachten:

- Die Maßnahme ist dem SächsOBA anzuzeigen
- Der Baubeginn des Vorhabens ist der LMBV rechtzeitig vorher schriftlich anzuzeigen.
- Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist bei der zuständigen Markscheiderei der LMBV im Behörden- und Dienstleistungszentrum Senftenberg, Knappenstr. 1, VT51, ein Schachterlaubnisschein (gebührenpflichtig) einzuholen, in dem weitere Auflagen erteilt werden können
- Die Einmessung der Gesamtmaßnahme ist nach erfolgter Realisierung an die LMBV Markscheiderei im Behörden- und Dienstleistungszentrum Senftenberg, VT51, im Lagesystem RD 83; Höhensystem DHHN 92 sowie als 3D-dgn-Datei zwecks Nachtragung des Bergmännischen Risswerkes zu übergeben.

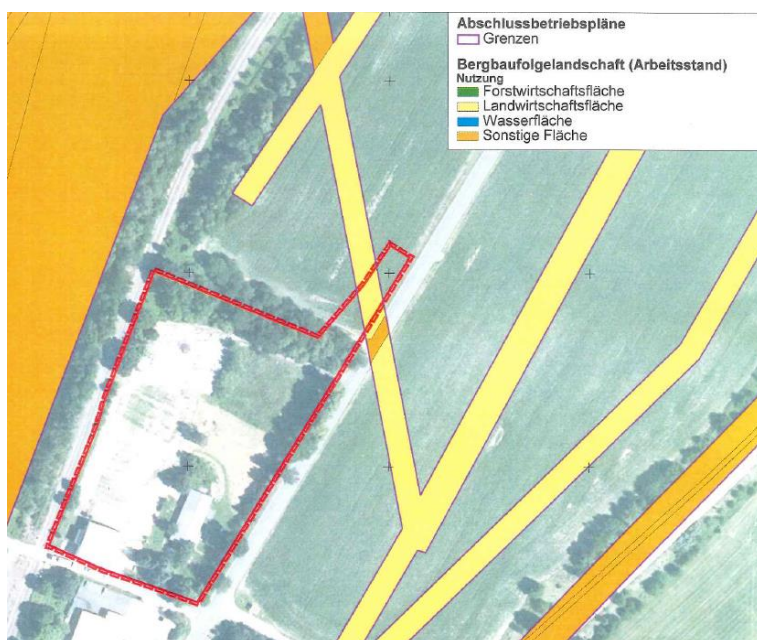


Abbildung 11: Auszug SN LMBV vom 14.03.19 mit Darstellung der Flächen welche unter Bergaufsicht liegen

LMBV – aktive Höhenfestpunkte

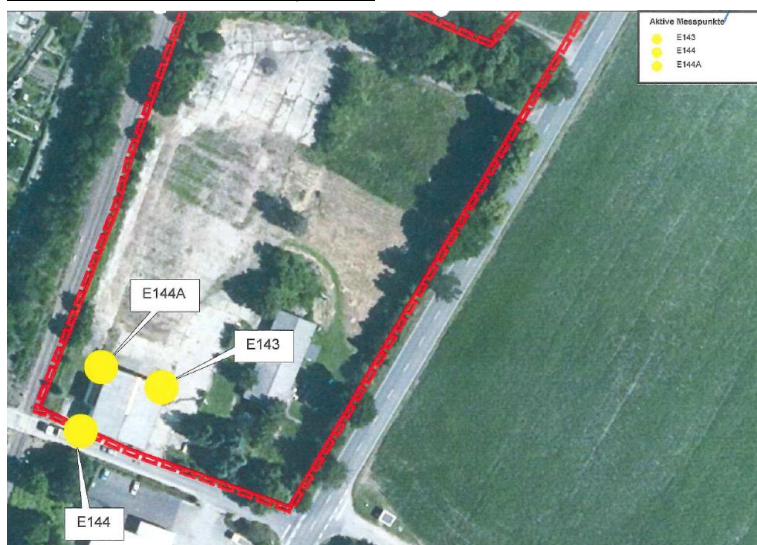


Abbildung 12: Auszug SN LMBV vom 14.03.19 mit Darstellung der aktiven Höhenfestpunkte

Im Bereich der zu betrachtenden Fläche befinden sich die Höhenfestpunkte

E 143 (RD 83, HW=5659965, RW=5497567)

E 144 (RD 83, HW=5659952, RW=5497543)

E 144A (RD 83, HW=5659971, RW=5497549)

Der Linie 1 der Region Berzdorf (Anlage 2).

Die Höhenfestpunkte unterliegen einem regelmäßigen Messrhythmus der Markscheiderei der LMBV.

Sollte im Rahmen der Sanierung/Umbau des Wohngebäudes die Beseitigung der Vermessungspunkte (Anlage) erforderlich werden, muss vorher die LMBV, Knappenstraße 1, 01968 Senftenberg, Abteilung Markscheiderei, schriftlich benachrichtigt werden.

Zu klären ist, ob eine Neuvermarktung von Vermessungspunkten an diesem Gebäude nach Beendigung der Baumaßnahme möglich ist bzw. durch den Eigentümer geduldet wird.

Flächen der Deutschen Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Sollten in Zukunft Maßnahmen bezüglich der Einfriedung des Grundstückes auf Seiten der angrenzenden Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG, durch den Vorhabenträger angedacht werden, sind entsprechend der Stellungnahme Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG zu treffen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Sichteinschränkungen auf Signale und andere Anlagen sind auszuschließen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die Kabeltrassen müssen jederzeit für Instandhaltungs- bzw. Reparaturmaßnahmen zugänglich bleiben. Es dürfen über und unmittelbar neben der Trasse / erdverlegtem Kabel keine Erdabtragungen und/oder -Aufschüttungen erfolgen. Die Trasse darf in ihrer Funktionalität und Sicherheit nicht beeinträchtigt werden. Ist das nicht möglich, ist die Verlegung der Trasse einzuplanen. Das Befahren der Kabel mit schwerem Baugerät außerhalb öffentlicher Wege ist unzulässig.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m

- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gem. der anerkannten Regeln der Technik.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):

- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises
- Zusätzlich ggf. Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone
Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen, Rückschnitt u.a. ständig zu gewährleisten.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahn Nähe von vornherein auszuschließen.

8. GENEHMIGUNGEN / ZUSTIMMUNGEN

- wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG für das Einleiten in das Grundwasser
- Antrag für Grundstückszufahrt von der öffentlichen Erschließungsstraße „Am See“

9. FLÄCHENBILANZ

Nutzung / Befestigung	Bestand in m ²	Planung in m ²
Fläche des Geltungsbereiches	14.760	14.760
Teilflächen		
Einzelanwesen	640	925
Wohngebäude (Terrasse / Carport)	380	505
Stall, Heulager, Mistepalte, Geräteschuppen	260	420
Verkehrsflächen	1.136	981
Flächen (voll-/teilversiegelt)	1.057	902
Verkehrsflächen (Wege, unbefestigt sowie Straßenbegleitgrün)	79	79
Grün- und Freiflächen	8.574	8.444
private Grün- Freiflächen (Pferderanch / Garten)	8.574	8.444
Flächen für die Landwirtschaft (Acker)	640	640
Gehölzflächen/Baumgruppen	3.731	3.731
Flächen für Versorgung (im B-Plan als Trafostation und KKA ausgewiesen)	39	39
Summe der Teilflächen	14.760	14.760

Tabelle 2: Flächenbilanz des Vorhabenstandortes