

Gemeinde Boxberg /O.L.

Landkreis Görlitz

# **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

## **„FERIEN-RESORT OBERLAUSITZ“**

**Kommune:**

Gemeinde Boxberg / O.L.

Südstraße 4

02943 Boxberg / O.L.

**Vorhabenträger:**

**Winkler GbR**

Fülmweg 14

61206 Wöllstadt

**Begründung zum Vorentwurf**

**Stand: 15.03.2024**

**durch:**

RICHTER + KAUP

Ingenieure | Planer |

Landschaftsarchitekten

Berliner Straße 21

02826 Görlitz

# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferien-Resort Oberlausitz“

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	5
1.2 STANDORT DES VORHABENS .....	5
1.3 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	6
1.4 RECHTSGRUNDLAGEN .....	7
1.5 VERFAHRENSABLAUF .....	7
<b>2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH .....</b>	<b>8</b>
2.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	9
2.2 LANDSCHAFTSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT BOXBERG / O.L. ....	11
2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	12
2.3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013) .....	12
2.3.2 REGIONALPLANUNG OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESIEEN ZWEITE GESAMTFORTSCHREIBUNG (2023) .....	13
2.3.3 BRAUNKOHLLENPLAN FÜR DEN STILLGELEGTEEN TAGEBAU BÄRWALDE .....	15
2.3.4 TEILFORTSCHREIBUNG DES BRAUNKOHLLENPLANS FÜR DEN STILLGELEGTEEN TAGEBAU BÄRWALDE .....	16
2.4 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE .....	17
<b>3. PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>18</b>
3.1 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND STÄDTEBAULICHE ZIELE .....	18
3.2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	19
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	19
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	20
3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	21
3.2.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	22
3.2.5 Solarfestsetzungen .....	22
3.2.6 Nebenanlagen .....	22
3.2.7 Verkehrsflächen .....	22
3.2.8 Vorhabenzulässigkeit .....	22
3.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	23
3.3.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen .....	23
3.3.2 Einfriedungen .....	23
3.3.3 Stellplätze .....	23
3.3.4 Äußere Gestaltung der Gebäude .....	23
3.3.5 Geländegestaltung .....	24
3.4. PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE .....	24
3.4.1 Archäologie .....	24
3.4.2 Boden & Altlasten .....	24
3.4.3 Radonschutz .....	25
3.4.4 Barrierefreies Bauen .....	25
3.4.5 Vermessung .....	25

3.4.6 Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen.....	26
3.4.7 Sicherheitslinie der LMBV.....	26
3.4.8 Abfallentsorgung.....	26
<b>4. UMWELTSITUATION .....</b>	<b>27</b>
4.1 UMWELTBERICHT.....	27
4.1.1 forstwirtschaftliche Belange.....	27
4.1.2 wasserrechtliche Belange.....	28
4.1.3 immissionsschutzrechtliche Belange .....	28
4.1.4 Schutzgebiete / Biotope .....	28
4.1.5 Artenschutz .....	29
4.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	30
<b>5. ERSCHLIESSUNG .....</b>	<b>35</b>
5.1 VERKEHR.....	35
5.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN .....	35
5.3 BRANDSCHUTZ .....	36
<b>6. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>37</b>
<b>7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG.....</b>	<b>37</b>

## ANLAGEN

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung), bestehend aus <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erläuterungsbericht</li> <li>• Bestandsplan Biotope</li> <li>• Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</li> </ul> |
| Anlage 2 | Vorhaben- und Erschließungsplan   |
| Anlage 3 | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 15.03.2024   |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb.: 1 Lage des Vorhabenstandortes .....	6
Abb.: 2 Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes .....	8
Abb.: 3 Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der 1. Änderung des FNP.....	10
Abb.: 4 Flächendarstellung im Landschaftsplan (Stand 09.03.2006) .....	11
Abb.: 5 Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien . .....	13
Abb.: 6: Ausschnitt aus der Karte 3 „Flächennutzung nach Abschluss der Sanierungsarbeiten“ .....	16
Abb.: 7: Städtebaulicher Entwurf (Stand: Feb. 2024) .....	19
Abb.: 8: Anlage zur SN des Kreisforstamtes vom 06.10.2016 zum FNP mit Darstellung der Waldflächen .....	27

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse .....	6
Tabelle 2: Übersicht der Verfahrensschritte .....	7
Tabelle 3: Flächenbilanz .....	37

# Begründung zum vorhabenbezogenen BEBAUUNGSPLAN „Ferien-Resort Oberlausitz“

## 1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht des Vorhabenträgers der Winkler GbR ein Ferienressort südwestlich des Landschaftselementes „Ohr“ und südlich der Kreisstraße K8481 der Gemeinde Boxberg / O.L. zu errichten.

Bei den Flächen handelt es sich vorwiegend um Ruderalflur mit aufkommender Sukzession sowie verschiedenen (Vor-)Waldstrukturen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Boxberg / O.L. beschloss in seiner Sitzung am 10.05.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferien-Resort Oberlausitz“ nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB, damit das Planungsziel der Errichtung eines Ferienhauskomplexes mit Gastronomie, Wellness und Freizeitangeboten sowie einem Erlebnisbauernhof verwirklicht werden kann.

### 1.2 Standort des Vorhabens

Der Vorhabenstandort der Planung, welcher in Summe eine Fläche von ca. 8,3 ha umfasst und die Teilflächen der Flurstücke 93; 94; 95; 81/1 sowie 138 der Gemarkung Boxberg Flur 6 beinhaltet, gehört zur Gemeinde Boxberg / O.L.

Der Plangeltungsbereich wird im Süden durch den Seerundweg um den Bärwalder See, im Westen durch einen angepflanzten Kiefernforst, im Norden durch die Kreisstraße K8481, im Nordosten durch das Landschaftskunstwerk „Ohr“ sowie im Osten durch die Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Freizeit und Erholung“ begrenzt.



Abb.: 1 Lage des Vorhabenstandortes, Quelle Grafik: <https://geoportal.sachsen.de/cps/kaerte.html>

### 1.3 Grundstücksflächen und Eigentumsverhältnisse

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse

Gemeinde	Gemarkung/ Flur	Flurstück	Eigentümer
Boxberg/O.L.	Boxberg/ 6	93	Vorhabenträger
		94	
		95	
		138	
		81/1	Landkreis Görlitz

Die Grundstücksverfügbarkeit für das Vorhaben wird durch Auszüge aus dem Grundbuch bis zum Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger nachgewiesen. Die Nachweise zur Grundstücksverfügbarkeit werden Bestandteil der Verfahrensakte.

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist,
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

## 1.5 Verfahrensablauf

**Tabelle 2: Übersicht der Verfahrensschritte**

Datum	Verfahrensschritt
10.05.2021	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
28.05.2021	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 5
	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Amtsblatt Nr. __
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Auslage in der Gemeindeverwaltung Boxberg/O.L.
	Frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
	Entwurfs- und Offenlagebeschluss des Gemeinderates Boxberg/O.L.
	Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. __
	TÖB-Beteiligung mit Anschreiben
	Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen der Trägerbeteiligung zur Auslegung des Entwurfes des B- Planes, anschließend Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung
	Satzungsbeschluss des Gemeinderates Boxberg/O.L. mit ortsüblicher Bekanntmachung Die Satzung ist am __.__.____ in Kraft getreten.

## 2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Es wurde ein Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um einen Standort handelt, für den zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist.

Am 10.05.2021 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Boxberg / O.L. den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit folgendem Geltungsbereich:

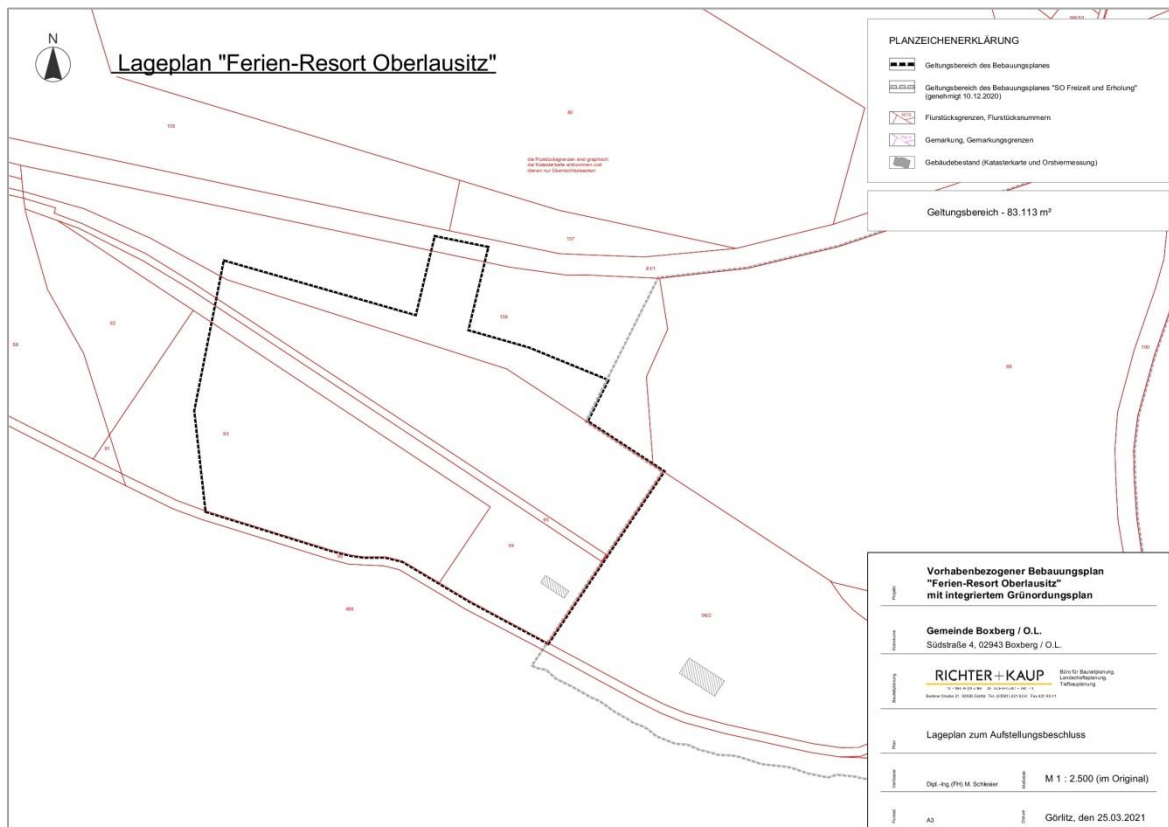


Abb.: 2 Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes, Quelle: Anlage 1 zum Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 5 am 28.05.2021 bekannt gemacht.

Mit dieser Planunterlage wird die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.



## 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Boxberg (Landkreis Görlitz) liegt als genehmigte Fassung mit Stand vom 15.03.2006 vor (Feststellungsbeschluss). Der Bescheid des Landratsamtes Niederschlesien-Oberlausitz erging am 08.06.2006 (AZ.: 61-620.524.06).

Der Beschluss des Gemeinderates zur 1. Änderung (1. Entwurf) wurde am 12.04.2012 beschlossen. Im Zeitraum vom 10.04.2017 bis zum 16.05.2017 wurde das Anhörungsverfahren für den 3. Entwurf zur 1. Änderung des FNP (AZ: 1268) in der Fassung vom 07.02.2017 durchgeführt.

Mit der **1. Änderung** des Flächennutzungsplans wurden überwiegend seither vollzogene Entwicklungen auf dem Weg der Berichtigung angepasst (Anpassung an rechtskräftige B-Pläne, Anpassung an Bestandsbebauung bzw. –nutzung). Daneben werden planerische Änderungen integriert, die die Grundlage für die zukünftige bauliche Entwicklung der Flächen bilden. Die Änderungen umfassten im Einzelnen zwölf Teilbereiche. Die Bearbeitung des FNP hat mehrere Jahre gedauert, auch aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freizeit und Erholung Boxberg / O.L. – Bärwalder See“.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit dem Abwägungs- und Feststellungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am 14.06.2021 abgeschlossen.

Mit Anschreiben vom 13.12.2021 wurde durch die Gemeinde Boxberg / O.L. die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung beim Landkreis Görlitz eingereicht. Mit Bescheid vom 08.03.2022 wurde die 1. Änderung des FNP mit redaktionellen Änderungen genehmigt. Diese wurden durch die Gemeinde Boxberg / O.L. eingearbeitet. Die Bekanntmachung und somit das Inkrafttreten erfolgte mit dem Amtsblatt am 27.05.2022.

Die zweite bis fünfte Änderung des FNP wurde für die jeweiligen Teilbereiche der entsprechenden Bebauungspläne bearbeitet.

Die **2. Änderung** des FNP – Teilfläche Solarpark Nochten wurde mit Schreiben des Landkreises Görlitz am 20.07.2022 mit redaktionellen Änderungen genehmigt und ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 26.08.2022 rechtswirksam geworden.

Die **3. Änderung** des FNP wurde am 11.10.2021 vom Gemeinderat beschlossen und gilt für die B-Pläne SO PV – „Ehemaliges Militärgelände“ und „An der Schaltanlage“.

Die **4. Änderung** des FNP wird für den B-Plan „Seminarzentrum – OT Zimpel“ notwendig und wurde durch den Gemeinderat am 07.02.2022 zur Aufstellung gebracht.

Die **5. Änderung** des FNP - Teilfläche Solarpark Kraftwerk Boxberg wurde mit Schreiben des Landkreises Görlitz am 12.06.2023 genehmigt und ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 28.07.2023 rechtswirksam geworden.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im verbindlichen FNP (Abb. 3) der Gemeinde Boxberg / O.L. ist der Vorhabenstandort von der Geneh-

migung des Flächennutzungsplanes entsprechend § 6 (3) BauGB, laut Bescheid des Landratsamtes des Niederschlesischen Oberlausitzkreises vom 09.06.2006, ausgenommen.

Die Darstellung steht dementsprechend nicht in Übereinstimmung mit der vorliegenden Planungsabsicht.

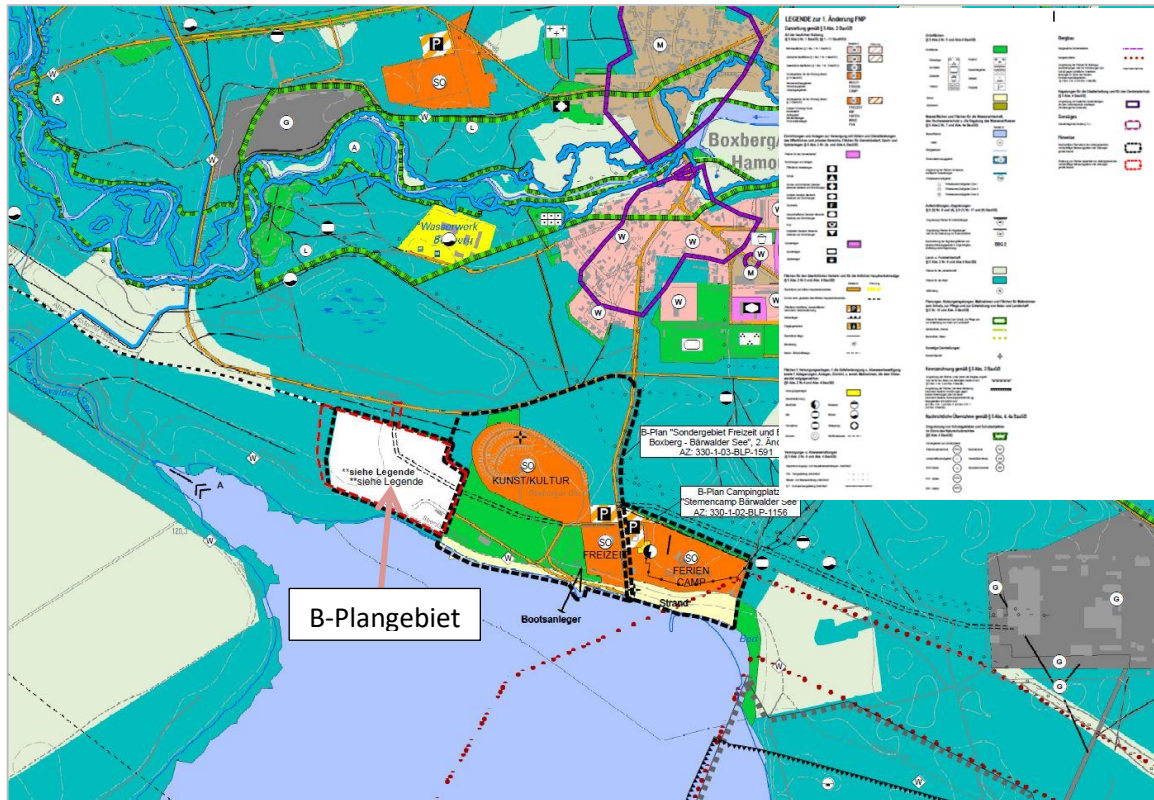


Abb.: 3 Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der 1. Änderung des FNP der Gemeinde Boxberg / O.L. (Stand: Genehmigungsfassung vom 07.02.2017 mit redaktionellen Änderungen vom 29.04.2021)

Die Flächenausweisung des aktuell in der Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes muss ebenfalls in den FNP übernommen werden.

Innerhalb des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat auch beschlossen, dass bei Fortschreibung des FNP der Gemeinde Boxberg / O.L. die Übereinstimmung zu den Darstellungen des Bebauungsplanes herzustellen ist.

Die Änderung/ Bearbeitung des Flächennutzungsplans kann aber erst vorgenommen werden, wenn das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens zum Sanierungsrahmenplan feststeht. Die Änderungen werden dann entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan in Absprache des Vorhabenträgers mit der Gemeinde und dem Planungsbüro vorgenommen.

Für Flächen, die nicht als aus dem wirksamen FNP entwickelt gelten, ist eine Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB erforderlich.

## 2.2 Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Boxberg / O.L.

Der vorliegende Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Boxberg / O.L. (Stand 09.03.2006) stellt als ökologische Grundlage des Flächennutzungsplanes die örtlichen Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

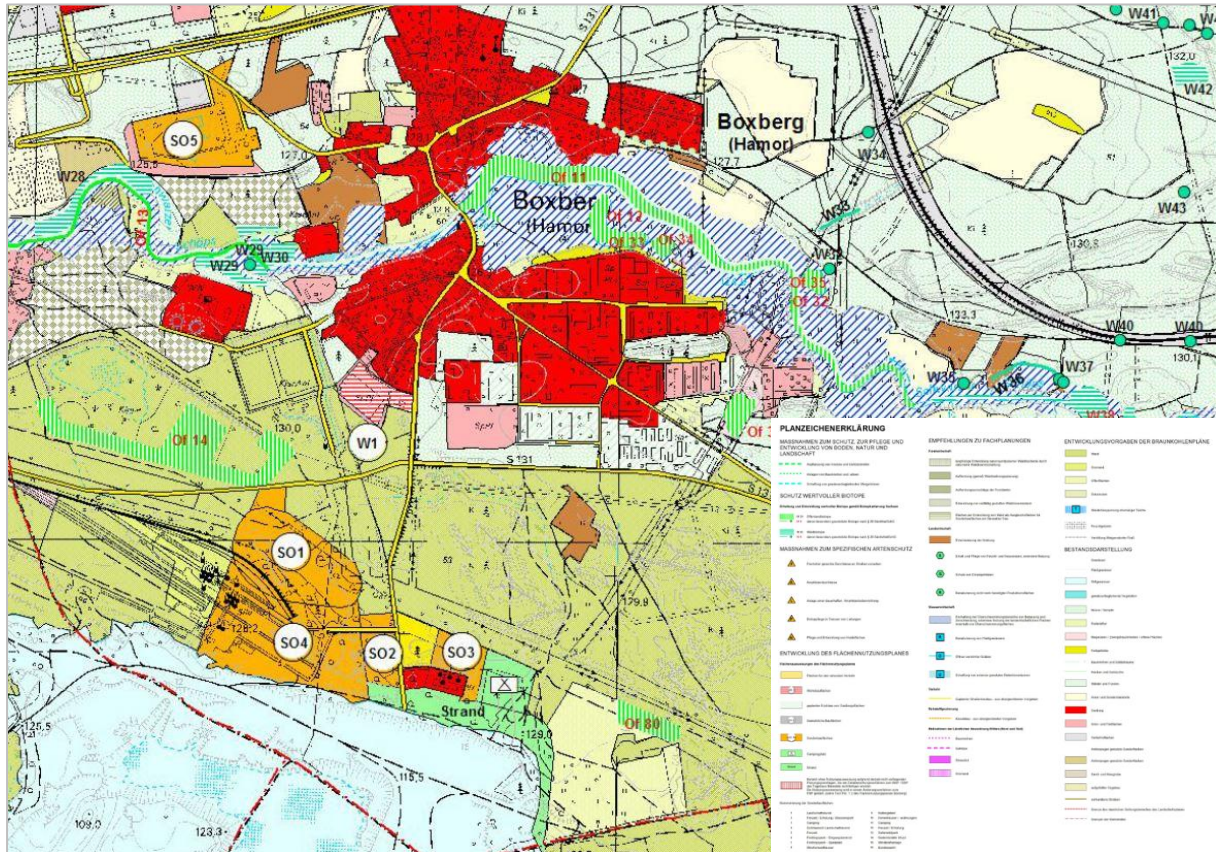


Abb.: 4 Flächendarstellung im Landschaftsplan (Karte Entwicklungskonzept) der Verwaltungsgemeinschaft Boxberg / O.L. (Stand 09.03.2006)

Für den Bebauungsplan sind folgende landschaftsplanerische Aussagen relevant:

- Darstellung der Flächen als Wald und Grünland (Entwicklungsvorgaben aus Braunkohleplänen)
- keine Empfehlungen zu Fachplanungen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. zum spezifischen Artenschutz
- Das Plangebiet tangiert keine ausgewiesenen Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht Natura-2000-Gebiete (FFH, SPA) berühren nicht den Geltungsbereich des B-Plans.



## 2.3 Übergeordnete Planungen

### 2.3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Die Gemeinde Boxberg / O.L. ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als ländlicher Raum ausgewiesen. Entsprechend den Festlegungskarten wird die Gemeinde folgenden Gebietskategorien zugeordnet:

- grenznahe Gebiet,
- Bergbaufolgelandschaft – Braunkohle,
- unzerschnittener, verkehrsarmer Raum.

Entsprechend des LEP gelten u.a. folgende Ziele und Grundsätze (Auszüge) für die kommunale sowie standortbezogene Entwicklung:

#### Z 2.1.3.2 (Auszug)

*„In den Bergbaufolgelandschaften ... sollen ganzheitliche, regional beziehungsweise bei Bedarf länderübergreifend abgestimmte Entwicklungsstrategien erarbeitet und umgesetzt werden. Sanierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass vielfältig nutzbare, attraktive und weitgehend nachsorgefreie und ökologisch funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften bei Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit entstehen ...“*

#### Z 2.2.1.7 (Auszug)

*„Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- oder 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 ... zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“*

#### G 2.3.3.1

*„Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen.“*

#### G 2.3.3.3

*„Die Bergbaufolgelandschaft „Lausitzer Seenland“ ... 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, ... auf Nachhaltigkeit ausgerichtet werden.“*

#### G 2.3.3.5

*„Camping- und Caravaningplätze sowie Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden.“*

### G 2.3.3.6

„Durch die Träger der Regionalplanung soll die Flächensicherung für die Errichtung größerer Ferienhausgebiete mit überregionaler Bedeutung unterstützt werden. Dazu sollen bei Bedarf Schwerpunktbereiche für Siedlungsentwicklung als „Vorsorgestandort Tourismus“ festgelegt werden.“

### G 2.3.3.11

„Großflächige Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen sowie Flächen für Großveranstaltungen und überregionale Höhepunkte mit erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit sollen abseits ökologisch hochwertiger Gebiete auf Standorte mit schon bestehenden oder geplanten intensiven Nutzungen konzentriert werden, regional abgestimmt und mit dem ÖPNV erreichbar sein.“

## 2.3.2 Regionalplanung Oberlausitz-Niederschlesien Zweite Gesamtfortschreibung (2023)

Der Regionalplan „Oberlausitz-Niederschlesien“<sup>1</sup> konkretisiert die Ziele des Landesentwicklungsplanes auf der Ebene der Planungsregion.

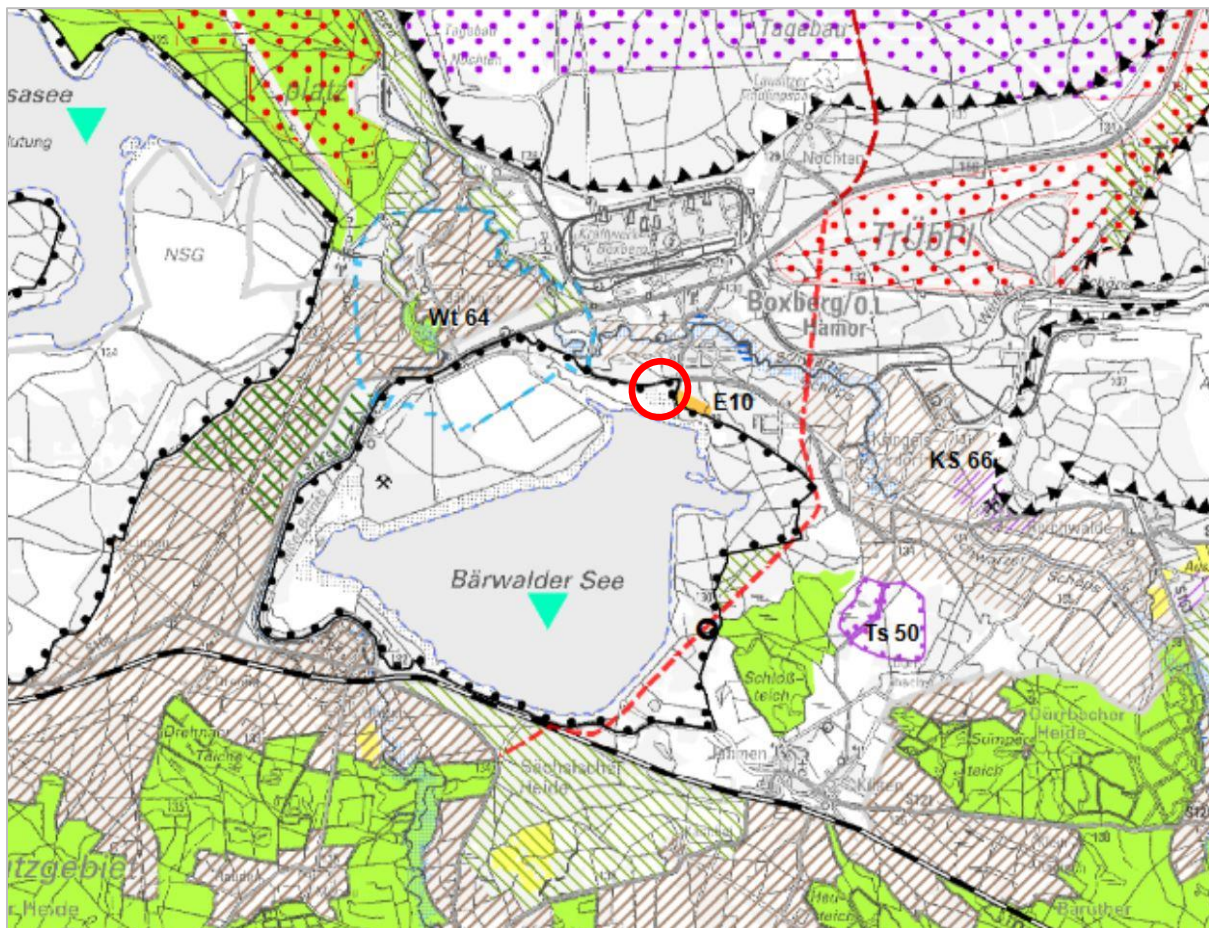


Abb.: 5 Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (Stand 26.01.2023).

Quelle Grafik: <https://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de/securedl/sdl->

<sup>1</sup> Regionalplan „Oberlausitz – Niederschlesien“, Zweite Gesamtfortschreibung, Satzungsbeschluss vom 26.01.2023, genehmigt am 25.08.2023, Hrsg.: Regionaler Planungsverband Oberlausitz – Niederschlesien

Gemäß der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien befindet sich die Gemeinde Boxberg / O.L. im ländlichen Raum.

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Grenze des Bereichs mit Originärausweisungen des Sanierungsrahmenplans (Teilfortschreibung des Braunkohlenplans als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Bärwalde). Die Flächen wurden bereits durch den Tagebau in Anspruch genommen. Im Anschluss erfolgte die Wiedernutzbarmachung der Flächen (Darstellung in der Karte Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung). Weiterhin ist das Gebiet als potentiell großer Gefährdung durch Winderosion ausgewiesen.

In der Karte Integriertes Entwicklungskonzept sind für die Fläche

- die Erhaltung unzerschnittener verkehrsarmer Räume,
- die Schaffung von Verbindungsflächen des Biotopverbundes sowie Verminderung von Isolationswirkungen
- der Schutz vor Winderosion,
- die Erhaltung hoher Grundwasserneubildungsraten,
- der Abbau vorhandener/die Verhütung künftiger Schadstoff-Kontaminationen in gering grundwassergeschützten Gebieten

ausgewiesen.

**Folgende Grundsätze sind u.a. für den Vorhabenstandort zu berücksichtigen:**

#### G 3.4.2

*„Die Bergbaufolgelandschaften des Braunkohlenbergbaus sollen für die Freizeit-, Erholungs- und Tourismusnutzung an den Schwerpunktstandorten ....., Bärwalder See, .....entwickelt und erschließungsseitig miteinander verbunden werden. Durch eine Besucherlenkung sollen naturnahe Bereiche für eine extensive Erholung entwickelt werden.“*

#### G 3.4.3

*„Für ein breites Spektrum qualitativ anspruchsvoller wassersportlicher und touristischer Gewässernutzungen im Lausitzer Seenland sowie am Berzdorfer See sind durch die Gemeinden, die Fachplanungsträger sowie das Sanierungsunternehmen die räumlichen Voraussetzungen für die*

- *Entwicklung einer wassertouristisch relevanten Infrastruktur mit dem Schwerpunkt der Herstellung schiffbarer Verbindungen vom Geierswalder See bis zum Spreetaler See,*
- *Aufwertung der wassertouristischen Angebote durch eine Vernetzung mit weiteren Tourismus- und Kulturangeboten zu schaffen.“*

**Berücksichtigung der wesentlichen Vorgaben des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz- Niederschlesien im Bebauungsplan**

**Ziel Minderung Bodenerosion**

Innerhalb der Bebauungsplanung wird die Vorgabe der Regionalplanung wie folgt berücksichtigt:

1. Entwicklung von Grünland – somit dauerhafte Vegetationsdecke
2. Pflanzung von Gehölzen

### 2.3.3 Braunkohlenplan für den stillgelegten Tagebau Bärwalde

Der Braunkohlenplan (BKP) als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Bärwalde des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz – Niederschlesien in der Fassung vom 15.08.2006 mit Genehmigung der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde vom 04.02.1998 enthält folgende Ziele, die für das Plangebiet relevant sind:

- BKP Ziel 24:

In der entstehenden Bergbaufolgelandschaft sind die [...] dargestellten Bereiche im Südosten des Restsees Bärwalde als Vorranggebiet für Fremdenverkehr, Freizeit und Erholung und als Vorbehaltsgebiet naturnahe Erholung ausgewiesen. Für die Belange der örtlichen Freizeit- und Erholungsnutzung werden die [...] dargestellten Bereiche nördlich von Uhyst sowie südlich von Boxberg als Vorbehaltsgebiete für örtliche Freizeit- und Erholungsnutzung ausgewiesen.

Begründung:

Das gesamte Sanierungsgebiet eignet sich aufgrund seines Landschaftscharakters oder vorhandener kulturhistorischer Sehenswürdigkeiten für die Entwicklung des Fremdenverkehrs [...]. Eine Umtersetzung der Freizeit- und Erholungsnutzung sollten die davon berührten Gemeinden innerhalb ihrer Flächennutzungs- und Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes sowie der Land- und Forstwirtschaft vornehmen.



### 2.3.4 Teilfortschreibung des Braunkohlenplans für den stillgelegten Tagebau Bärwalde

Am 22.06.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss sowie die Freigabe des Vorentwurfes der Teilfortschreibung des Braunkohlenplans als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau Bärwalde zur Festlegung der Grenze des Bereichs mit Originärausweisungen des Sanierungsrahmenplans zur Beteiligung gemäß § 6 Abs. 1 SächsLPIG beschlossen.

Aktuell läuft das Beteiligungsverfahren zu den geänderten Teilen des Planentwurfes nach § 9 Abs. 3 ROG.

Innerhalb der in Karte 3 festgelegten Grenze des Bereichs mit Originärausweisungen des Sanierungsrahmenplans gelten alle zeichnerischen Festlegungen der verbindlichen Planfassung (1999) des Sanierungsrahmenplans unverändert fort. Erforderliche inhaltliche und sachliche Anpassungen sind im Zuge künftiger Fortschreibungsverfahren zum Sanierungsrahmenplan vorzunehmen. Außerhalb dieser in Karte 3 festgelegten Grenze erfolgen alle zeichnerischen Festlegungen (mit Ausnahme der Sanierungsgebietsgrenze) zukünftig im Regionalplan und sind bereits Gegenstand der laufenden Zweiten Gesamtfortschreibung. Die Grenze des Bereichs mit Originärausweisungen des Sanierungsrahmenplans wird nachrichtlich in die Raumnutzungskarte des Regionalplans übernommen. Alle sonstigen textlichen Festlegungen des Sanierungsrahmenplans (1999) gelten für das gesamte Sanierungsgebiet unverändert fort.

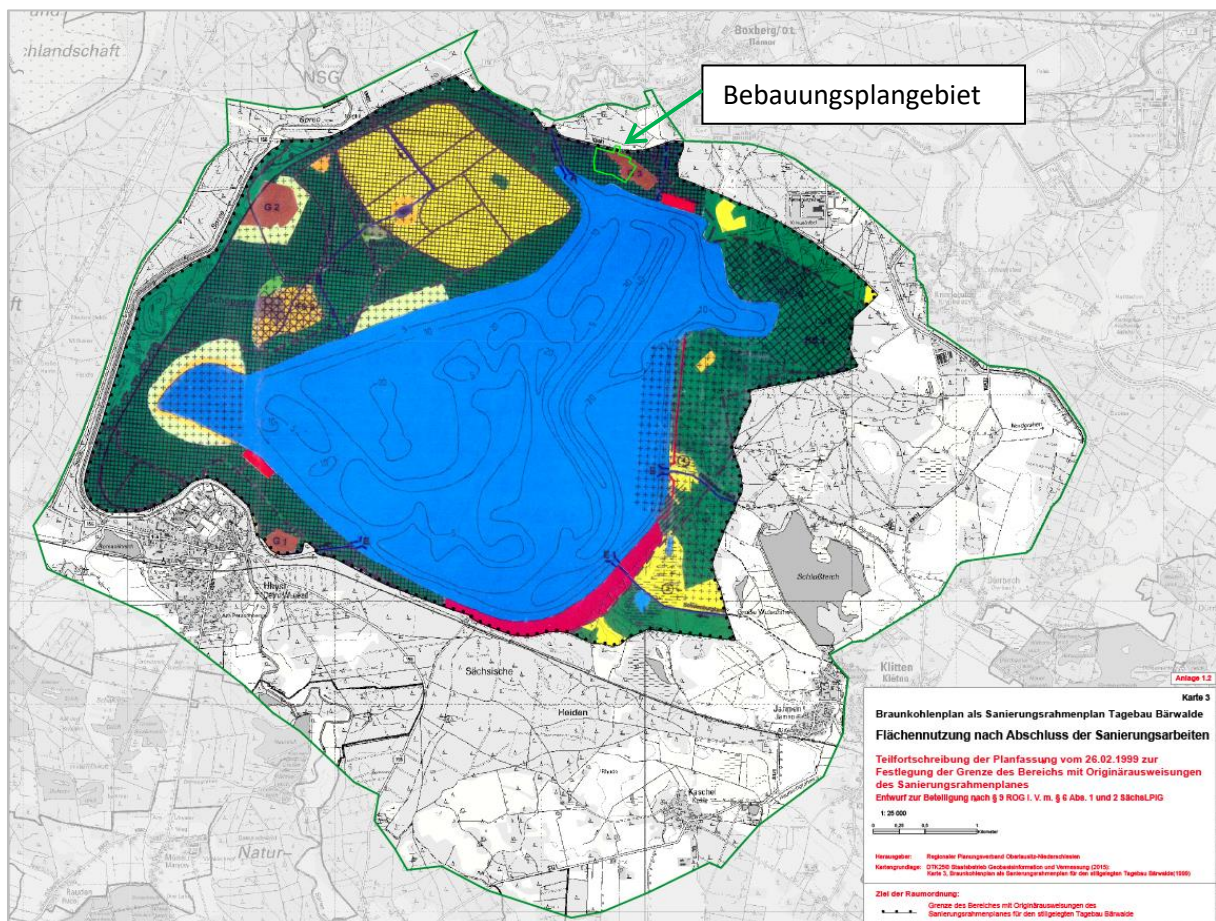


Abb.: 6: Ausschnitt aus der Karte 3 „Flächennutzung nach Abschluss der Sanierungsarbeiten“ (Stand 06.12.2019), mit Überlagerung Geltungsbereich B-Plan (Quelle: Grafik: <https://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de/secure/dl/sdl> geändert durch Planungsbüro)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise in einem in der Karte 3 „Flächennutzung nach Abschluss der Sanierungsarbeiten“ des Sanierungsrahmenplanes Bärwalde festgelegten Vorranggebietes Wald (i.V.m. Ziel 15 Sanierungsrahmenplan). Gleichzeitig gilt für den Standort der ehemaligen Kohleverladung des Tagebaus Bärwalde, die sich ebenfalls partiell innerhalb des Geltungsbereiches befindet, Ziel 23 des Sanierungsrahmenplanes.

Die dargelegten Ziele stehen im Widerspruch zur geplanten Bebauungsplanung. Dieser Konflikt ist nur über ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 16 SächsLPlG zum Braunkohlenplan Sanierungsrahmenplan Bärwalde zu lösen.

## **2.4 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs.4 BauGB Anlage 1 eine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, welcher Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB untersucht.

Folgende Unterlagen stehen zur Bearbeitung zur Verfügung:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 15.03.2024),
- Biotopkartierung (Begehung 02.08.2022)

Durch die Festsetzung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen

- Erhalt von Gehölzstrukturen (Vorwald) - Umbau zu strukturreichem gestuften Waldsaum im Plangebiet,
- Anlage von Gehölzstrukturen (Einzelgehölze und Sträucher),
- Erhalt von Gebäuden zum Erhalt von Brutplätzen der Rauschwalbe (entsprechend dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag),
- Entwicklung und Pflege von Grünlandflächen innerhalb des Plangebietes,
- Festsetzungen zu Bauzeitenbeschränkungen und ökologische Baubegleitung (entsprechend Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)

wird der Eingriff in die Schutzgüter minimiert.

Zur Kompensation der zu erwartenden Neuversiegelung und der Beeinträchtigung der Schutzgüter, hier vor allem Fauna, erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde, dem Vorhabenträger und der Unteren Naturschutzbehörde die Erarbeitung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

### 3. PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

#### 3.1 Konzeptionelle Beschreibung der Planung und städtebauliche Ziele

Die Winkler GbR, als Vorhabenträger, beabsichtigt auf Flächen der Gemarkung Boxberg Flur 6, (die detaillierte Ausführung der berührten Flurstücke ist dem Pkt. 1.3 zu entnehmen), welche bis auf das Strassenflurstück der Kreisstrasse, dem Vorhabenträger zugeordnet werden, ein Ferienresort mit Ferienhäusern zu errichten. Bei den Flächen handelt sich vorwiegend um eine Ruderalflur mit aufkommender Sukzession sowie verschiedenen (Vor-)Waldstrukturen. Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch angepflanzten jungen Kiefernforst geprägt. Im Südosten befindet sich ein leerstehendes Wirtschaftsgebäude (Ruine) mit einer Zuwegung aus Betonplatten.

Innerhalb des Plangebietes wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Pflegearbeiten (z.B. Rodung von Gehölzen) durchgeführt. Diese Gehölze wurden teilweise nicht entfernt und als Stubenhaufen im Plangebiet belassen.

Die Gesamtkonzeption auf einer Fläche von 8,31 ha sieht entsprechend des städtebaulichen Entwurfes (siehe Abb. 7) die Errichtung von ca. 30 Parzellen mit Ferienhäusern mit je 4 bis 6 Betten vor. Den Mittelpunkt der Anlage bildet das Ensemble aus Rezeptionsgebäude, Restaurant/ Cafe (Gastronomie) und Wellnessbereich.

Freizeitangebote wie Spielplatz, Fitness- und Kletterhalle sowie einen Erlebnisbauerhof runden das Ferienerlebnis ab.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine eigene Zufahrt von der Kreisstraße 8481. Diese Haupteinschließung ist eine vollasphaltierte Straße mit einer Breite von 4,00 m. Beidseitig schließt ein 1m breiter Bankettstreifen an. Die geplante Breite und Befestigung ist auch für einen Begegnungsverker ausreichend. Parkmöglichkeiten für die Gäste liegen innerhalb der Ferienresortanlage.

Südlich des Erlebnishofes wird der Fußweg in Richtung Osten mit einer Breite von 4,00 m in wassergebundener Deckschicht geplant. Dieser endet an der Plangebietsgrenze, soll aber im Anschluss innerhalb des Bebauungsplanes Sondergebiet Freizeit und Erholung aufgegriffen werden und als 2. Rettungsweg für „Großveranstaltungen“ am nördlichen Bärwalder See dienen.

Die Anlage wird durch Pflanzung von Gehölzgruppen, Einzelbäumen und Baumgruppen gestaltet. Die fußläufige Erschließung des Ferienresorts, mit Anbindung an den Rundweg um den Bärwalder See, wird durch die Anlage von Gehwegen (3,00 m) in wassergebundener Bauweise erreicht.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Gebäude, welches von Rauchschwalben als Brutplatz (siehe AFB) genutzt wird. Entsprechend dem Konzept der Erholung in der Natur bzw. mit dieser wird das Gebäude erhalten. Somit wird den Gästen der Anlage auch die Möglichkeit gegeben diese Tiere zu beobachten.



Abb.: 7: Städtebaulicher Entwurf (Stand: Feb. 2024)

## 3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplanten Nutzungen baurechtlich umsetzen zu können, werden als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) im Sinne des § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO<sub>FH</sub>) sowie ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erlebnishof“ (SO<sub>Erl.</sub>) festgesetzt.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" wird gegliedert in die Teilflächen SO<sub>1FH</sub> - SO<sub>4FH</sub>.

Folgende Nutzungen sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete zulässig und ausnahmsweise zulässig:

### **SO 1<sub>FH</sub>**

1. die Errichtung von Ferienhäusern als Einzel- und Doppelhaus (maximal 19)
2. die Errichtung von Stellplätzen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

### **SO 2<sub>FH</sub>**

1. Verwaltungseinrichtungen
2. Anlagen und Einrichtungen zur Infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung des Gebietes
3. Gastronomie/ Cafe/ Bistro
4. Wellness (Sauna, Schwimmbad, Pool)
5. ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

### **SO 3<sub>FH</sub>**

1. Anlagen und Einrichtungen zur Infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung des Gebietes
2. die Errichtung von maximal 2 Gebäuden mit Räumen bzw. Anlagen zur freizeitmäßigen Betätigung (z.B. Indoorspielplatz, Kletterhalle)
3. die Errichtung von Anlagen zur freizeitmäßigen Betätigung (z.B. Spielplatz, Trimm-Dich-Pfad)
4. die Errichtung von Stellplätzen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

### **SO 4<sub>FH</sub>**

1. die Errichtung von Ferienhäusern als Einzel- und Doppelhaus (maximal 11)
2. die Errichtung von Stellplätzen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

### **SO<sub>Erl.</sub>**

1. die Errichtung von Gebäuden für Verwaltung-, Geschäfts- und Büroräume
2. Anlagen und Einrichtungen zur Infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung des Gebietes
3. Gastronomie/ Cafe/ Bistro
4. die Errichtung von Stellplätzen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
5. Errichtung von Stallanlagen und Freiflächen zur Tierhaltung (Erlebnishof)
6. zulässig sind Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonen

Eine dauerhafte Wohnnutzung innerhalb der festgesetzten Baugebiete Sondergebiete "Ferienhausgebiet" (SO 1<sub>FH</sub> - SO 4<sub>FH</sub>) ist nach § 10 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll der Ortsrandlage der zukünftigen Ferienhausanlage Rechnung getragen werden.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundfläche sowie durch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (kurz: Geschossigkeit).

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Einzubeziehen sind auch Stellplätze mit ihren Zufahrten. Entsprechend der Baugebietscharakteristik wird die GRZ für die Sondergebietsflächen „Ferienhausgebiet“ SO 1<sub>FH</sub> – SO 4<sub>FH</sub>, unter Beachtung des § 17 Abs. 1 BauNVO, auf den Wert von 0,4 festgesetzt.

Für die sonstige Sondergebietsfläche „Erlebnishof“ SO<sub>Erl.</sub> wird die GRZ auf 0,7 festgesetzt. Grund ist die Zulässigkeit eines Erlebnishofes mit Vierseithofcharakter und Innenhofgestaltung.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nicht zulässig.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Im Sinne einer größeren Flexibilität bei der Gestaltung der Ferienhäuser und um eine effizientere Flächennutzung zu ermöglichen, ist die Errichtung von Gebäuden mit einem bis maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Sondergebietsflächen unterschiedlich festgesetzt. In den Sondergebieten „Ferienhausgebiet“ SO 1<sub>FH</sub> und SO 2<sub>FH</sub> ist aufgrund der Lage in direktem Blickfeld vom Uferweg nur ein Vollgeschoss zulässig.

In den Sondergebieten „Ferienhausgebiet“ SO 3<sub>FH</sub>, SO 4<sub>FH</sub> sowie im sonstigen Sondergebiet „Erlebnishof“ bis SO<sub>Erl.</sub> sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Zum einen durch die rückwärtige Lage am Waldrand und zum anderen durch die geplanten Nutzungen (z.B. Indoorspielplatz/ Fitness, Erlebnishof mit Verwaltung, Büro, Wohnungen für Betriebsinhaber, Stallungen, Gastronomie).

Bezugshöhe ist die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude. Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude (bezogen auf die Gebäudemitte) auf den an die örtlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken darf höchstens 0,50 m über der geplanten Straßenoberkante der liegen.

#### **3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es soll mit den Festsetzungen eine lockere Bebauung entstehen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise greift dies auf. In den Sondergebieten „Ferienhausgebiet“ SO 1<sub>FH</sub> bis SO 4<sub>FH</sub> sind Einzelhäuser als auch Doppelhäuser möglich.

Im sonstigen Sondergebiet SO<sub>Erl.</sub> wird aufgrund des gewünschten Charakters eines Vierseithofes nur die offene Bauweise festgesetzt. Demzufolge wird die mögliche Variationsbreite der offenen Bebauung (Baukörper < 50 m Länge) ausgeschöpft:

Die Wahl der passenden Bauform ist im Wesentlichen vom Ferienhauskonzept abhängig und soll im Vorfeld nicht zu stark eingeschränkt werden. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) gelten unabhängig von der Bauform und verhindern eine Übernutzung der Fläche.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Baugebietes wird durch die Festsetzung der Baugrenze definiert.

- Innerhalb sowie außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, welche der Erschließung und dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen.

Die verbleibenden Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

### 3.2.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die notwendigen Zuwegungen, Stellplätze und Nebenanlagen, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 3.2.5 Solarfestsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen (Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer) der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Alternativ kann die Dachfläche auch mit einer extensiven Dachbegrünung gestaltet werden. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

- Die Festsetzung soll die Umsetzung des Aktionsplanes Klima und Energie des Freistaates Sachsen, die Anpassung an die energiepolitischen und -wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterstützen.

### 3.2.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des gesamten Plangebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen, Anlagen für erneuerbare Energien sowie für Nebenanlagen welche dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen. Die Errichtung bzw. Anlage darf den grünordnerischen Festsetzungen nicht entgegenstehen.

### 3.2.7 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über die öffentlich gewidmete Kreisstraße „K8481“, welche innerhalb des Flurstückes 81/1 der Gemarkung Boxberg Flur 6 verläuft. Die von dieser Straße geplante abzweigende Straße, die Wege und Stellplätze, welche der Erschließung des Plangebietes dienen, werden als private Verkehrsflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt.

- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "private Verkehrsfläche "
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplätze"
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" + „Rettungsweg“

festgesetzt.

### 3.2.8 Vorhabenzulässigkeit

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes sind nur bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Boxberg / O.L. und dem Vorhabenträger festgelegt sind.

### 3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 3.3.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen

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

Baugebiet	Dachform	Dachneigung	Farbe der Dachhaut
SO 1 <sub>FH</sub> – SO 4 <sub>FH</sub>	Pulldach, Satteldach, Walm- und Krüppelwalm	10° - 50°	keine Vorgaben
SO <sub>Erl.</sub>	Pulldach, Satteldach, Walm- und Krüppelwalm	10° - 50°	keine Vorgaben

Tabelle 2: Dachgestaltung der Gebäude

- Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Alternativ kann die Dachfläche auch mit einer extensiven Dachbegrünung gestaltet werden.

#### 3.3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise umschließen und es damit nach außen abgrenzen. Solche Einfriedungen sind im Bebauungsplangebiet ausschließlich innerhalb oder an den Grenzen des Baugrundstückes bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Um Kleintieren eine Passage zu gewährleisten, ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,20 m einzuhalten. Zudem ist eine tierschutzgerechte Errichtung erforderlich.

#### 3.3.3 Stellplätze

Die Stellplatzflächen für PKW innerhalb des Vorhabenstandortes werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Daneben besteht die Zulässigkeit nach § 12 BauNVO, Stellplätze innerhalb des gesamten Baugebietes zu errichten, wenn diese der Bedarfsdeckung dienen. Neu zu errichtende PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu versehen.

- Ziel ist die größtmögliche Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zu erreichen.

#### 3.3.4 Äußere Gestaltung der Gebäude

Periodische Beleuchtungen zur Werbung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

### 3.3.5 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Ausgrabungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wiederhergestellt 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. planungsrelevante Hinweise

### 3.4.1 Archäologie

Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt. Unter Berücksichtigung des § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (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. Vor Baubeginn ist 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).

### 3.4.2 Boden & Altlasten

#### Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 062 – Kohleverladung Tagebau Bärwalde der LMBV. Die Altlastenbearbeitung ist abgeschlossen. Kontaminationsuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf ein Gefährdungspotential.

→ Werden bei Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt, ist dies entsprechend dem Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrW-BodSchG) vom 22. Februar 2019 unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Görlitz anzuzeigen.

#### Bodenschutz

Der Kulturboden nach § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 in diesem Baubereich vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschleifen und zwischen zu lagern. 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. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

→ Die Hinweise sind zum Schutz des Bodens bei der Umsetzung geplanter Bodenarbeiten zu berücksichtigen.



### 3.4.3 Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das Radonkonzentrationen von  $< 20 \text{ kBq/m}^3$  in der Bodenluft vorliegen bzw. noch keine Bewertung stattgefunden hat. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) und der novellierten Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon. Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von  $300 \text{ Bq/m}^3$  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  $300 \text{ Bq/m}^3$  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 (§§ 153 - 154 StrlSchV).

### 3.4.4 Barrierefreies Bauen

Eine barrierefreie Gestaltung der baulichen Anlagen ist entsprechend den Anforderungen der DIN 18040 zu berücksichtigen. Bei der Gestaltung und Bauausführung des Plangebiets sind die DIN 18040-1 und die DIN 18040-2, die DIN 18040-3; 2014-12, 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 die DIN 32984: 2020-12 Bodenindikatoren im öffentlichen Verkehrsraum und 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.

### 3.4.5 Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 15 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist, derjenige der Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung

oder Entfernung von Grenzmarken besteht, deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf seine Kosten zu veranlassen hat.

### **3.4.6 Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen**

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 Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zur Verfügung zu stellen.

#### Mitteilungspflichten bei geologischen Untersuchungen

Gemäß dem Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG nach § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

### **3.4.7 Sicherheitslinie der LMBV**

Mit der Sicherheitslinie wird die Fläche (Sicherheitszone) begrenzt, auf welcher unmittelbare Auswirkungen auf die Geländeoberfläche durch bergbauliche Tätigkeiten einschließlich der Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an Tagebauböschungen bzw. durch Tagebaurestseen verursachte hydromechanische Langzeiteinflüsse auf die Böschungen nicht ausgeschlossen werden können.

Die Sicherheitslinie ist in der Planzeichnung Teil A dargestellt und in der Legende als nachrichtliche Übernahme der LMBV benannt.

### **3.4.8 Abfallentsorgung**

Bei Umsetzung des Planvorhabens ist folgendes berücksichtigen:

1. Zufahrtsstraßen müssen so ausgeführt sein, dass 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einer Gesamtmasse von 28 t und einer Länge von ca. 10 m diese gefahrlos befahren können.
2. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Wendeanlagen sind nach EAE 85, Tabelle 11 für 3-achsige Abfallfahrzeuge mit einem Wendekreisradius von 10 m vorzusehen. Kurvenradien sind so zu gestalten, dass eine gefahrlose Umfahrung, ohne Beschädigung gewährleistet ist.
3. Sollte eine Wendeanlage nicht realisierbar sein, sind die Abfallbehälter an einer für das Fahrzeug erreichbaren zentralen Stelle bereitzustellen.
4. Bei Bepflanzung der Straßenränder ist der Freiraum der Fahrzeuge zu beachten.
5. Die für den Landkreis geltenden Satzungen für die Abfallentsorgung sind in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

## 4. UMWELTSITUATION

### 4.1 Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Anlage 1 untersucht. Hierbei wurden u.a. die Daten des Landkreises Görlitz sowie des Freistaates Sachsen ausgewertet, welche auf den Onlineportalen zur Verfügung gestellt werden. Der Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde entsprechend der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) bilanziert (siehe Tabelle Anhang 2 zum Umweltbericht).

#### 4.1.1 forstwirtschaftliche Belange

Von der Planung sind forstwirtschaftliche Belange berührt. Innerhalb der Stellungnahme vom 06.10.2016 des Kreisforstamtes zum 2. Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mitgeteilt, dass sich Waldflächen i. S. von § 2 Abs. 1 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (Sächs-WaldG) befinden (siehe Abb. 8).



Abb.: 8: Anlage zur SN des Kreisforstamtes vom 06.10.2016 zum FNP mit Darstellung der Waldflächen

Mit der Planung des Ferienresorts werden Teilflächen davon dauerhaft in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um einen angepflanzten Kiefernforst, entsprechend des Sanierungsrahmenplans zum Tagebau Bärwalde mit einer Größe von 31.358 m<sup>2</sup>. Teilbereiche der nördlich angegebenen Flächen werden als Waldrandsaum umgebaut und entwickelt (siehe grünordnerische Festsetzung 3.3)

Dementsprechend ist eine Waldumwandlungserklärung unter Angabe der genauen Fläche der Waldanspruchnahme (ca. 31.358 m<sup>2</sup>) und der Ersatzaufforstungsflächen zu beantragen.

Die Karte aus dem Geoportal Sachsen zu den Waldflächen nach Sächsischem Waldgesetz konnte in diesem Falle nicht als Quelle / Grundlage verwendet werden, da es hier Unstimmigkeiten bezüglich der Darstellungen bzw. Ausweisungen, auch angrenzender Bereiche gibt.

#### 4.1.2 wasserrechtliche Belange

Das Planvorhaben befindet sich außerhalb von rechtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten. Des Weiteren gibt es im Vorhabenareal keine Oberirdischen Gewässer. In direkter räumlicher Nähe befindet sich südlich der Bärwalder See.

Aktuell liegen keine Erkenntnisse vor, dass wasserrechtliche Belange von der Planung berührt werden.

- Innerhalb der Bebauungsplanung wird u.a. festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet der Einsatz von Pestiziden sowie Insektiziden prinzipiell unzulässig ist.
- Erdaufschlussarbeiten, die Einfluss auf die Beschaffenheit des Grundwassers haben, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Baumaßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz anzuzeigen.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist entsprechend Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ohne das Wohl der Allgemeinheit zu beeinträchtigen, ortsnahe zu versickern. Auf die Gefährdungshaftung gemäß § 89 Abs. 1 WHG wird hingewiesen.

#### 4.1.3 immissionsschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Vorhabenstandortes sind keine lärmintensiven Nutzungen beabsichtigt. Auch aus der Umgebung sind keine lärmrelevanten Nutzungen bekannt. Angrenzend befindet sich das Landschaftskunstabauwerk „Ohr“. Hier finden gelegentlich Veranstaltungen statt.

Die nächste öffentlich gelegene Straße – Kreisstrasse K8481 verläuft ca. 90 m nördlich des Vorhabenstandortes und ist durch einen Gehölzbestand vom Plangebiet getrennt. Daher ist von keiner Einschränkung durch Verkehrslärm auszugehen.

#### 4.1.4 Schutzgebiete / Biotop

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Biotop vor, welche nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatschG geschützt sind.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine festgesetzten Schutzgebiete. Die nächstliegenden Schutzgebiete sind:

1. Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft - Entfernung ca. 1.600 m (nordwestlich)
2. SPA-Gebiet „Muskauer und Neustädter Heide“ (Landesinterne Nr.: 47, EU-Meldenr.: 4552-452) – Entfernung ca. 3.000 m (nordöstlich)
3. FFH-Gebiet „Schwarzer Schöps unterhalb Reichwalde“ (EU-Meldenr.: 4553-301) – Entfernung ca. 580 m (nördlich)
4. Landschaftsschutzgebiet „Boxberg-Reichwalder Wald- und Wiesengebiet“ (d 64) – Entfernung ca. 360 m (nördlich)

#### **4.1.5 Artenschutz**

Die von der Planung berührten Biotope stellen aufgrund ihrer Nutzung und Ausstattung Lebensräume für die Fauna dar. Um die potentielle Betroffenheit ermitteln zu können, wurden für bestimmte Artgruppen (Fledermäuse, Reptilien, Vögel, Schmetterlinge) Erfassungen im Plangebiet durchgeführt. Die Ergebnisse sind der Anlage 3 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu entnehmen.

Zur Wiederherstellung artspezifischer Habitate dienen die innerhalb sowie außerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

## 4.2 grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Reduzierung bzw. der Vermeidung des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotenzial, sowie dem Umbau von Vorwaldflächen in einen gestuften Waldrandbereich innerhalb des Plangebietes. Ziel der Festsetzung der Maßnahmen ist es, den Eingriff hinsichtlich der Flora und Fauna, des Landschaftsbildes, des Bodens sowie des Wassers zu reduzieren.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Je 200 m<sup>2</sup> versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen und zu erhalten. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Stammumfang von 12 - 14 cm, gemessen in 1m Höhe,
- Hochstamm (mind. 1,80 m Stammhöhe)

### Private Grünfläche

Die so ausgewiesenen Flächen sind als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Eine Anpflanzung von Gehölzen sowie die erste Mahd vor dem 15.7. eines jeden Jahres sind zulässig. Weiterhin ist die Errichtung von Spiel- und Sportgeräten zulässig, wenn die grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote 1 bis 3) berücksichtigt werden. Bei Gehölzanpflanzungen im Bereich der freizuhaltenen Sichtbereiche nach RAst 06 gilt eine maximal zulässige Höhe von 0,80 m, welche einzuhalten ist.

### Private Grünfläche mit Gehölzbestand

Die so ausgewiesenen Flächen sind als gestufter Waldrand in Richtung Norden und von der neuen Zufahrtsstraße in Richtung Osten bzw. Westen zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Für den Randbereich sind Gehölzarten der Pflanzliste 3; 4 und 5 mit einer Pflanzqualität der

- Bäume: mit einem Stammumfang von min. 14 - 16 cm, gemessen in 1m Höhe
- Sträucher: vStr. 3 Tr. 100 -125 cm

zu verwenden.

Der Pflanz- sowie Reihenabstand soll 2,0 m betragen. Die Pflegedauer muss mind. 5 Jahre betragen. Im Zuge der Bepflanzung ist die Entnahme von Gehölzen des Robinien- und Kiefernbestandes innerhalb der Vorwaldflächen zulässig. Entnommen werden darf bis zu 40% des Gesamtbestandes.

- Die Anlage und Entwicklung zum Waldsaum entspricht dem Maßnahmenvorschlag aus dem Artenschutzfachbeitrag und dient zur Förderung von Vögeln des Waldes und der halboffener Habitatstrukturen (z.B. Schwarz-/ Grünspecht, Heidelerche, Raubwürger, Neuntöter, Wiedehopf)

## Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

### Pflanzgebot 1

Innerhalb des Pflanzgebotes sind die Gehölzarten der Pflanzenlisten 2-6 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ziel ist die Entwicklung einer Hecke mit einzelnen Bäumen. Für die Anpflanzung der Arten der Pflanzlisten 2-3 sind Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von min. 14 - 16 cm, gemessen in 1m Höhe, zu verwenden. Für die Arten der Pflanzliste 4 sind Pflanzqualitäten min. 2 xv., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden. Für die Arten der Pflanzliste 5-6 sind Pflanzqualitäten min. 2 xv., Höhe 60 - 100 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden.

Der Abstand der anzupflanzenden Bäume der Pflanzlisten 2-3 wird auf max. 20 m begrenzt.

### Pflanzgebot 2

Die so gekennzeichneten Flächen sind mit lückiger Strauchbepflanzung und punktueller Baumbepflanzung auf maximal 30 v. H. der jeweiligen Fläche zu bepflanzen. Die Pflanzen sind den Pflanzenlisten 2-3 und 4-5 zu entnehmen. Die verbleibenden Flächen sind als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind maximal 6 mal jährlich zu mähen, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf.

### Pflanzgebot 3

Die so gekennzeichneten Flächen sind mit lückiger Strauchbepflanzung und punktueller Baumbepflanzung auf maximal 40 v. H. der jeweiligen Fläche zu bepflanzen. Die Pflanzen sind den Pflanzenlisten 2-3 und 4-5 zu entnehmen. Die verbleibenden Flächen sind als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind maximal 6-mal jährlich zu mähen, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf.

→ Die Festsetzungen (Pflanzgebote 1.3) dienen dem Ausgleich für das Landschaftsbild und bilden neue Strukturen / Lebensraum für die Fauna.

## Pflanzlisten

### Pflanzliste 1

<i>Malus (in Sorten)</i>	-	Kulturapfel
<i>Prunus (in Sorten)</i>	-	Kulturkirsche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus (in Sorten)</i>	-	Pflaume
<i>Pyrus (in Sorten)</i>	-	Kulturbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Gemeine Eberesche

### Pflanzliste 2: Bäume > 25m Wuchshöhe

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

### Pflanzliste 3: Bäume > 10m bis < 25m Wuchshöhe

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hängebirke

<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Gem. Eberesche

#### Pflanzliste 4 Sträucher > 5m bis < 10m Wuchshöhe

<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder

#### Pflanzliste 5: Sträucher > 2m bis < 5m Wuchshöhe

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	-	Weinrose

#### Pflanzliste 6: Sträucher < 2m Wuchshöhe

<i>Rosa pimpinellifolia</i>	-	Bibernellrose
<i>Rosa fruticosus</i>	-	Brombeere

## MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

### M1<sup>1</sup>

#### Baufeldfreimachung und Bauzeitenbeschränkung

- Alle Arbeiten im Zuge der Baufeldfreimachung der Baumaßnahmen müssen zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar, außerhalb der Brutzeit, begonnen und abgeschlossen werden. Größere Eingriffe in den Oberboden müssen zur Wahrung des Tötungsverbotes außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Falls davon abgewichen werden soll, ist die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz (uNB) einzuholen und die Arbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vorher auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten untersuchen.

Aufgrund des voraussichtlichen Bauzeitraumes über > 1 Jahr sind nach der Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung außerhalb der Brutzeit Maßnahmen zur Verhinderung der Ansiedlung von Bodenbrütern zu treffen. Dies kann mit einer Umrandung durch beispielsweise Flatterband erfolgen und ist bis zum Abschluss der zu belassen.

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen/Tötungsdelikten von Reptilien (u.a. Zauneidechse & Glattnatter) sind die Flächen im Vorfeld erforderlicher Geländemodellierungs-/regulierungsarbeiten durch einen Artexperten auf ein Vorkommen zu überprüfen. Wird ein Vorkommen bestätigt, ist dessen Abfang in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz im Vorkommensbereich erforderlich. Ein erster Abfangzeitraum muss zwingend in der Hauptaktivitätszeit und vor der Eiablage (zwischen März und Mitte Mai) erfolgen. Entsprechend der Populationsgröße und dem Fangerfolg ist ggf. ein zweiter Abfang ab Mitte August durchzuführen.



Um ein Wiedereinwandern der Reptilien in die Baugebiete zu verhindern, ist vor dem Abfang ein Reptilienschutzzaun zu errichten, dessen Lage und Verlauf im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen ist.

- Das Entfernen von Gehölzen innerhalb der privaten Grünflächen sowie innerhalb des Baugebietes ist zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Für notwendige Gehölzfällungen im Verbotszeitraum ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz ein begründeter Antrag auf Befreiung des Verbotes zu stellen. Während der Arbeiten im Plangebiet ist darauf zu achten, dass keine wildlebenden Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (beispielsweise Vögel, Fledermäuse oder Hornissen) verletzt, getötet oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) nachhaltig beeinträchtigt werden (§ 44 Abs.1 BNatSchG).  
Sollten während der Arbeiten Nester und dergleichen entdeckt werden, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Bestehen keine Möglichkeiten zur Erhaltung der geschützten Lebensstätten, ist eine Befreiung von den Zugriffsverboten zur Beseitigung der Wohnstätte einzuholen (§ 2 Abs.1 und § 44 i.V.m. § 67 BNatSchG).

#### Erhalt Gebäude

Das Gebäude im Südosten wird u.a. von der Rauchschnalbe als Brutplatz genutzt und ist daher zu erhalten. Ist kein Erhalt des Gebäudes möglich, ist im Vorfeld des geplanten Abbruchs eine Befreiung gemäß § 45 BNatSchG von den Zugriffsverboten (§ 44 BNatSchG) bei der UNB des Landkreises Görlitz einzuholen.

<sup>1</sup> ohne zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan

- Alle vorbenannt aufgeführten Maßnahmen sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten und in Schrift und Bild/Foto zu protokollieren. Die Protokolle sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz regelmäßig und unaufgefordert vorzulegen.

**Aufgrund der Eingriffsintensität ist jedoch ein kompletter Ausgleich, mit den benannten Maßnahmen, innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Im weiteren Planverfahren werden Lösungen in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt und dem Kreisforstamt des Landkreises Görlitz sowie der Gemeinde Boxberg / O.L. erarbeitet, wie das Kompensationsdefizit von 464.162 Werteinheiten, die Inanspruchnahme von Waldflächen sowie der artenschutzfachliche Ausgleich kompensiert werden kann.**

**Dahingehend sind außerhalb des Plangebietes zusätzliche Maßnahmen umzusetzen.**

**Für die dauerhafte Inanspruchnahme von Waldflächen ist ein flächenhafter Ausgleich im Verhältnis von 1:1 zu erbringen. Diesbezüglich muss eine Fläche von ca. 31.358 m<sup>2</sup> aufgeforstet werden.**

**Weiterhin sind entsprechend der Ergebnisse aus dem AFB Kompensationsmaßnahmen für betroffene Vogelarten des Offenlandes/ Halboffenlandes in einer Größenordnung von ca. 5 ha in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes entsprechend den Ausführungen im Artenschutzfachbeitrag**

zu schaffen. Diese Flächen wären auch geeignet um den naturschutzfachlichen Ausgleich zu erbringen.

Durch den Vorhabenträger werden daher im weiteren Verfahren Flächen akquiriert. Diese werden in Abstimmung mit den oben aufgeführten Ämtern und der Gemeinde Boxberg / O.L. hinsichtlich Ihrer Eignung geprüft.

Die Sicherung der Flächen erfolgt dann bis zur Satzung durch den Abschluss städtebaulicher Verträge zwischen dem Vorhabenträger und den jeweiligen Grundstückseigentümern.

## 5. ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Verkehr

#### PKW

Die Erschließung des Vorhabenstandortes für den PKW-Verkehr erfolgt aus nördlicher Richtung über die Kreisstrasse K 8481, welche innerhalb des Flurstückes 81/1 der Gemarkung Boxberg Flur 6 verläuft. Die neu zu errichtende private Erschließungsstraße erschließt den Vorhabenstandort innerbetrieblich.

#### ÖPNV (Bus)

Außerhalb des Plangebietes (östlich) befindet sich in fußläufiger Entfernung von 500 m die Haltestelle „Bärwalder See“. Mit der verkehrenden Takt Bus Linie 70 ist in den Sommermonaten die benannte Haltestelle zu erreichen.

### 5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde mit Anschreiben vom 26.02.2021 eine Abfrage bei den betreffenden Medienträgern zum Bestand bzw. zu Anschlussmöglichkeiten im Zuge des Vorhabens gestellt. Der Vorhabenstandort ist derzeit medientechnisch nicht erschlossen.

#### Erschließung Trinkwasser

In der Nähe des Vorhabenstandortes, ca. 350 m östlich, verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD d160. Eine Erschließung über diese Leitung ist grundsätzlich möglich. Es ist jedoch zwingend zu beachten, dass über diese Versorgungsleitung eine maximale Trinkwassermenge von 24 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung steht.

Sollte der Trinkwasserbedarf diese Menge überschreiten, so sind umfassende Maßnahmen im vorgelagerten Netz notwendig, um die Trinkwasserversorgung sicher zu stellen.

Zuständiger Versorger sind die Stadtwerke Weißwasser.

#### Erschließung Abwasser

Der nächstgelegene Anschlusspunkt an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation befindet sich ca. 500 m südöstlich des Plangebietes an der Skaterbahn. Aufgrund der Entfernung und der örtlichen Lage ist hier die Erweiterung der öffentlichen Kanalisation notwendig. Eine dezentrale Abwasserbehandlung wird von den Stadtwerken Weißwasser aufgrund der örtlichen Nutzungen (Bade-/ Erholungsgewässer, saisonale Objektnutzung) für nicht sinnvoll erachtet.

#### Erschließung Regenwasser/ Entwässerung

Aktuell wird der wesentliche Teil des anfallenden Niederschlagswasser innerhalb der Vorhabenstandortes zur Versickerung gebracht. Aufgrund des Planvorhabens wird an der bestehenden Entwässerungssituation festgehalten. Anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (beispielsweise der geplanten Gebäude) soll zukünftig einer weiteren Nutzung zugeführt werden. Überschüssiges Wasser soll in den Grünflächen des Vorhabenstandortes zur Versickerung gebracht werden.

### **Erschließung Gas**

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich keine Gasleitungen. Eine Erschließung mit Gas ist nicht beabsichtigt.

### **Erschließung Strom**

Im Zuge der Vorabfrage wurde durch die MitNetzStrom mbH mitgeteilt, dass sich im Bereich des Plangebietes ein Mittelspannungskabel befindet. Diese führt zur Ruine ist laut Aussage des Medien-trägers aber stillgelegt und kann überplant werden. Ein Anschluss des Plangebietes ist grundsätzlich möglich. Dazu müssen Abstimmungen mit dem Netzbetreiber geführt werden.

Zudem ist durch die Festsetzungen geregelt, dass auf den Dächern Photovoltaikanlagen errichtet werden müssen. Diese können einen Teil des benötigten Stroms erzeugen.

### **Erschließung Telekommunikation**

Im Bereich des Vorhabenstandortes liegen derzeit keine Telekommunikationslinien an. Um zukünftig den Vorhabenstandort mit Telekommunikationslinien zu erschließen, ist deren Neuverlegung erforderlich. Dies wird mit dem zukünftigen Versorger abgestimmt.

### **Abfallentsorgung**

Zukünftig wird die Abfallentsorgung im Bereich des Vorhabenstandortes dahingehend gestaltet, dass der Abfall an einer zugänglichen Stelle im Bereich der Hauptzufahrt übergeben wird. Insofern eine Abholung der Abfallbehälter innerhalb der privaten Grundstücksfläche durch den zuständigen Entsorger möglich ist, ist dies mit diesem vertraglich zu vereinbaren und die Hinweise des Pkt. 3.4 „sonstige planungsrelevante Hinweise - Abfallentsorgung“ zu berücksichtigen.

## **5.3 Brandschutz**

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 wird im weiteren Verfahren ermittelt.

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

Für die Löschwasserversorgung werden im Arbeitsblatt W 405 für verschiedene Baugebiete Richtwerte für den Löschwasserbedarf vorgeschlagen, der über einen Zeitraum von zwei Stunden innerhalb des sich im Radius von 300 m um das Objekt erstreckenden Löschbereiches gedeckt werden muss. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist objektkonkret anwendbar, da das geplante Vorhaben mit den im Arbeitsblatt genannten Baugebieten vergleichbar ist. Die geplante Ferienresortanlage sieht Gebäude vor, welche dem zeitweiligen oder ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Es sind die brandtechnischen Eigenschaften eines Wochenendhausgebietes ableitbar.

Dementsprechend ist nach Bauart der Gebäude Löschwasser in einer Menge von 24 m<sup>3</sup> bis 96 m<sup>3</sup> zur Verfügung zu stellen.

## 6. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 3: Flächenbilanz

Geltungsbereich B-Plan	83.113 m <sup>2</sup>
Festsetzung im B-Plan	Fläche in m <sup>2</sup>
Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ferienhäuser“	30.261 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Erlebnishof“	2.980 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	322 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung – private Verkehrsfläche, Parkplatz, Fußweg, Rettungsweg	6.556 m <sup>2</sup>
Bestandsgebäude	183 m <sup>2</sup>
Grünflächen	27.284 m <sup>2</sup>
Flächen mit Gehölzen	15.527 m <sup>2</sup>

## 7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes sind nur bauliche Anlagen und Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Boxberg / O.L. und dem Vorhabenträger festgelegt sind.

Der Vertrag nimmt u.a. folgende Regelungen auf:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraums,
- bei Verwirklichung des Vorhabens sind alle planungsrelevanten Auflagen und Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren sowie die festgesetzten Nutzungen zu erfüllen,
- der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen,
- der Vorhabenträger wird alle Maßnahmen zur Erschließung des Grundstückes durchführen und alle erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen einholen und nachweisen,
- Nachweis der gesicherten verkehrstechnischen Erschließung des Vorhabenstandortes mit Angabe der Flurstücke,
- Nutzungsvereinbarung zwischen Vorhabenträger und Gemeinde zur Sicherung des 2. Rettungsweges