

STADT GÖRLITZ

LANDKREIS GÖRLITZ

UMWELTBERICHT

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN BS 15

„RANCH AM SEE“

Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes.

Kommune:

Stadt Görlitz
Hugo-Keller-Straße 14
02826 Görlitz

Planungsträger:

Planungsverband Berzdorfer See

Vorhabenträger:

Familie Thiel
Am See 1
02827 Görlitz, OT Hagenwerder

**Entwurf zum
Abwägungs- und
Satzungsbeschluss**

bearbeitet durch:

Richter + Kaup
Ingenieure | Planer
Berliner Straße 21
02826 Görlitz

Görlitz, den 11.06.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	4
1.1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
1.2 LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES	4
1.3 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN BAULICHEN MAÖßNAHMEN	5
1.4 GESETZLICHE GRUNDLAGEN	5
1.5 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	6
2. BESTANDSAUFNAHME / BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE UND DER PLANUNGS- AUSWIRKUNGEN	9
2.1 UNTERSUCHUNGSBEREICH UND UNTERSUCHUNGSRELEVANTE UMWELTBELANGE	9
2.1.1 NATURRAUM	10
2.1.2 GEOLOGIE / BODEN	10
2.1.3 WASSERHAUSHALT	12
2.1.4 KLIMA	14
2.1.5 FLORA UND FAUNA	16
2.1.6 ERHOLUNGSPOTENTIAL	23
2.1.7 SCHUTZGUT MENSCH	24
2.1.8 LANDSCHAFTSBILD	26
2.1.9 KULTUR- UND SACHGÜTER	27
2.1.10 SCHUTZGEBIETE	28
2.1.11 WALD, GEMÄÖß SÄCHSWALDG	32
2.2 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	33
3. ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	34
3.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÖHRUNG DER PLANUNG	34
3.2 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES OHNE UMSETZUNG DER PLANUNG	34
4. GEPLANTE MAÖßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	35
4.1 VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND SCHUTZMAÖßNAHMEN	35
4.2 KOMPENSATIONSMAÖßNAHMEN	35
4.3 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	37
5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	38
6. QUELLEN	38

ANLAGENVERZEICHNIS

ANLAGE 1	BIOTOPKARTIERUNG - BESTAND
ANLAGE 2	BIOTOPKARTIERUNG - PLANUNG
ANLAGE 3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG
ANLAGE 3.1	KOMPENSATIONSVORSCHLAG

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.

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele 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“.

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. Der Erhalt wertvoller Grünstrukturen, welche auch zur Kompensation des Eingriffs dienen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Vorhabenstandort, welcher das Flurstück 20 Hagenwerder Flur 1 umfasst und eine Gesamtfläche von ca. 1,47 ha aufweist, befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Hagenwerder, östlich des Berzdorfer Sees.



Abbildung 1: Lage des Projektgebietes, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>, Stand Januar 2019

1.3 Beschreibung der geplanten baulichen Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BS 15 „Ranch am See“ wird seitens des Vorhabenträgers angestrebt, auf der vorhandenen Fläche das Wohnen zu sichern und auszubauen sowie die angrenzenden privaten Grünflächen zur „Pferderanch“ auszubauen / zu nutzen. Hierfür sind eine Baufeldfreimachungen für bauliche Anlagen (Heulager, Misteplatte) erforderlich.

Folgende bauliche Maßnahmen sind beabsichtigt:

- Baufeldfreimachung
- Neubau von Heulager und überdachter Misteplatte
- Ausbau / Umbau des Wohnhauses (zusätzliche Schaffung von 2 Wohneinheiten)
- Neubau Terrasse / Carport
- Ausbau / Umbau eines Mehrzweckraumes im Erdgeschoss
- kompletter Erhalt der charakteristischen Gehölzstrukturen welche das Grundstück umgeben

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besonders zu berücksichtigen. Im Rahmen des Umweltberichtes wird auch der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotential ermittelt.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 [6] Pkt.7 (Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen, Wald) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Bewertungsmaßstab für den Bestandswert der vorgefundenen Biotope ist der vorgefundene Ausgangszustand zum Zeitpunkt der Kartierung (20.06.2018), welcher unter Verwendung der aktuellen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) erfolgte. Der Endzustand wird nach der geplanten Art der baulichen Nutzung bzw. der Größenangaben der baulichen Anlagen des Vorhabenträgers quantitativ ermittelt.

Der Planwert der Vorhabenfläche richtet sich nach der beabsichtigten Nutzung und wird aus der Zuordnung der aktuellen Biotoptypenliste unter Verwendung von BRUNS ermittelt. Im Ergebnis der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungswerte ergibt sich der Kompensationsbedarf.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der standortbezogene Eingriff ausgeglichen werden kann.

1.5 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

Fachgesetze

Im Bebauungsplanverfahren werden die einschlägigen Fachgesetze, u.a. die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG § 18,19 sowie dem §§ 8 – 10 SächsNatSchG, berücksichtigt. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen werden im Umweltbericht erläutert.

Fachplanungen

Landesentwicklungsplan 2013

Im Landesentwicklungsplan, bestehend aus Erläuterungs- und Umweltbericht mit Stand von 2013, wurden folgende Umweltschutzziele formuliert, welche zum Teil wie folgt lauten und für den Planungsraum der Stadt Görlitz gelten:

- Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Böden, ihrer Regenerationsfähigkeit und Nutzbarkeit durch eine sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen
- Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Emissionen und Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität
- Bewahrung der Grund- und Oberflächengewässer vor Beeinträchtigungen
- Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft und Dynamik sowie Schutz und Entwicklung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit
- Schutz des Menschen vor Lärm und vor gesundheitsgefährdenden sonstigen Immissionen
- Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten in ausreichender Größe und Qualität, bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben
- Aufhalten des Artenrückganges, Verbesserung der Gefährdungssituation der Rote- Liste-Arten
- Schutz, Pflege und Entwicklung bedeutsamer Lebensräume / Schutzgebiete, Erhalt geschützter Biotope
- Verringerung der Lärmbelastung durch Verkehr, Gewerbe und Freizeit auf ein gesundheitsverträgliches Maß, Sicherstellung einer umfassenden und effektiven Lärmvorsorge
- Erhalt, Schutz und Pflege von Kulturdenkmälern

Gesamtfortschreibung des Regionalplanes (Stand 2010)

Im Regionalplan, bestehend aus Erläuterungs- und Umweltbericht mit Stand von 2010, wurden folgende Umweltschutzziele und Grundsätze formuliert, welche bei der Planung zu berücksichtigen sind. Diese lauten:

- Die Nutzung von Natur und Landschaft soll sowohl vom Flächenanspruch als auch von der Intensität her mit dem Charakter der Landschaft, ihrer ästhetischen Wirkung und heimatgeschichtlichen Bedeutung sowie den Erfordernissen der nachhaltigen Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes vereinbar sein.
- Die Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus sollen für die Freizeit-, Erholungs- und Tourismusnutzung an den Schwerpunktstandorten ..., Berzdorfer See, ... entwickelt und erschließungsseitig miteinander verbunden werden.

Flächennutzungsplan

Derzeit existiert nur für das alte Stadtgebiet von Görlitz (Flächenumgriff 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.

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. Bestandsaufnahme / Beschreibung der Umweltbelange und der Planungsauswirkungen

2.1 Untersuchungsbereich und untersuchungsrelevante Umweltbelange

Der Untersuchungsbereich umfasst grundsätzlich das vorliegende Plangebiet. Aufgrund der Planungscharakteristik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BS 15 „Ranch am See“ ist die Ausweitung des Untersuchungsraumes über die Plangebietsgrenzen hinaus erforderlich (siehe Tabelle 1). Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange und die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange können nachfolgend zusammenfassend beschrieben werden.

Untersuchungsgebiet	Untersuchungscharakteristik
Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan BS 15 „Ranch am See“	<p><u>Biotop</u> Flächenbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der aktuellen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS)</p> <p><u>Geologie/Boden</u> Bewertung der Beeinträchtigungen im Plangebiet</p> <p><u>Klima</u> Bewertung der Beeinträchtigungen im Plangebiet</p> <p><u>Kultur- und Sachgüter</u> Ermittlung bestehender/zukünftiger Beeinträchtigungen im/angrenzend am Plangebiet</p> <p><u>Flora und Fauna</u> Präsenzkontrolle zum Vorkommen von Arten der Fauna im Rahmen der Biotopkartierung</p> <p><u>Wasser</u> Ermittlung des Wasserabflusses aus dem Plangebiet</p>
Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan BS 15 „Ranch am See“ sowie angrenzendes Gebiet	<p><u>Mensch/Landschaftsbild/Erholungspotential</u> Bewertung der Beeinträchtigungen im Plangebiet</p> <p><u>Schutzgebiete</u> Bewertung der Beeinträchtigungen auf angrenzende Schutzgebiete (Natura-2000)</p>

Tabelle 1: planungsrelevante Untersuchungsräume

2.1.1 Naturraum

Beschreibung

Biogeographisch liegt das Plangebiet innerhalb der kontinentalen Region im Bereich des Nordostdeutschen Tieflandes (SSYMANK et al. 1998). Naturräumlich wird es nach MANNFELD & RICHTER (1995) in den Übergangsbereich der Östlichen Oberlausitz (Untereinheit „Görlitzer Lössplateau“) zum Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet (Untereinheit „Rothenburger Auen- und Heideland“) eingeordnet. Charakteristisch für die angrenzende Umgebung des Vorhabenstandortes ist die abfallende Topographie in Richtung Neiße.

Die Topographie des Planungsgebietes ist relativ eben und bewegt sich zwischen 195 m NN und 194 m NN.

Auswirkungen

Die Planung selbst hat keine Auswirkung auf den Naturraum.

2.1.2 Geologie / Boden

Beschreibung

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.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Vorhabenstandortes ist derzeit nicht bekannt.

Auswirkungen durch die Planung

Bodenversiegelung:

Die derzeitige Versiegelung im Plangebiet (quantitative Ermittlung aus dem Luftbild und dem Stadtkartenwerk) beträgt unter Einbeziehung vollversiegelter Flächen ca. 1.720 m².

Innerhalb der Planung soll an das Wohngebäude eine Terrasse (16 x 6 m) angebaut werden, welche auch als Carport genutzt werden kann. Weiterhin wird östlich des Wohnhauses noch ein Carport errichtet. Diese zwei Vorhaben werden auf bisher vollversiegelten Flächen umgesetzt. So dass sich dahingehend am Versiegelungsgrad nichts verändert. Im Nordosten will der Vorhabenträger ein Heulager (10 x 8 m) und eine überdachte Mistplatte (8 x 8 m) errichten. Das Heulager und die Mistplatte werden durch die Verschiebung des Baufensters in Richtung Westen (raus aus der Anbauverbotszone der Bundesstraße) ebenfalls teilweise auf bereits versiegelten Flächen gebaut. Östlich des Wohnhauses will der Vorhabenträger die Vollversiegelung auf ca. 410 m² entfernen und die Fläche wassergebunden herstellen.

Durch die geplanten Vorhaben wird sich der Versiegelungsgrad in Summe auf 1.815 m² erhöhen. Betroffen von der Versiegelung sind hauptsächlich Weide- und Ruderalflächen.

Altlasten:

Derzeit können keine Auswirkungen durch die Planung beurteilt werden.

Ergebnis

Der Bau von Carport mit Terrasse und Carport verursachen keine zusätzliche Neuversiegelung, da die Umsetzung auf bisher schon versiegelten Flächen stattfindet. Der Bau des Heulagers und der überdachten Mistplatte wird teilweise auf bisher unversiegelten Flächen durchgeführt. Der Gesamtversiegelungsgrad steigt dabei um ca. 95 m² innerhalb des Vorhabenstandortes. Die Neuversiegelung beeinträchtigt das Schutzgut nur gering. Bei den zu versiegelnden Grünflächen handelt es sich um intensiv genutzte Weide- bzw. Ruderalflächen.

Bei der Anlage bzw. dem Bau der Mistplatte sind die gesetzlichen Vorgaben gemäß der [Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV](#) einzuhalten.

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.

2.1.3 Wasserhaushalt

Beschreibung

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Vorhabenstandort selbst wird dem Haupteinzugsgebiet der „Lausitzer Neiße“ zugeordnet. Ungefähr 260 m westlich befindet sich der Berzdorfer See, ein Bergbaufolgesee. Durch die westlich gelegene Kleingartenanlage führt ein temporär wasserführender Graben - „Alte Gaule“.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen des Wohnhauses wird in unterirdischen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück wiederverwendet. (Gießwasser u.a.) Überschüssiges Niederschlagswasser, versickert im Plangebiet.

Grundwasser:

Nordöstlich, außerhalb des Plangebietes in ca. 620 m Entfernung befinden sich zwei Grundwassermessstellen

- **Nr. 4955P01640** (Grundwasserbeobachtungsrohr) mit einer Geländehöhe von 193,60 m ü. NN. Der letztmalig gemessene Grundwasserstand (19.12.2018) betrug 7,91 m unter Geländeoberkante. Im Mittel betrug der Grundwasserstand 8,92 m unter Geländeoberkante. Der höchste gemessene Grundwasserstand war 6,83 m unter Geländeoberkante.
- **Nr. 4955P01641** (Grundwasserbeobachtungsrohr) mit einer Geländehöhe von 191,80 m ü. NN. Der letztmalig gemessene Grundwasserstand (21.09.2018) betrug 2,46 m unter Geländeoberkante. Der höchste gemessene Grundwasserstand war 0,45 m unter Geländeoberkante.

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.

Schutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Trinkwasserschutzgebiete.

Auswirkungen

Oberflächenwasser:

Von dem geplanten Vorhaben sind keine Oberflächengewässer berührt.

Niederschlagswasser:

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.

Grundwasser:

1. die Grundwasserneubildungsrate bleibt gleich, da das überschüssige Niederschlagswassers vor Ort versickert wird.
2. der Bau und der Betrieb der Misteplatte (Lagerung) hat unter Beachtung der [Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV](#) zu erfolgen, um Einträge von Nährstoffen in das Grundwasser auszuschließen.

Schutzgebiete:

Vom geplanten Vorhaben sind keine Überschwemmungs- bzw. Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Ergebnis

Entsprechend den Entwicklungsabsichten innerhalb des Plangebietes und den damit verbundenen Eingriffen wirkt sich die zusätzliche Versiegelung (ca. 95 m²) beim Bau eines Heulagers und einer überdachten Misteplatte nicht negativ auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Die Anderen Vorhaben, Bau einer Terrasse und eines Carports haben keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate, da die Flächen bereits versiegelt sind.

Keine weitreichenden negativen Auswirkungen bzw. Verschlechterungen gegenüber dem Ist-Zustand sind für die vorhandenen Oberflächengewässer bzw. den Hochwasserschutz herzuleiten. Durch die Entsiegelung einer ca. 410 m² großen Betonplattenfläche östlich und südlich des Wohnhauses und die Neuanlage als wassergebundene Wegedecke wird der Oberflächenabfluss weiter reduziert.

2.1.4 Klima

Beschreibung

Das Plangebiet wird innerhalb des Ostdeutschen Binnenklimas dem Oberspree-Bezirk zugeordnet.¹

Die Jahresschwankungen der Monatsmitteltemperaturen gehören zu den größten Deutschlands. So liegen die jährlichen Temperaturschwankungen um 18 K. Warme Sommer mit längeren Schönwetterperioden und relativ kalte Winter zeichnen dieses Gebiet aus.

Die Niederschläge sind mit Werten um 650 mm für das Gebiet des Ostdeutschen Binnenlandklimas auffallend hoch. Der niederschlagreichste Monat ist der August.

Für die bestehenden Windverhältnisse im Plangebiet lässt sich folgende Regel (aus AVP 1993) aufstellen:

- Nord-, Nordost-, und Ostwinde überwiegen im Frühjahr und im Frühsommer
- im Spätherbst und Winter Südost-, Süd-, und Südwestwinde vorherrschen

Wetterwarte Görlitz

	Jahresmittel	Monatsmittel Januar	Monatsmittel Juli
Temperaturmittel (gemessen 2 m über Erdboden)	8,2 °C	-1,5 °C Jahresschwankung der Lufttemperatur 18,8 K.	17,3 °C
Mittlere Niederschlagsmenge	657 mm	47 mm	70 mm
Mittlere Sonnenscheindauer	1.649 Std.	56 Std.	222 Std.
Mittlere Dauer des Bedeckungsrades	6,7 Zehntel	7,5 Zehntel	6,2 Zehntel

Tabelle 2: Durchschnittswerte der Messreihe 1961 – 1990 des DWD (Wetterwarte Görlitz)

¹ nach Pelz 1954.

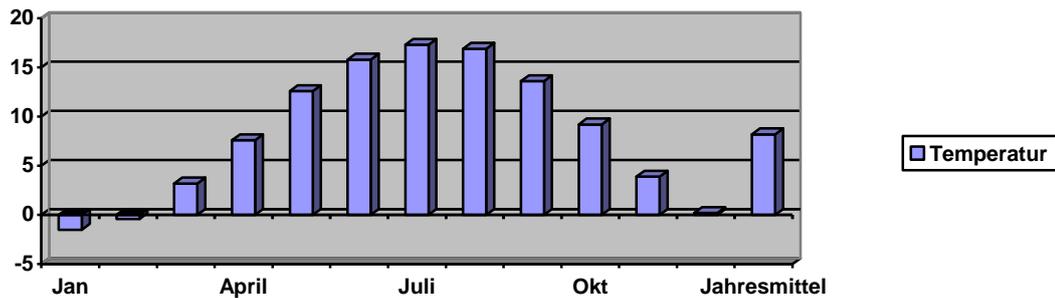


Abbildung 2: Übersicht Jahrestemperatur der Wetterstation Görlitz

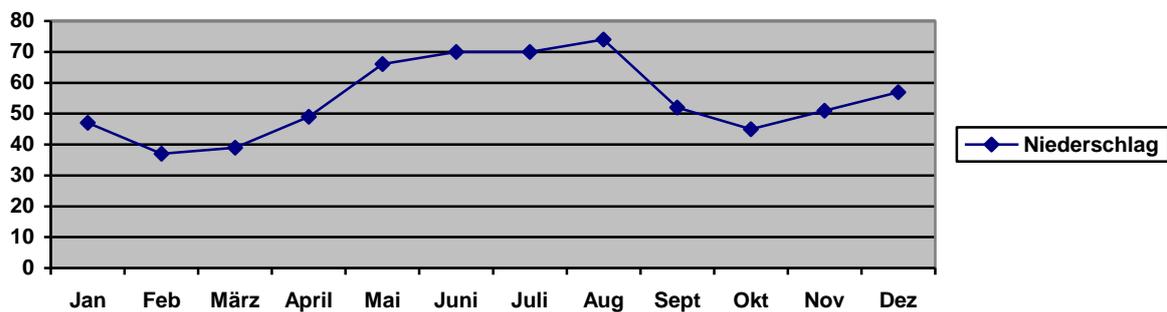


Abbildung 3: Übersicht Jahresniederschlagsverteilung der Wetterstation Görlitz

Lokalklimatisch kann das Plangebiet derzeit aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen (Grünland) dem Freiland-Klimatop zugeordnet werden. Dieses weist einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen aufweist. Verbunden damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion.

Auswirkungen

Entsprechend des Entwurfs der Bebauungsplanung bestehen für die klimatischen Funktionen folgende Empfindlichkeiten:

1. geringer Verlust von Kaltluftentstehungsfläche (ca. 95 m²)
2. es entstehen geringe zusätzliche Aufheiz- und Wärmespeicherflächen durch Oberflächenversiegelung
3. Verringerung von Aufheiz- und Wärmespeicherflächen durch Oberflächenentsiegelung auf ca. 410 m²

Ergebnis

Es sind flächenbezogen negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, welche durch die geringe Erhöhung des Vollversiegelungsgrades am Vorhabenstandort hervorgerufen werden. Da der Großteil der Flächen in ihrem Bestand so verbleiben (Festsetzung der Gehölzflächen, punktuelle Baufenster) ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Gebüsche, Hecken und Gehölze

Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte - 02.01.300

Der Biotoptyp befindet sich im Übergang von den westlich verlaufenden Bahnanlagen zum Plangebiet. Dabei handelt es sich um Bestände aus Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wilder Wein und Haselnussstrauch (Corylus avellana) sowie Brombeere (Rubus spec.)



Baumgruppe / Einzelbaum - 02.02.430

Nördlich, östlich und südlich wird das Grundstück von dem Biotoptyp eingefriedet. Dabei handelt es sich um Baumgruppen, Einzelbäume und Gebüsche, welche sich aus Ahorn, Linde, Traubenkirsche, Esche, Tannen, Flieder, Kiefer, Holunder Haselnuss zusammensetzt. Im Unterwuchs findet man Landreitgras, Brombeere und Brennnessel, sowie den Aufwuchs der Bäume. Ebenso wachsen Einzelgehölze bzw. Gruppen in der Plangebietsmitte.



Grünland

06.03.200 - intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte

Der Biotoptyp kommt im Gebiet westlich und nördlich des Gebäudes vor und bildet den Übergang zu einer der intensiven Weideflächen. Die Fläche wird von der Familie des Vorhabenträgers als Spielfläche genutzt. Auf der Fläche standen bei der Begehung Kinderspielgeräte, eine Bassin (Planschbecken), ein Gewächshaus.

intensiv genutzte Weide frischer Standorte punktuell mit Arten aus Magerrasen (Koppelnutzung) - 06.03.220

Dieser Biotoptyp stellt mit fast 5.000 m² den größten Flächenanteil im Plangebiet. Die Flächen werden für die Koppelhaltung der Familienpferde genutzt und sind dementsprechend stark beansprucht. In die intensiven Flächen sind auch Teilflächen mit Magerkeitszeigern bzw. Ruderalzeigern eingestreut. Im gesamten Areal wurden Wiesen-Kammgras, Kleine Bibernelle, Weiß-Klee, Wilde Möhre, Beifuß, Rainfarn, Frühlings-Hungerblümchen, Ferkelkraut, Margerite, Acker-Kratzdistel, Stumpfbblätteriger Ampfer, Brennnessel, Breitblättriger Wegerich.



Staudenflure und Säume

Ruderalflur trockenwarmer Standorte - 07.03.100

Die Ruderalflur trockenwarmer Standorte bildet den Übergang der Gebüschflächen im Westen hin zu den Bahnflächen (Gleis- und Schotterbereich).

Ruderalflur frischer Standorte - 07.03.200

Der Biotoptyp bildet den Übergang von den Gehölzflächen zu den offenen Sandflächen bzw. den Grünflächen. Bei der Kartierung wurden die typischen Ruderalzeiger wie Brennnessel, Beifuß, Rainfarn und teilweise Brombeeraufwuchs gefunden.

Fels-, Gesteins- und Rohbodenbiotope

vegetationsarme Sandfläche - 09.05.100

Als vegetationsarme Sandfläche wurden im Plangebiet der Reitplatz, die östlich des Stalls gelegenen Flächen sowie die Wegeverbindungen im Gebiet kartiert. Beim Reitplatz ist die Besonderheit, dass er 20 bis 30cm mit Sand Erde Gemisch aufgeschüttet wurde.



sonstiger unbefestigter Weg - 09.07.130

Im Nordosten durchquert ein unbefestigter Weg das Plangebiet. Dieser wird von den Bewirtschaftern der Landwirtschaftsflächen als Zufahrt genutzt. Der Weg weist eine mit Bruch befestigte Fahrspur sowie einen Mittelgrünstreifen auf. Die angrenzenden Saumbereiche wurden den Gehölzflächen zugeordnet.



Ackerland, Gartenbau und Sonderkulturen

intensiv genutzter Acker - 10.01.200



Nordöstlich an der Nasenartigen Ausbildung des Grundstückes befindet sich diese Flächennutzung. Es handelt sich um eine intensive Ackernutzung. Zum Zeitpunkt der Kartierung war das Feld mit Raps bestanden.

Siedlungsbereiche, Infrastruktur- und Industrieanlagen

Einzelanwesen (Wohnhaus, Stall) - 11.01.640



Diesem Biotoptyp wurden das bestehende Wohnhaus im Südwesten und das Stallgebäude nordöstlich davon zugeordnet. Beim Wohngebäude handelt es sich um den Wohnsitz der Vorhabenträger. Zudem ist eine Wohnung vermietet. Das Gebäude besitzt Bestandsschutz.

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - 11.02.400

Auf dem Grundstück befindet sich im Süden im Anschluss an die Zufahrtsstraße „Am See“ eine Trafostation, welche von der ENSO betrieben wird. Von hier verlaufen Elektroleitungen an der östlichen Grundstücksgrenze in Richtung Norden.

Weiterhin liegt im Plangebiet ca. 20 m nördlich der Trafostation eine Biokläranlage, welche die Abwässer der Wohnbebauung auf dem Grundstück aufnimmt. Diese ist laut Aussage der Vorhabenträger für 4 Wohneinheiten konzipiert.



Abstandfläche (Verkehrsbegleitgrün) - 11.03.900

Dem Biotoptyp Abstandfläche (Verkehrsbegleitgrün) wurden die Grünflächen zwischen der östlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße und der Grundstücksgrenze zugeordnet.



Straße - 11.04.100



Östlich wird das Gebiet von der Bundesstraße 99 Görlitz- Zittau begrenzt. Die Flächen liegen in der Ortschaft Hagenwerder. Die im und außerhalb des Plangebietes vorkommenden, vollversiegelten Verkehrsflächen, sind mit Betonpflaster bzw. Asphalt befestigt.

Betonfläche - 11.04.130

Ca. 1.000 m² im Plangebiet sind bereits vollversiegelte Betonflächen. Diese befinden sich östlich und nördlich im Anschluss an das Wohngebäude und als Zuwegung zum bestehenden Stall.



Auswirkungen

Unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstandes werden durch das Vorhaben hauptsächlich intensiv genutzte Weideflächen beansprucht. Die restlichen Freiflächen werden weiterhin als Pferdeweide / Hindernisreitfläche ohne feste Bauten genutzt und bleiben unversiegelt. Der Neubau der Terrasse, welche auch als Carport genutzt werden soll bzw. den Carportstellplatz östlich des Eingangs werden keine zusätzlichen Versiegelungen notwendig. Der Bau wird auf den bereits vollversiegelten Betonflächen durchgeführt. Für den Neubau des Heulagers und die überdachte Mistplatte im Nordosten des Grundstückes müssen ca. 95 m² von Weide- und Ruderalflächen überbaut werden.

Die Baumgruppen und Gehölze, welche das Plangebiet einfrieden bleiben erhalten. Geschützte Biotope bzw. Pflanzenarten sind von der Bebauungsplanung nicht betroffen. Um das Eingriffspotential zu minimieren, sind grünordnerische Maßnahmen wie der Erhalt der unberührten Gehölzstrukturen (Gebüsch, Baumgruppe) sowie die Neupflanzung einer Baumreihe umzusetzen.

Die Entsiegelung von ca. 410 m² Betonfläche wirkt sich positiv auf den Aufheizeffekt aus.

Ergebnis

Direkte negative Auswirkungen auf Biotopstrukturen im Plangebiet sind nur kleinflächig zu erwarten. Habitatspezifisch geht kein dauerhafter Lebensraum für die Fauna verloren, da die Nutzungsstrukturen beibehalten werden.

Fauna

Beschreibung

Wie bereits im Vorwort erwähnt, wurden im Plangebiet keine faunistischen Erfassungen durchgeführt. Im Rahmen der Biotopkartierung wurden keine Arten der Amphibien, Reptilien oder Säugetiere beobachtet. Bemerkenswerte Insekten- oder Vogelarten konnten ebenfalls nicht beobachtet werden.

Aufgrund der im und angrenzend am Plangebiet vorkommenden Strukturen ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere Arten der Avifauna die Gehölzstrukturen als Fortpflanzungs- und Nahrungshabitat nutzen. Daneben ist aufgrund der direkten Nähe zu Bahnanlagen (Schotterflächen) ein Vorkommen von Reptilien (Schlingnatter, Zauneidechse) möglich.

Auswirkungen:

Avifauna

Da für das Untersuchungsgebiet keine Erfassungen vorliegen, ist eine qualitative Einschätzung der Gefährdung von Arten nicht möglich. In Bezug zu den vorhandenen Strukturen kann abgeschätzt werden, dass insbesondere Arten der offenen und halboffenen Strukturen vorkommen.

Das Planvorhaben bedingt aber keinen Lebensraumverlust durch direkte Überbauung bzw. Erhöhung von Störpotentialen.

Reptilien

Im Bereich des Vorhabenstandortes – insbesondere im Bereich zu den Bahnanlagen und den Grün- / Freiflächen- ist ein Vorkommen der **Zauneidechse** oder der **Schlingnatter** möglich. Eine direkte Gefährdung der Arten ist bei Baufeldfreimachung für die baulichen Anlagen des Heulagers bzw. der überdachten Misteplatte möglich.

Ergebnis

Durch das Vorhaben – Ausbau bzw. Umbau des bestehenden Wohngebäudes mit Terrasse und Carport sowie die Errichtung baulicher Anlagen (Heulager, überdachte Misteplatte) im Plangebiet gehen keine Lebensräume einzelner Arten der Fauna, insbesondere der Avifauna, verloren. Beeinträchtigungen der Fauna durch zukünftige Nutzungen (Pferderanch und Wohnen) sind ausschließbar.

Um das Beeinträchtigungspotential innerhalb des Vorhabenstandortes soweit wie möglich zu reduzieren, sind folgende Maßnahmen verbindlich umzusetzen:

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. Die Baumgruppen sowie Gebüsche im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten.
3. Bodenarbeiten sind im Zeitraum vom 1.4. bis 1.10. zulässig.

2.1.6 Erholungspotential

Beschreibung

Das Erholungspotential im Plangebiet selbst ist aufgrund des Eigentümerstatus (private Grünfläche) nicht gegeben. Angrenzend am Vorhabenstandort sind jedoch verschiedene Flächen vorhanden, welche direkt der Erholung dienen. Hierbei handelt es sich um die Kleingartenanlage und den Berzdorfer See.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben tritt im Bereich des Plangebietes keine Beeinträchtigung des Erholungspotentials ein. Durch die gewerbliche Nutzung als Pferderanch (pädagogischer Reitunterricht) wird das Potential für die Erholung sogar verbessert. Angrenzende Nutzungen, wie die Kleingartenanlage und der Berzdorfer See sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Beeinträchtigungen durch zukünftigen Verkehr können weitestgehend ausgeschlossen werden, da es sich um einen Wohnstandort mit Pferderanch handelt. Zudem verläuft direkt neben dem Grundstück die Zufahrt zu einem öffentlichen Parkplatz für den See.

Ergebnis

Durch die Nutzung des Gebietes als Wohnstandort und Pferderanch werden im Bereich des jetzigen Vorhabenstandortes keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwartet. Durch das Konzept wird die Erholungsnutzung eher positiv beeinflusst. Eine Erhöhung der Beeinträchtigungen durch Lärm ist für die Nutzer der Kleingartenanlagen auszuschließen.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

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.

Ebenso ist bei dem Konzept der Ranch von Gerüchen auszugehen. In der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde wurde daher angemerkt die Anzahl der auf der Ranch lebenden Tiere (Bestand/Planung anzugeben. Dies wurde durch den Vorhabenträger gemacht. Derzeit leben 5 Pferde, 11 Ponys, 3 Hunde, 4 Katzen; 3 Laufenten und 8 Kaninchen auf der Ranch. In Zukunft sollen noch zwei Ponys und ein Pferd hinzukommen.

Durch die Lage des Vorhabenstandortes 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.

Auswirkungen

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.*

Das übersandte Konzept zu Häufigkeiten, Arten von Veranstaltungen und Betriebszeiten der Anlage ist nicht zu beanstanden. Auf die Erstellung einer Schallimmissionsprognose kann in diesem Fall verzichtet werden.

Die Anzahl der Ponys und Pferde wurde 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.

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.

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.

Ergebnis

Bei Einhaltung der im Konzept angegebenen Häufigkeit und Art von Veranstaltungen, Betriebszeiten, Belegungszahlen und der maximalen Anzahl der Tiere (Ponys/ Pferde) sind keine negativen Auswirkungen durch Lärm und Geruch zu erwarten.

Derzeit findet noch kein Abbau von Kies statt. Es ist aber davon auszugehen, dass die zulässigen Richtwerte der TA-Luft bzw. TA-Lärm eingehalten werden.

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

2.1.8 Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet selbst ist eine Grünfläche mit einem Wohngebäude im Südwesten. Die Grünflächen werden aktuell für die private Pferdehaltung mit Reitplatz, Koppeln und Stallungen genutzt. An das Wohngebäude schließt eine Gartenfläche mit Gewächshaus und Spielplatz für die Kinder an. Das Gelände wird von markanten Gehölzstrukturen (Baumgruppen; Gebüsch) im Norden, Osten und Süden eingefriedet. Die nördlich gelegenen Flächen werden ackerbaulich genutzt. Westlich, östlich und südlich wird das Gebiet durch Verkehrsflächen begrenzt. Dabei handelt es sich um die Bahnlinie Görlitz-Zittau, die Bundesstraße 99 Görlitz-Zittau und die Straße „Am See“.

In der Gesamtheit kann das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes als unbelastet betrachtet werden. Vom Plangebiet selbst bzw. von außen ins Plangebiet ist kein freier Blick gegeben.

Auswirkungen

Durch die Vorhaben am Standort, Umbau des Wohngebäudes (Ausbau Dachgeschoss), Errichtung eines Heulagers und einer überdachten Mistplatte und der Nutzung des Großteils des Geländes als Pferderanch wird sich das Landschaftsbild dahingehend verändern, dass durch die Erhöhung des Dachstuhls der Fabrikcharakter des Wohngebäudes verschwindet und man ein Wohnhaus wahrnehmen wird. Die markanten Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Ergebnis

Durch die Umnutzung des Vorhabenstandortes zu einer Pferderanch mit Aus- bzw. Umbau des bestehenden Wohngebäudes wird sich das Landschaftsbild nicht weiter verändern. Der jetzige Fabrikcharakter des Gebäudes wird sich durch die Dachsanierung mit Erhöhung des Dachstuhles verändern. Negative Auswirkungen sind dadurch für das Schutzgut nicht zu erwarten. Die markanten Gehölzstrukturen bleiben erhalten, dadurch bleibt das Gelände weiterhin nicht einsehbar.

2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Plangebiet selbst bzw. im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich befinden sich keine sichtbaren Kultur- und Baudenkmale.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben und die anschließende Nutzung findet keine Beeinträchtigung statt.

Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es 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 können. Diesbezüglich ist vor Baubeginn zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

2.1.10 Schutzgebiete

Der Untersuchungsraum selbst befindet sich in keinem festgesetzten oder einstweilig sichergestellten Schutzgebiet.

die nächstliegenden Schutzgebiete sind:

- FFH-Gebiet „Neißegebiet“ - Entfernung ca. 28 m
- SPA-Gebiet „Neißeetal“ - 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

Daneben befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Vorhabenstandortes.

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, Gebüsch 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 Überflutungsbereich der Neiße und an der Auenterrassenböschung,
- Erhaltung und Entwicklung der hochwasserregulierenden Funktion der Neiße,
- Erhaltung und Entwicklung der Grünflächen,
- Sicherung und Entwicklung der biotopvernetzenden Funktionen der Neiße im ostsächsischen 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.

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*)

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

Hinweis:

In der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde geäußert (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.

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

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.

Auswirkungen

Durch die Planung sind keine Schutzgebiete bzw. gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Landschaftsschutzgebiet

Durch die beabsichtigten Nutzungen wird sich das Gebiet in seinem Charakter nicht verändern. Es bleiben große Freiflächen und Gehölzstrukturen erhalten. Gefährdungen für den Schutzzweck des LSG „Görlitzer Neißeau“ sind nicht gegeben.

Natura 2000 Flora-Fauna-Habitat (FFH)

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.

Natura 2000 Special Protection Areas (SPA)

Lebensräume und Lebensstätten der genannten Vogelarten im Schutzgebiet 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

keine statt, da beim Bau der Misteplatte 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.

Ergebnis

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete bzw. geschützten Biotope beeinträchtigt.

2.1.11 Wald, gemäß SächsWaldG

Im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen gemäß SächsWaldG.

Auswirkungen

Keine.

Ergebnis

Es ist keine Bewertung erforderlich.

2.2 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelange	Auswirkungen durch Umsetzen des Vorhabens	Erheblichkeit
Tiere / Pflanzen	kein Verlust von Lebensraum der Avifauna und Reptilien keine Beeinträchtigung von Lebensraum der Avifauna und Reptilien, wenn die Bauzeitenbeschränkungen eingehalten werden keine Überbauung gesetzlich geschützter Biotope Erhalt wertvoller Biotope (Gehölze, Baumgruppen)	gering
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Neu- Versiegelung auf ca. 95 m ² , Entsiegelung und Anlage einer wassergebundenen Wegedecke auf ca. 410 m ²	gering
Wasser	Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort – keine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate anfallendes Regenwasser wird in Zisternen gespeichert und wiedergenutzt keine Beeinträchtigung des Grundwasser bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Bau und Betrieb der überdachten Misteplatte	gering
Klima /Luft	geringer Verlust von Kaltluftentstehungsfläche (ca. 95 m ²)	gering
Erholungs- potential	Kein Entzug von Flächen, welche ganzjährig der aktiven Erholung zur Verfügung stehen positive Entwicklung zugunsten der Erholung durch Betrieb als Pferderanch	gering
Mensch	die Bestandsbebauung wurde innerhalb einer schallschutztechnischen Untersuchung am Berzdorfer See als schutzbedürftige Bebauung bewertet. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm wurde nachgewiesen. vom Plangebiet selbst sind keine Emissionen auf die angrenzende schutzbedürftige Bebauung zu erwarten	gering
Landschaftsbild	Erhalt der markanten Gehölzstrukturen, geringe Erhöhung des Dachstuhls im Zuge notwendiger Dachsanierung, keine Etagenaufstockung	keine
Kultur- / Sach- güter	archäologische Kulturdenkmale innerhalb des Untersuchungsgebietes sind derzeit nicht bekannt	keine
Schutzgebiete	keine Gefährdung angrenzender Schutzgebiete keine Überbauung gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatschG	keine
Wald	im Plangebiet befinden sich keine Waldflächen i.S.d. SächsWaldG	keine

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird ein privates Grundstück welches bisher für die Pferdehaltung genutzt wurde weiterhin so genutzt. Im Südwesten befindet sich ein Bestandswohngebäude, welches in seiner Funktion so erhalten wird. Zusätzlich werden zwei neue Wohneinheiten und ein Mehrzweckraum im Gebäude geschaffen. Für die Nutzung als Pferderanch werden durch den Vorhabenträger ein zusätzliches Heulager und eine überdachte Mistplatte errichtet. Die das Grundstück umgebenden Gehölzstrukturen bleiben vollständig erhalten. Durch das Vorhaben ergeben sich durch die zukünftige Nutzung keine negativen Umweltauswirkungen, für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden und Wasser, wenn die benannten Maßnahmen umgesetzt werden. Maßgebend ist der Bau und der Betrieb der Mistplatte und die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate sowie die Bodenversiegelung (ca. 95 m²).

Um die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter kurzfristig zu minimieren bzw. langfristig zu kompensieren, sind:

- die Pflanzung von Gehölzen
- Bauzeitenbeschränkungen (außerhalb der Brutzeit der Avifauna)

erforderlich. Bei Realisierung des Planvorhabens ermöglicht die Stadt Görlitz bzw. der Vorhabenträger ein Flächenangebot für die gewerbliche und touristische Nutzung der Fläche als Pferderanch sowie die Bereitstellung von Mietwohnungen.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Ausgangszustand der Schutzgüter im Bebauungsplangebiet unverändert bleiben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzgut Boden und Wasser

- Festlegung eines zulässigen Versiegelungsgrades von max. 80 %
- Festsetzung von kleinen Baufenstern

Schutzgut Klima und Luft

- Sicherung der markanten Gehölzstrukturen innerhalb des Vorhabenstandortes
- Baumpflanzungen innerhalb des Baugrundstücks
- Entsiegelung von ca. 410 m² Betonplattenfläche und Neuanlage als wassergebundenen Wegedecke

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Erhalt der markanten Gehölzstrukturen
- Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit der Avifauna

Schutzgut Landschaftsbild / Mensch / Erholung / Kultur- und Sachgüter

- Erhalt der charakteristischen Gehölzstrukturen
- Neuanpflanzung einer Baumreihe

4.2 Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plangebietes werden folgende Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durchgeführt:

Erhalt von Gebüsch und Baumgruppen

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. Vom Gehölzbestand dürfen keine Gefahren für die benachbarten Grundstücke ausgehen.

Erhalt von Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pferderanch" sind Flächenextensivierungen bzw. Gehölzanpflanzungen in den Bereichen möglich. Auf den Flächen ist ein Dünger- bzw. Pestizideinsatz nicht zulässig.

Pflanzung Einzelbaum

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 1 m Höhe zu verwenden.

Pflanzung und Entwicklung einer Baumreihe

Als Kompensation wird die Pflanzung einer Baumreihe westlich angrenzend an den Weg zum Reitplatz vorgeschlagen. Die Pflanzung soll einreihig auf ca. 40 m Länge mit einer Breite von 3,50 m erfolgen. Mit diesem Eingriff wäre das Kompensationsdefizit ausgeglichen.

Bei der Pflanzung sind Gehölze der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm gemessen in 1m Höhe zu verwenden.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

Bäume: >10 m bis < 25 m Wuchshöhe

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuss
Malus (in Sorten)	-	Kulturapfel
Prunus (in Sorten)	-	Kulturkirsche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus (in Sorten)	-	Pflaume
Pyrus (in Sorten)	-	Kulturbirne
Sorbus aucuparia	-	Gem. Eberesche

Bäume: >5 m bis < 10 m Wuchshöhe

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Malus (in Sorten)	-	Kulturapfel
Crataegus (in Sorten)	-	Weißdorn

4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde nach einer vor Ort durchgeführten Biototypenkartierung und einer anschließenden Bewertung entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) bilanziert. Betrachtet wurde das Worst-Case-Szenario unter Einbeziehung des maximal zulässigen Eingriffs. Die quantitative Bilanzierung zielt darauf ab, den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen, gestützt auf einheitliche Bezugsgrößen, zu bestimmen. Sie dient dem nachvollziehbaren Nachweis der Gleichwertigkeit von Eingriff und zumeist ungleicher Kompensationsmaßnahmen.

Hinweise zur Bilanzierung:

- die vegetationsarme Sandfläche (Reitplatz) wird mit 0 WE berechnet. Grund dafür ist, dass die Fläche im Untergrund versiegelt ist. Es wurden nur ca. 20 bis 30 cm Sand/ Erde Gemisch für die Nutzung als Reitplatz aufgebracht.
- bei den Biotopen, welche wie im Bestand bestehen bleiben, wird auch nach dem Eingriff der Bestandswert berechnet

Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung konnte ermittelt werden, dass die Eingriffe im Plangebiet - bei Umsetzung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen - vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Kompensationsvorschlag:

Anpflanzung einer Baumreihe westlich entlang des Sandweges zum Reitplatz auf einer Länge von ca. 40 m mit einer Breite von 3,50 m.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabenträger hat die Flächen mit der Maßgabe erworben, am Standort selbst zu Wohnen, seinem Hobby (Pferdehaltung) nachzugehen und dieses langfristig auch gewerblich zu betreiben.

Alternativflächen stehen für den Vorhabenträger nicht zur Verfügung.

6. Quellen

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden folgende Quellen verwendet:

- Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 02/2010
- Landesentwicklungsplan 2013
- Biotoptypen, Rote Liste Sachsen 09/2010
- Biotoperfassung, 20.06.2018
- Daten des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie - Nutzung des Onlineportals <http://www.umwelt.sachsen.de>
- Daten des Landkreises Görlitz - Nutzung des Onlineportals <http://www.gis-lkgr.de>
- Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Stand Juli 2003