

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Traditionshof Lausitzer Teich- und Waldwirtschaft“ – Gemeinde Quitzdorf am See, Landkreis Görlitz

Anlass und Ziele der Planung

Der Vorhabenträger der Bebauungsplanung, Herr A. Kittner aus der Gemeinde Quitzdorf am See / OT Petershain, beabsichtigt im Bereich der Flurstücke 18/1 und 18/3 (Teilfläche) der Gemarkung Petershain Flur 4 ein Schul- und Begegnungszentrum der traditionellen Agrarhandwerke sowie Gebäude für Übernachtungen zu errichten. Mit dem Vorhaben soll die zum Teil unterschätzte Bedeutung und die Attraktivität des ländlichen Handwerks wieder in die öffentliche Wahrnehmung gerückt werden.

Entsprechend den genannten Vorstellungen des Vorhabenträgers beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Quitzdorf am See in seiner Sitzung am 25.1.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Traditionshof Lausitzer Teich- und Waldwirtschaft“.

Zusammenfassend werden folgende Planungsziele am Vorhabenstandort angestrebt:

- innerhalb des Plangebietes soll gem. § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB der besondere Nutzungszweck „Traditionshof Lausitzer Teich- und Waldwirtschaft“ festgesetzt werden
- im zentralen Bereich ist die Errichtung eines Schulungsstandortes mit Übernachtungsmöglichkeiten, bestehend aus einem Hauptgebäude, einer Doppelhausunterkunft, 3 Einzelhäusern sowie einem Nebengebäude geplant
- im östlichen Bereich ist die Errichtung von maximal 6 Fischerhütten und 2 Jagdhütten innerhalb der privaten Grünfläche beabsichtigt
- Errichtung von privaten Verkehrsflächen, hierbei Zufahrtsstraßen, Wege und Stellplätze
- Errichtung eines naturnah gestalteten Löschwasserteiches für die Löschwasserversorgung
- Rückhaltung und Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers – Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit Versickerungszone
- Umsetzung der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs-, Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen
- effektive Auslastung der Flächennutzung und Reduzierung der Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter

Bestandteile der Bebauungsplanung

Bestandteile der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung „Traditionshof Lausitzer Teich- und Waldwirtschaft“ sind:

- die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B)
- die Begründung
- der städtebaulicher Entwurf
- der Erläuterungsbericht Entwässerung
- der Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) mit den Anlagen Bestandsplan Biotope, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, SPA-Vorprüfung
- der Durchführungsvertrag

Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bebauungsplanung

Innerhalb der Bebauungsplanung (Umweltbericht, als Bestandteil der Planung) wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bewertet und die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich beschrieben. Berücksichtigt wurden insbesondere die Hinweise und Anregungen des Umweltamtes des Landkreises Görlitz, des Staatsbetriebes Sachsenforst - Biosphärenreservatsverwaltung Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft sowie des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass die wesentlichen Beeinträchtigungen die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Fauna“ betreffen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“ wird ausgeschlossen, wenn die Anzahl der festgelegten Veranstaltungen im Außenbereich mit elektroakustischer Beschallung in der Nachtzeit durch den Vorhabenträger eingehalten werden und erforderliche bautechnische Maßnahmen umgesetzt werden. Die Regelungen sind u.a. Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Um die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Flora & Fauna“ zu kompensieren bzw. zu minimieren, werden Teilflächen des Vorhabenstandortes umgestaltet / aufgewertet (festgesetzt als private Grünflächen) und es sind u.a. Regelungen für die Pflege der Grünflächen bzw. Regelungen zum Abbrennen von Feuerwerken zu beachten. Insgesamt werden durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen die nachteiligen Wirkungen der Bebauung kompensiert.

Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß BauGB / Ergebnisse

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig durch eine erste Bürgeranhörung in Form einer öffentlichen Auslage gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 09.03.2017 bis einschließlich dem 10.04.2017 beteiligt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 25.04.2018 durch den Gemeinderat der Gemeinde Quitzdorf am See gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.05.2018 bis einschließlich dem 15.06.2018 statt.

Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligungen wurden keine Anregungen und Bedenken zur Bebauungsplanung vorgebracht.

Daraufhin wurde die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Am 12.09.2018 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Quitzdorf am See die Abwägung des Bebauungsplanes.

Behördenbeteiligung gemäß BauGB / Ergebnisse

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.03.2017.

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 09.05.2018.

Die grundsätzlichen Bedenken sowie Anregungen und Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung waren u.a., dass:

- sich der Vorhabenstandort und dessen räumliche Ausdehnung bis zum Kiesgraben in einer siedlungsstrukturell abgesetzten Ortslage befindet
- Feuerwerke der Kategorie II und aufwärts in der Zeit vom 1. Januar bis zum 1. August negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des angrenzenden SPA-Gebietes haben können
- das Regenrückhaltebecken als Sickerbecken aufgrund der Bodenverhältnisse und des Grundwasserflurstandes ungeeignet ist
- artenschutzrechtliche Belange nur ungenügend berücksichtigt wurden
- der Abriss des bestehenden ruinösen Gebäudes artenschutzrechtlich zu beachten ist
- die Ruine in der Eingriffsbilanzierung als ländliches Einzelanwesen mit 7 WE zu bewerten ist
- die Versickerungsfähigkeit des überschüssigen Niederschlagswassers aufgrund des Grundwasserflurabstandes von < 2 m nachzuweisen ist
- lärmrelevante Auswirkungen durch das geplante Vorhaben einschließlich Fahrverkehr und Stellplätze auf die angrenzende schutzbedürftige Bebauung zu bewerten sind
- eine Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen darf

→ Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden die hervorgebrachten Belange berücksichtigt. U.a. wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert, eine SPA-Vorprüfung erarbeitet, Maßnahmen zum Artenschutz und Immissionsschutz festgesetzt sowie die Planung zur Regenwasserrückhaltung überarbeitet.

Die grundsätzlichen Bedenken sowie Anregungen und Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB waren u.a., dass:

- im Lageplan alle Elemente der Niederschlagswasserentsorgung (Rohr-Rigolen, Mulden-Rigolen, Zu- und Ableitungen) zu ergänzen sind
- im Rahmen der Ausführungsplanung der rechnerische Nachweis zu erbringen ist, dass sowohl beim Löschwasserteich als auch beim Regenrückhaltebecken der Überlaufschutz ausreichend groß dimensioniert wurde
- die Versickerung über Rohr-Rigolen und Mulden-Rigolen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG, welche rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist
- im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger die Umsetzung der in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.8 "Schallschutz" genannten Hinweise verbindlich zu regeln ist
- die Belange des Artenschutzes unzureichend gewürdigt wurden

→ Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte am 12.09.2018 durch den Gemeinderat der Gemeinde Quitzdorf am See.

Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung und ihre Berücksichtigung in der Bebauungsplanung (Auszüge der wesentlichen Stellungnahmen):

Raumordnerische Belange

Landesdirektion Sachsen: „Der FNP ist entsprechend der geplanten Nutzung und Flächeninanspruchnahme zu ändern.“

In Bezug zum ändernden FNP wurde seitens der Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Diesha am 09.07.2018 der Beschluss (Beschluss-Nr. 3-II/2018) gefasst, dass bei einer beabsichtigten Änderung / Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) des Verwaltungsverbandes Diesha die im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Traditionshof Lausitzer Teich- und Waldwirtschaft“ getroffenen Flächendarstellungen übernommen werden. Die Änderung betrifft die Ausweisung eines „Dorfgebietes (Flurstück 18/1, Flur 4, Gemarkung Petershain)“ bzw. „landwirtschaftlicher Extensivierungsfläche – Planung (Teilfläche des Flurstücks 18/3, Flur 4, Gemarkung Petershain)“ in ein „sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung“ und in eine „Grünfläche“.

Wasserrechtliche Belange

Umweltamt Landkreis Görlitz: „Im Lageplan sind alle Elemente der Niederschlagswasserentsorgung (Rohr-Rigolen, Mulden-Rigolen, Zu- und Ableitungen) zu ergänzen....Im Rahmen der Ausführungsplanung ist der rechnerische Nachweis zu erbringen, dass sowohl beim Löschwasserteich als auch beim Regenrückhaltebecken der Überlaufschutz ausreichend groß dimensioniert wurde.... Die Versickerung über Rohr-Rigolen und Mulden-Rigolen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.“

In der Planzeichnung Teil A werden alle Elemente der Niederschlagswasserentsorgung aus dem Vorentwurf der Entwässerungskonzeption nachrichtlich übernommen. Die Grundzüge der Planung sind durch die Darstellung nicht berührt.... Im Rahmen der Ausführungsplanung wird der rechnerische Nachweis erbracht, dass sowohl beim Löschwasserteich als auch beim Regenrückhaltebecken der Überlaufschutz ausreichend groß dimensioniert ist.... Rechtzeitig vor Baubeginn wird die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung über Rohr-Rigolen und Mulden-Rigolen beantragt.

Immissionschutzrechtliche Belange

Umweltamt Landkreis Görlitz: „Im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger ist die Umsetzung der in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.8 "Schallschutz" genannten Hinweise verbindlich zu regeln. Dies betrifft insbesondere die Hinweise zur Installation des Kühlaggregates am Nebengebäude sowie die Festsetzung der im Rahmen von seltenen Ereignissen jährlichen 2 Veranstaltungen mit elektroakustischer Beschallung und Nutzung des Außenbereiches... Die geplanten Stellplätze befinden sich gem. Planzeichnung zur nächstgelegenen Wohnbebauung, Dorfstraße 109 und 110, in einem Abstand von mind. 32 m. Bei Einhalten dieses Abstandes, jedoch mindestens 15 m, wird gem. Parkplatzlärmstudie an den vorgenannten Immissionsorten (Dorfstraße 109 und 110) der Immissionsrichtwert für Dorf- und Mischgebiet nachts nicht überschritten. Dieser Mindestabstand ist umzusetzen.“

Die Hinweise werden im Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, aufgenommen.

naturschutzrechtliche Belange

Landesarbeitsgemeinschaft, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald: *„Die Belange des Artenschutzes sind unzureichend gewürdigt. Nach dem Urteil C-98/03 EuGH vom 10.01.06 und dem geänderten Bundesnaturschutzgesetz vom 29.Juli 2009 ist für alle Vorhaben - auch außerhalb von FFH- und EU- Vogelschutzgebieten - bei denen streng und besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie in ihren Lebensräumen berührt sind, zur Bewältigung der Schutzbelange dieser benannten Tierarten die Erarbeitung einer speziellen Artenschutzprüfung erforderlich.“*

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens prioritär auf vorkommende Arten der Avifauna im Biosphärenreservat „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“, im FFH-Gebiet „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“, im SPA-Gebiet „Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ bzw. im Naturschutzgebiet „Oberlausitzer Heide- & Teichlandschaft“ sowie innerhalb des Vorhabenstandortes zu prüfen sind. Als Beurteilungsgrundlagen für die SPA-Vorprüfung wurden die vorhandenen Daten (zentrale Artdatenbank von Sachsen, Managementpläne, aktuelle Angaben des Biosphärenreservates) ausgewertet und auf das Planvorhaben - in Bezug zur Lage der Vorhabenstandortes, dessen Standorteigenschaften (vorkommende Biotope und Nutzungen, Vorkommen von Brut- und Niststätten) - reflektiert. Unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange sowie raumordnerischen Vorgaben wurde die Ausdehnung des Vorhabenstandortes in Richtung Norden reduziert und umfangreiche Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen (Ausschluss von Feuerwerken der Kategorie II und aufwärts in der Zeit vom 1.1. bis zum 1.8., Kontrolle der Gebäude/Baumgruppen vor Abbruch/Fällung auf Vorkommen von Niststätten – ggf. Ersatz, Durchführung der Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit) festgelegt, um Beeinträchtigungen der Avifauna zu verhindern. Entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird mit den vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbotstatbestand nicht verwirklicht, da sichergestellt ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist. Die Prüfungsergebnisse sowie die daraus resultierenden naturschutzfachlichen Festsetzungen innerhalb der Bebauungsplanung wurden durch die Obere und Untere Naturschutzbehörde bestätigt, da bei verbindlicher Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen gegen das Planvorhaben keine Bedenken bestehen.

Neben der Artgruppe der Avifauna wurden weiterhin die Auswirkungen des Vorhabens auf Arten der Amphibien, Reptilien sowie Säugetiere betrachtet. Analog der Avifauna wurden die vorhandenen Daten (insbesondere der Managementpläne) in Bezug zum Vorhaben und dessen Standort gesetzt. Im Ergebnis wurde innerhalb der Bebauungsplanung (Umweltbericht) festgehalten, dass durch das Vorhaben Beeinträchtigungen für Individuen einzelner Arten auftreten können, der Vorhabenstandort jedoch keine Relevanz als Lebensraum (bei Amphibien u.a. als Winterquartier) aufzeigt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurde innerhalb der Bebauungsplanung u.a. festgesetzt, dass

- vor dem Gebäudeabbruch das Gebäude auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen ist und insofern ein Vorkommen bestätigt wird, der Abbruch im Zeitraum vom 1.11. bis 28.2. durchzuführen und der Quartiersverlust im Vorfeld in einem Verhältnis von 1:3 in unmittelbarer Umgebung auszugleichen ist
- vor der Fällung von Bäumen diese auf ein Vorkommen von Höhlen zu kontrollieren sind (die Fällung ist ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. durchzuführen)

- die Baufeldfreimachung sowie erforderliche Geländemodellierungs-/regulierungsarbeiten im Zeitraum vom 15.8. bis 1.10. durchzuführen sind und die Arbeiten ausnahmsweise vom 15.8. bis zum 1.3. zulässig sind, wenn im Vorfeld durch einen Artexperten überprüft wird, dass die betroffenen Habitate amphibienfrei sind
- der Feuerlöschteich amphibiengerecht zu gestalten ist

Daneben ist festzuhalten, dass sich durch die Schaffung neuer Strukturen (naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit Dauerstau, Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen in Form von Hecken und Baumgruppen, Anlage von extensiv genutzten Wiesenflächen) das Lebensraumangebot für einzelne Arten erhöht, auch wenn durch die angestrebten Nutzungen im Bereich des Vorhabenstandortes Störpotentiale zu erwarten sind.

Die Ergebnisse der Betrachtung sowie die daraus resultierenden naturschutzfachlichen Festsetzungen innerhalb der Bebauungsplanung wurden durch die Obere und Untere Naturschutzbehörde bestätigt, da bei verbindlicher Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen gegen das Planvorhaben keine Bedenken bestehen.

Landesarbeitsgemeinschaft, Schutzgemeinschaft Deutscher Wald: *„Die vorliegende Eingriffs/Ausgleichsbilanz wird nicht akzeptiert. So wird bspw. ein bei Realisierung des Vorhabens sicherlich notwendiges Regenrückhaltebecken mit einem Biotopwert von 12 bilanziert und damit die Bilanz "aufgehübscht." Hinzu kommt, durch die zentrale Lage im Plangebiet kann das Becken zur Todesfalle für Amphibien werden.“*

Der Biotopwert von 12 WE für das geplante Regenrückhaltebecken ist keinesfalls aufgehübscht, da es sich um eine naturnah gestaltete Anlage mit umfassenden Sickerbeeten (mit integrierter Bepflanzung) und Dauerstau (bis max. 1,50 m Tiefe) handelt. Entsprechend der Handlungsempfehlung von Sachsen (BRUNS) und unter Berücksichtigung der geplanten Ausprägung wurde ein Biotopplanwert von 12 WE für ein Speicher/Hochwasserrückhaltebecken veranschlagt, der u.a. durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt wurde. Daneben ist anzumerken, dass eine Gefährdung von Amphibien durch die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens ausgeschlossen werden kann, da es sich um eine naturnahgestaltete Anlage handelt. Entsprechend dieser Tatsache wird zur Klarstellung in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 3.6.1 – M 4 ergänzt, dass die gestalterischen Mittel auch auf das Regenrückhaltebecken zutreffen. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend der Klarstellung ergänzt.

Genehmigung und in Kraft treten der Satzung

Am 07.11.2018 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Traditionshof Lausitzer Teich- und Waldwirtschaft“ durch den Gemeinderat der Gemeinde Quitzdorf am See als Satzung beschlossen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 17.01.2019 mit Auflagen durch den Landkreis Görlitz erteilt. Die Auflagen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Satzung trat mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Quitzdorf am See am 06.07.2019 in Kraft.