Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferien-Resort Oberlausitz"
- Planzeichnung (Teil A) -

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (§ 10 BauNVO)
- sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erlebnishof" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche - öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - private Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußweg (wassergebunden)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußweg + Rettungsweg (wassergebunden)
- Einfahrtbereich

Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünflächen
- private Grünflächen mit Gehölzbestand - Entwicklungsziel: gestufter Waldsaum
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- pfg 1 Bezeichnung des Pflangebietes
- Pflanzung von Einzelbäumen

Wasserflächen und Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- DGR Gewässerrandstreifen (gem. Befahrung am 16.11.2017 und LMBV vom 28.02.2019)

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abk. Nutzungsgrenzen (Planung) / Bezeichnung
- E Erlebnishof mit Büro/ Verwaltung und Gastronomie
- EG Empfangsgebäude
- F Ferienhäuser
- G Gastronomie / Cafe
- I Indoorspielplatz / Fitness
- K Koppel
- M Mehrzweckgebäude
- S Schwalbenhaus
- U Umgebindehäuser
- W Wellness
- geplante Gebäude
- Sichtdreieck (nach RASt 2006, Pkt. 6.3.9.3)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Elektrizität
- Gasleitung, entwerfeg!, mit Angabe Leitungsart
- Trinkwasser, erbeleg!, mit Angabe Leitungsart
- Abwasser, erdverleg!, mit Angabe Leitungsart
- Haberleitung
- Schutzstreifen (mit Leitung)

Nachrichtlich übernommen

- Flurstücksnummern
- Gemarkungsgrenze
- Bestandsgebäude
- Erhalt - Bestandsgebäude

Nachrichtliche Übernahmen der LMBV:

- Sicherheitslinie
- Geltungsbereich des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses vom 17.11.2005

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl Vollgeschosse
Dachneigung	Dachform
Bauweise	

Textliche Festsetzungen (TEIL B)

Gemäß §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches 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, wird durch Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ___.___.____ und nach Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung zur Bebauungsplanung "Ferien-Resort Oberlausitz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung vom:
Teil B: textliche Festsetzungen vom:

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

a) 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

b) 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

c) 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

d) 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

e) 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. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 10 BauNVO und 11 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO_{FH}) sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erlebnishof" ($SO_{Erl.}$) festgesetzt.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" wird gegliedert in die Teilflächen SO_{FH1} - SO_{FH4}.

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

SO_{FH1}:
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_{FH2}:
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_{FH3}:
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_{FH4}:
1. die Errichtung von Ferienhäusern als Einzel- und Doppelhaus (maximal 11)
2. die Errichtung von Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

$SO_{Erl.}$:
1. die Errichtung von Gebäuden für Verwaltung-, Geschäfts- und Bürozwecke
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 1o – SO 4o) ist nach § 10 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Anzahl der Geschossigkeit entsprechend der Nutzungsschablone bestimmt.

1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche des Baugebietes wird durch die Festsetzung der Baugrenze definiert. Im Gebiet wird die offene Bauweise festgeschrieben. In den Sondergebieten SO_{FH1} - SO_{FH4} sind nur freistehende Gebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes $SO_{Erl.}$ ist die offene Bauweise zulässig.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist definiert durch die Fläche innerhalb der Baugrenzen.

1.4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die notwendigen Zuwegungen, Stellplätze und Nebenanlagen, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone. 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 gepflasterten Straßenoberkante der liegen. Für technologische Aufbauten (Aktiurbahnen o.ä.) sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen möglich.

1.6 SOLARFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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.
Die Solarmindestfläche kann auch durch Solarzellen oder Solarkollektoren erfüllt werden auf einem Dach Solarzellen oder Solarkollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

1.7 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
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 technische Nebenanlagen, Anlagen für erneuerbare Energien sowie für Nebenanlagen welche dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen. Die Errichtung bzw. Anlage darf den grünordnerischen Festsetzungen nicht entgegenstehen.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Die innerhalb des Vorhabenbereiches befindlichen Straßen, Wege und Stellplätze, dienen der Anbindung an die öffentliche Zuwegung sowie der inneren Erschließung des Plangebietes und werden als öffentliche Verkehrsflächen (Kreisstraße K5451) und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - private Verkehrsfläche, Parkplatz, Fußweg sowie Fußweg + Rettungsweg festgesetzt.

1.9 VORHABENZULÄSSIGKEIT (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Baugebietes sind nur baulliche Anlagen und Nutzungen zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Boxberg / O.L. und dem Vorhabenträger festgelegt sind.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 DACHGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Es sind entsprechend Planeinschrieb folgende Dachformen und -neigungen zulässig:
Walm-, Krüppelwalm, Pult- und Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 50° zulässig. Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes.

2.2 EINFREIDUNGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Im Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen.

2.3 STELLPLÄTZE (§ 83 Abs.1 SächsBO)
Neu zu errichtende PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu versehen.

2.4 ÄUSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND WERBEANLAGEN (§ 89 Abs.1 SächsBO)
Periodische Beleuchtungen zur Werbung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2.5 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.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1Nr. 25 a BauGB)
Je 200 m² 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)

3.2 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 ist zulässig. Weiterhin ist die Errichtung von Spiel- und Sportgeräten zulässig, wenn die Grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote 1-3) berücksichtigt werden. Bei Gehölzanpflanzungen im Bereich der freizuhaltenden Sichtbereiche nach RAst 06 gilt eine maximal zulässige Höhe von 0,80 m, welche einzuhalten ist.

3.3 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 Einnahme von Gehölzen des Robinien- und Kiefernbestandes innerhalb der Vorwaldflächen zulässig. Entnommen werden darf bis zu 40% des Gesamtbestandes.

3.4 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baum (Pflanzgebot)
An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Bäume der Pflanzenlisten 2-3 mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm gemessen in 1 m Höhe und einer Stammhöhe von min. 1,80 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte sind im Wurzelbereich so auszubilden, dass pro Baum mindestens eine Baumscheibe von 6 m² gewährleistet ist. Von den angegebenen Standorten kann aus bau- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 4 m abgewichen werden.

Pflanzgebot 1 (pfg 1)
Innerhalb des Pflanzgebietes sind die Gehölzarten der Pflanzenlisten 2,4 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 x v., Höhe 100 - 150 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen zu verwenden. Für die Arten der Pflanzliste 5-6 sind Pflanzqualitäten min. 2 x v., 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 (pfg 2)
Die so gekennzeichneten Flächen sind mit lockiger Strauchbepflanzung und punktueller Baumbepflanzung auf maximal 30 v. H. der jeweiligen Fläche zu bepflanzen. Die Pflanzen sind den Pflanzenlisten 2-3 und 4-6 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 (pfg 3)
Die so gekennzeichneten Flächen sind mit lockiger Strauchbepflanzung und punktueller Baumbepflanzung auf maximal 40 v. H. der jeweiligen Fläche zu bepflanzen. Die Pflanzen sind den Pflanzenlisten 2-3 und 4-6 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.

3.5 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M1 (ohne zeichnerische Festsetzung)

1. 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 einzuholen. Vorher ist durch einen Fachkundigen einer ökologischen Baubegleitung vorher auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten untersuchen.

Aufgrund des voraussichtlichen Bauzeitraums über > 1 Jahr sind nach der Baufeldfreimachung und Bauzeitenerweiterung 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 Verneutzung 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 Anfang 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 Population/eingriffe sind dem Fangertrag 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 entlang der Grenze zu den Flächen mit Vorkommen 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 Vorfeldbereich ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz ein begründeter Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG zu stellen. Während der Arbeiten ist darauf zu achten, dass keine Tiere (z.B. Vögel, Igel, Reptilien, Amphibien) 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 Hohlräume einzuholen (§ 2 Abs. 1 und § 44 I,V i.m. § 67 BNatSchG).

2. Erhalt Gebäude
Das Gebäude im Substrate wird u.a. von der Rauchschwalbe 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 LNB des Landkreises Görlitz einzuholen.

3. Alle in den Pkt. 1 bis 2 aufgeführten Maßnahmen sind im Rahmen der **ökologischen Baubegleitung** zu begleiten und in Schriftl und Bild/Foto zu dokumentieren. Die Protokolle sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz regelmäßig und unaufgefordert vorzulegen.

3.7 GENEHMIGUNG UND REALISIERUNG
Im gesamten Plangebiet ist der Einsatz von Pestiziden sowie Insektiziden prinzipiell unzulässig.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind entsprechend den Festsetzungen Pkt. 3.1 bis 3.5 umzusetzen. Die grünordnerischen Festsetzungen der Pkt. 3.1 und Pkt. 3.4 zur Kompensation des Eingriffs sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Arbeiten auf dem jeweiligen Baugrundstück zu realisieren.

4. HINWEISE

4.1 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt. Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, vor Beginn der Erdarbeiten, als einer Erlaubnis ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Von Baubeginn ist zwischen den 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). Das Landesamt für Archäologie soll frühzeitig in das weitere Verfahren eingebunden werden, um den Umfang der Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung rechtzeitig festzulegen und verantwortlichen Bauleiter benennen. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen gemäß § 20 SächsDSchG entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu schützen, sollen nicht das zuständige Landesamt für Archäologie mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aber Art, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Telefon 0351 - 8926655 zu melden.

4.2 ALTLASTEN
Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Alle im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Fassung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2021 (BGBl. I S. 3267) geändert worden ist, zuzuführen. Abfälle sind gemäß des KrWG vorrangig zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Nachweise unter Beachtung der KrWG und Nachw/ zuführen. Bei der Sammlung, Aufbereitung und Beseitigung der anfallenden festen, flüssigen und gasförmigen Abfall- und Verwertungsstoffe sind die Vorschriften, Grundsätze und Normative einzuhalten.

4.3 BODENSCHUTZ
Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende gesetzliche Grundlagen bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist".
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) § 62 I i.m. § 2 Abs. 1
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes v. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Erdaushub
Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Bauwellen, Nebenerschließungen und Ablagerungsflächen zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1:

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

Pflanzliste 2: Baume >25m Wuchshöhe

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Pflanzliste 3: Baume >10m bis < 25m Wuchshöhe

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Hängebirke
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Gem. Eberesche

Pflanzliste 4: Baume: >5m bis <10m Wuchshöhe

Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	-	Hasel
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 5: Strauicher: >2m bis <5m Wuchshöhe

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

Pflanzliste 6: Sträucher: <2m Wuchshöhe

Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Boxberg / O.L. hat am 10.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ferien-Resort am Bärwalder See" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 5 am 28.05.2021.

Boxberg / O.L., den ___.___.____ .....
(Ort, Datum) (Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom ___.2023 bis zum ___.2023 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. __ vom ___.2023.

Boxberg / O.L., den ___.___.____ .....
(Ort, Datum) (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom ___.___.____ zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs.1 BauGB aufgefordert worden.

Boxberg / O.L., den ___.___.____ .....
(Ort, Datum) (Bürgermeister)

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Boxberg / O.L. hat am ___.___.____ den 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung und Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ___.___.____ beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom ___.___.____ wurden gebilligt.

Boxberg / O.L., den ___.___.____ .....
(Ort, Datum) (Bürgermeister)

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom ___.___.____ zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Boxberg / O.L., den ___.___.____ .....
(Ort, Datum) (Bürgermeister)

6. Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, dem Umweltbericht und veröffentlichten wesentlichen Unterlagen haben in der Zeit vom ___.___.____ bis ___.___.____ während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2. Erhalt Gebäude
Das Gebäude im Substrate wird u.a. von der Rauchschwalbe 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 LNB des Landkreises Görlitz einzuholen.

3. Alle in den Pkt. 1 bis 2 aufgeführten Maßnahmen sind im Rahmen der **ökologischen Baubegleitung** zu begleiten und in Schriftl und Bild/Foto zu dokumentieren. Die Protokolle sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz regelmäßig und unaufgefordert vorzulegen.

Boxberg / O.L., den ___.___.____ .....
(Ort, Datum) (Bürgermeister)

7. Die Gemeinde Boxberg / O.L. hat die fristgerecht vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1 bis 3 BauGB durch Abwägung am ___.___.____ geprüft. Das Ergebnis ist mit Anschreiben vom ___.___.____ schriftlich mitgeteilt worden.

Bo