**Zusammenfassende Erklärung**

**gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan BS 15 „Ranch am See“**

**Stadt Görlitz, Landkreis Görlitz**

**Planungsanlass**

Es wurde ein Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen war die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde 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.

Zusammenfassend waren 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

Am 03.09.2018 erfolgte durch den Planungsverband Berzdorfer See die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500, den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Ergänzend zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erarbeitet.

Innerhalb der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden durch das Amt für Kreisentwicklung, Landkreis Görlitz angemerkt, dass Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind. Es ist in ausreichendem Maß der Stand der Planungsarbeiten des FNP darzulegen. Durch das Umweltamt wurde angemerkt, dass konkrete Kompensationsstandorte festgelegt werden.

Durch die Landesdirektion Sachsen und den Regionalen Planungsverband gab es Hinweise zur Beachtung des Immissionsschutzes und zur Nähe des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und zur Lage direkt angrenzend an das FFH Gebiet „Neißegebiet“.

Die Stadt Görlitz forderte eine konkretere Benennung der vorgesehenen Nutzungsart.

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr verwies auf die Anbauverbotszone zur Bundesstraße. Da aus den Unterlagen nicht ersichtlich war, ob bauliche Anlagen sich innerhalb der Verbotszone befinden.

Die sich aus den Stellungnahmen ergebenden Änderungen wurden in Absprache mit dem Vorhabenträger in die Unterlagen eingearbeitet. Am 11.11.2019 wurde durch den Planungsverband Berzdorfer See der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Mit dem Anschreiben vom 29.11.2019 wurden die Behörden zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Änderungen in den Unterlagen gegenüber dem Vorentwurf waren die genauere Beschreibung der Nutzung des Mehrzweckraumes (auch zur Vermietung als Veranstaltungsraum), der Nachweis zum Planstand des FNP bzw. die Benennung dringender Gründe für den vorzeitigen Bebauungsplan. Weiterhin wurde der Standort des Baufensters III in Richtung Westen verschoben um die Bedenken des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr auszuräumen. Es wurde eine Pflanzgebotsfläche sowie die Standorte der Zisternen und der Flächen für die Versickerung in der Planzeichnung dargestellt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 06.01.2020 bis 14.02.2020 durchgeführt.

Innerhalb der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden durch die Behörden folgende Aussagen, Hinweise und Bedenken zum Vorhaben geäußert.

Durch das Umweltamt – Immissionsschutzbehörde wurden das Fehlen wesentlicher zur Beurteilung erforderliche Angaben angemerkt. Dabei geht es um Angaben zu Häufigkeiten von Veranstaltungen und Nutzungszeiten, Betriebszeiten der Ranch sowie Art und Anzahl der Tiere, welche auf der Ranch leben.

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 Konzept wurde vor der Abwägung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgesprochen. Demnach ist das Vorhaben mit den Belangen des Immissionsschutzes in Bezug auf die Geruchsemissionen /-immissionen vereinbar.

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

Die Änderungen welche aus dem Abwägungsvorschlag (Abwägungsbeschluss vom 14.09.2020) resultieren, wurden in die Unterlagen eingearbeitet. In derselben Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplan erhoben haben, wurden mit Anschreiben vom 15.09.2020 vom Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt.

**Berücksichtigung der Umweltbelange mit Ergebnissen der Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung / Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Der Umweltbericht bewertet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und beschreibt die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung sowie zum Ausgleich der Umweltauswirkungen. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden umweltrelevanten Aspekte wurden bereits in die Planungsüberlegungen eingestellt.

Durch die Umweltbehörden Umweltamt Landkreis Görlitz wurden innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine grundlegenden Bedenken geäußert. Der Kompensationsvorschlag sollte auch als Darstellung in die Planzeichnung einfließen, Versickerungsflächen sind im Plan darzustellen.

Die Unterlagen wurden dementsprechend geändert.

In der Entwurfsbeteiligung wurde durch das Umweltamt – Immissionsschutzbehörde das Fehlen wesentlicher zur Beurteilung erforderlicher Angaben angemerkt. Dabei geht es um Angaben zu Häufigkeiten von Veranstaltungen und Nutzungszeiten, Betriebszeiten der Ranch sowie Art und Anzahl der Tiere, welche auf der Ranch leben.

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 Konzept wurde vor der Abwägung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgesprochen. Demnach ist das Vorhaben mit den Belangen des Immissionsschutzes in Bezug auf die Geruchsemissionen /-immissionen vereinbar.

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

Weitergehende Hinweise bzw. Stellungnahmen, welche die Grundzüge der Planung nicht wesentlich ändern, wurden in den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht einbezogen. Der Abwägungsbeschluss erfolgte am 14.09.2020 durch den Planungsverband Berzdorfer See. In derselben Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

Die Behörden wurden vom Ergebnis der Abwägung mit Schreiben vom 15.09.2020 in Kenntnis gesetzt.

Zur Kompensation der Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgte die Erarbeitung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

**Als Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen zum Schutz der Schutzgüter werden folgende Maßnahmen durchgeführt:**

Schutzgut Boden und Wasser

* Festlegung eines zulässigen Versieglungsgrades 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 wassergebundene 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

**Als Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in die Schutzgüter werden folgende Maßnahmen im Geltungsbereich 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.

**Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen**

Die Öffentlichkeit wurde durch folgende Beteiligungen durch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Görlitz am Verfahren beteiligt:

* Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.03. – 29.03.2019
* Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.01. – 14.02.2020

Zusätzlich waren die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Görlitz sowie auf der Internetseite des Zentralen Landesportals Sachsen einsehbar.

**Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie ihre Berücksichtigung / Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Von der Stadtverwaltung Görlitz wurde mitgeteilt, dass zu den jeweiligen Offenlagen des Bebauungsplanes keine Stellungnahmen von Bürgern zu den Planunterlagen eingegangen sind.

Mit Bescheid vom 27.07.2021 (AZ.: 3300-01-12-BLP-1859) wurde der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.