



Architekturbüro **JAWARS**
Dipl.-Ing. Architekt

S. Jafarov

Anton-Weck-Str. 10,
01159 Dresden
Tel.: 0351 / 848 17 64
Funk.: 0171 / 352 84 91
E-Mail: jawars@gmx.de

B e b a u u n g s p l a n

**Erholungsstandort Niesky
"Feriencamp und Feriendorf Finnhütte"**

Planzeichnung:

Teil A , Teil B (Textliche Festsetzungen)

Text :

Teil B (Textliche Festsetzungen)

Begründung (Teil C)

Anhang (Pflanzkläranlage)

Anlage 2 zum B-Plan

Anlage : Abwegungsprotokol

Dipl. Ing. Architekt :



S. Jafarov

Teil B. Textliche Festsetzungen

1.0. Allgemein

1.1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786)

3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 191 I. S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist.

4. Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai. 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. 12. 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

5. Richtlinie über Camping und Wochenendplätze

6. Sächsisches Vermessungsgesetz (SächsVermG)

7. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. 06. 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. 12. 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

1.2. Teile des Bebauungsplanes

1. Planteil mit Textteil : Teil A und Teil B (Textliche Festsetzungen) vom Juli 2021.

2. Textteil B (1 bis 5) Textteil C (Begründung) vom Juli 2021.

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2.1.1 Feriendorf (§10 BauNVO)

2.1.1.1 Sondergebiet Ferien

In dem Baugebiet sind neben den vorhandenen Bauten der Neu- und Ersatzbau von Bungalows mit maximal 50 m² Grundfläche einschließlich befestigter Terrassen und Nebengebäuden, sowie das Aufstellen von Wohnmobilen bzw. Wohnwagen zulässig. Die derzeit im Bestand vorhandenen 31 Wohnmobile bzw. Wohnwagen mit Um- und Überbauten sollen im Laufe der kommenden Jahre nach und nach entfernt und durch Bungalows ersetzt werden.

An die südliche Grenze des Plangebiets schließt sich, durch eine Straße getrennt, das SPA-Gebiet „Talsperre Quitsdorf“ 11/ 1 und 11/ 2 an. Es besteht dadurch kein konkurrierender Nutzungsanspruch.

Bei der Berechnung der Grundfläche werden nicht überdachte Terrassen nicht berücksichtigt und überdachte Terrassen zu 50 % ihrer jeweiligen Fläche. Terrassen unter 10 m² erfahren generell keine Berücksichtigung..

Als Nebengebäude gelten abgebaute Abstellräume mit Kubatur zu 10 m³ je Bungalow.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Höhe der baulichen Anlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO]

Die Höhe der Traufkante und die Firsthöhe der zulässigen Gebäude werden in Abhängigkeit von der Geschossigkeit als Maximalhöhe in den einzelnen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Terrassenhöhe der jeweiligen Gebäude.

2.2.2. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 19 - 20 BauNVO]

Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone bestimmt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die Terrassenoberfläche hinausragt und die mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Zulässig ist je Bungalow eine Grundfläche von nicht mehr als 50 m²: Bungalow + Terrasse + Anbauten. Diese Festlegungen gelten auch für Ersatz- bzw. geplante Neubauten. Größere Bestandsgebäude bleiben im Bestand erhalten und dürfen nicht erweitert werden.

2.3. Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO]

In den Baugebieten ist eine offene Bauweise gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.4. Flächen für Stellplätze

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB]

Innerhalb des Sondergebietes sind Flächen für Stellplätze festgesetzt als planungsrechtliche Voraussetzung für die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei der Realisierung der durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben. Dabei handelt es sich um offene Stellplätze. Garagen, Carports, Unterstände und Schutzdächer für Fahrzeuge, Zelte und Wohnmobile sind nichtzulässig. Die derzeit bestehenden Bauwerke, insgesamt 54 Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile mit Einhausungen genießen Bestandsschutz.

2.

Die Stellplatzflächen sind ohne Oberflächenversiegelung zu gestalten (Rasengitter, sandgeschlämmte Schotterdecke, Schotterrasen u. ä.). Die Errichtung von nicht umhausten Carports als Gemeinschaftsanlage auf den ausgewiesenen Parkplätzen ist zulässig. Garagen sind nicht erlaubt.

2.5. Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

Zur Erschließung des Plangebietes sind nichtöffentliche Verkehrsflächen nach Plan festgesetzt. Vorhandene asphaltierte Straßen sind für Rettungs- Feuerwehr- und Versorgungszwecke gestattet. Neue Wege und Zufahrten sind wasserdurchlässig und möglichst naturbezogen und landschaftsgerecht herzustellen.

2.6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB]

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im westlichen Teil (nördlich der Zufahrt) eine spezielle biologische Kläranlage für alle anfallenden Schmutzwasser. Es handelt sich um eine Pflanzkläranlage 50 EW mit 800 m² Bruttobeeinfläche, alles bepflanzt ohne Flächenversiegelung, die keine bauliche Anlage darstellt. Details siehe Anhang 1.

Durch drei zentrale befestigte Straßen (Sandgeschlämmte, Schotterdecken bzw. Schwarzdecke) mit einer Breite von 3,75 m und Wendekreise am Ende dieser, ist die ungehinderte Abfallentsorgung gewährleistet und keine Rückwärtsfahrten notwendig.

Bei der Bepflanzung der Straßenränder ist eine Freihaltezone im 1 m Breite zu beachten.

Das gilt auch für baul. Einrichtungen wie Verkehrsschilder, Lichtmasten, Schaltschränke etc.

2.7. Grünflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

Die ausgewiesenen Grünflächen sind landschaftsgerecht zu erhalten bzw. zu gestalten.

2.8 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB]

Vor der Herstellung von Bodenplatten (Versiegelung der Baugrundes) sind die Anforderungen für Niederschlagsversickerung nach DWA-A 138 zu beachten.

Die Einleitung der Dachentwässerung und des Niederschlagswassers in das Schmutz- und Abwassersystem ist grundsätzlich nicht gestattet.

Niederschlagswasser ist aufzufangen und überflüssige Mengen durch die Kanalisation, geordnet, aus dem Planungsgebiet herauszuführen und in den Quitzdorfer See einzuleiten.

2.9 Anforderungen zum Radonschutz

Im Planungsgebiet besteht keine radioaktive Verdachtfläche.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132) StrlSchG und Schtahlenschutzverordnung (§§ 153-158)

StrlSchV regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Da erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration auftreten können, ist dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen, Notfalls sind spezielle Absprachen mit dem LfuLG zu treffen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO]

3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

[§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie sich in die Umgebung einpassen und nicht verunstaltend wirken. Unter Beachtung der ortsspezifischen Gegebenheiten sollen sich die baulichen Anlagen dem Landschaftsbild anpassen und sich dem Gestaltplan des Standortes unterordnen.

3.1.1 Dachformen und -neigungen

Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Neigungsbegrenzung bis zu 65° nach der jeweiligen Nutzungsschablone.

3.1.2. unbebaute Flächen

Die Versiegelung der nicht überbauten Flächen ist grundsätzlich zu minimieren. Neuversiegelungen (außer bauliche Anlagen) sind nicht zulässig. Diese Flächen sind unter Beachtung der Pflanzlisten landschaftsgerecht zu erhalten bzw. zu gestalten.

3.1.3. Einfriedungen

Das Ferienhausgelände kann aus Sicherheitsgründen eine Einfriedung mit einem Zaun bis 1,80 m Höhe erhalten. Dabei dürfen jedoch vorhandene Wanderwege nicht beeinträchtigt werden.

Einfriedungen innerhalb des Geländes sind nur mit Hecken oder anderen pflanzengebundenen Einfriedungen bis 100 cm Höhe zulässig und im Sinne der Landschaftsgestaltung erwünscht.

4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

4.1. Pflanzen

Alle erforderlichen Pflanzungen, als Neu- oder Ersatzpflanzungen haben fachgerecht gemäß den bekannten Fachnormen und Regelwerken und den Grundsätzen der FLL (1990) zu erfolgen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Es sind die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Es werden einheimische Obstbäume gepflanzt.

4.1.1. Pflanzliste Hochstämme und Solitäre

Feldahorn (*acer campestre*); **Stieleiche** (*quercus robur*); **Winterlinde** (*tilia cordata*); **Esche** (*fraxinus excelsior*); **Hainbuche** (*carpinus belutus*); **Eberesche** (*sorbus aucuparia*).

4.1.2. Pflanzliste Sträucher

Weissdorn (*crataegus monogyna*); **Hundrose** (*rosa canina*); **Hollunder** (*sambucus nigra*)

4.1.3. Pflanzliste Kletterpflanzen

Hedera helix (Efeu); **Jelängerjelier/Geissblatt** (*lonicera tellmaniana*)

4.2. Archäologische Funde

Archäologische Funde bei Baumaßnahmen sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern. Nach § 14 SächsDSchG bedarf 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.

Sofern auf dem durch die Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss, sind auftretende Befunde und Funde sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabungen sowie das Vorgehen dabei werden in einer zwischen den Bauherren und dem Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgelegt. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium.

4.3. Bodenschutz

Das Merkblatt zum Bodenschutz ist zu beachten

4.4. Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung von wassergefährdenden Medien und Stoffen wie Heizöl, Altöl, Diesel usw. ist der Unteren Wasserbehörde des LRA mit entsprechenden Unterlagen anzuzeigen.

4.5. Altlastenverdachtsflächen

Durch den Vorhabenträger sind bisher nicht bekannt gewordene Altlasten oder von ihm bzw. einem von ihm Beauftragten verursachte schädliche Bodenveränderungen gemäß § 13 Abs.3 SächsKRwBODSchG (seit 22.03.2019 in Kraft) der zuständigen unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.6. Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und eventuell Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken. Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1-3 SächsVermKatG). Bei Neubau, Abriss oder einer wesentlichen Änderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks ist die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen (§ 6 Abs. 3 SächsVermKatG).

4.7. Energie

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen der ESAG einzuhalten, zu:

Umspannstationen 1,0 m nach allen Seiten

Kabeln 0,5 m zur Achse des jeweils äußeren Kabels

Niederspannungsfreileitungen (blank/isoliert) 3,0 m/1,5 m zur Trassenachse

Mittelspannungsfreileitungen (Beton/holzisoliert) 7,5 m/16,5 m/1,5 m zur Trassenachse

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben.

Aufschüttungen und Abtragungen, die eine Kabeltieflage von mehr als 1,5 m bzw. weniger als 0,6 m zur Folge haben, sind nicht zulässig.

Auf Großgrünbebauung im Bereich von Elt-Anlagen ist zu verzichten. Bei Neupflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kabel und Baumfuß einzuhalten.

Können Abstände und Forderungen nicht eingehalten werden, ist eine zwingende Abstimmung mit der ESAG erforderlich.

Anderweitig notwendige Verlegungen von Elt-Anlagen werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

4.8. Brandschutz

Es gilt grundsätzlich die Campingplatz- und Wochenendhaus-Richtlinie.

Für das Plangebiet ist spätestens bis zur Inbetriebnahme der Anlage eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu erstellen und gut sichtbar an geeigneter Stelle auszuhängen. Dazu hat einmal jährlich eine aktenkundige Belehrung über den Inhalt zu erfolgen.

Spätestens bis zur Inbetriebnahme der Anlage ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 als Gesamtplan für das Plangebiet und das Gebiet "Oststrand" zu erstellen und der Feuerwehr Niesky/Stadt zur Verfügung zu stellen.

Offene Feuerstellen sind nicht zulässig.

Feuerwehrzufahrten, Rettungswege und Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 zu gewährleisten und freizuhalten. Vorhandene und neue Poller sind in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr klappbar herzustellen.

Für eine ausreichende Löschwassermenge ist Sorge zu tragen. Es ist mindestens eine Löschwassermenge für 800 l/min. über zwei Stunden mit Nachweis zu gewährleisten.

Dazu werden neben dem vorhandenen Überflurhydranten (300 m vor dem Eingangstor) ein ebenfalls vorhandener Überflur- und ein Unterflurhydrant auf dem Gelände in Abstimmung mit der Feuerwehr in Betrieb genommen. Weiter kann die vorhandene Zisterne mit 12000 l Inhalt zur Brandbekämpfung genutzt werden.

5.0. Sonstiges

5.1. Wohnnutzung

Ein dauerhaftes Wohnen in den Ferienhäusern im Plangebiet ist unzulässig, d.h. ein Verlegen des Hauptwohnsitzes auf den Erholungsstandort ist untersagt.

In zwei Dienstwohnungen ist je ein Dauerwohnsitz zugelassen.

5.2. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht möglich.

5.3. Antragstellung

Baugenehmigungsverfahren

Genehmigungspflichtige Bauvorhaben sind mit den erforderlichen Bauunterlagen (§§1 bis 12 SächsBO-DurchführVO) beim Bauaufsichtsamt des Landratsamtes des Niederschlesischen Oberlausitzkreises zu beantragen.

Das jeweilige Verfahren für die Bauvorhaben in den Bereichen A – P richtet sich nach den §§ 62 ff. der SächsBO (Genehmigungsverfahren, Genehmigungsfreies Verfahren).

Niesky, den

.....
Der Bürgermeister

Begründung, Teil C

1.0. Erfordernis der Planaufstellung

Mit Beschluss vom 05.12.2011 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Niesky den Beschluss über die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes gefasst.

Die Stadt Niesky hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Kreisstadt existieren Teilflächennutzungspläne. Das Plangebiet ist Bestandteil eines Teilflächennutzungsplanes.

In diesem Flächennutzungsplan ist der Erholungsstandort Feriendorf Finnhütte als Sondergebiet für Erholung im Bestand ausgewiesen.

Das Gelände ist durchgrünt und teilweise baumbestanden. Die derzeitige Bebauung bleibt erhalten und soll teilweise erneuert werden. Dazu sollen die vorhandenen Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen mit ihren diversen An- und Umbauten im Laufe der nächsten Jahre sukzessive durch neue Bungalows ersetzt werden. Der Baumbestand bleibt dabei weitgehend unberührt und wird zum Teil ergänzt, um den parkähnlichen Charakter zu erhalten.

Mit der Erarbeitung des B-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Naherholungsstandortes geschaffen werden. Dazu sollen die Zulässigkeit von Erweiterungs- bzw. Ergänzungsbauten, deren Einordnung in den Bestand in Übereinstimmung mit den Zielen und der Zweckbestimmung eines Erholungs- und Ferienhausgebietes einer eindeutigen Klärung zugeführt werden. Ferner soll der B-Plan als Regelinstrument für Fragen der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dienen.

2.0. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich: in Freistaat Sachsen
In dem Landkreis Görlitz
In der Gemeinde /Stadt Niesky

Es umfasst die Flurstücke: 25/6, 25/7, 25/8, 25/9 und teilweise 12/1 (öffentliche Verkehrsfläche) des Gemarkung Niesky Flur 11

Planungsgrundlage sind Flurkarten des Staatlichen Vermessungsamtes Niesky im Masstab 1: 2000 im Geltungsbereich sowie der Lageplan mit Bestandserfassung der vorhandenen Bebauung im Masstab 1: 1000.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,7 ha.

2.1. Öffentliche Lage und Verhältnisse

Das Erholungsgebiet liegt etwa 3 km von der Stadt Niesky entfernt und wird über die Landstrasse S 109 von Niesky nach Sproitz erschlossen.

Das Plangebiet ist mit verschiedenen Bungalowtypen und diversen Servicegebäuden bebaut. Die Gebäude befinden sich mehrheitlich in einem guten Erhaltungszustand. Einige Servicegebäude müssen jedoch umfassend saniert werden. In einem Gebäude befindet sich eine Gaststätte, die jedoch neben dem Gaststättenbetrieb lediglich für interne Veranstaltungen genutzt wird. Größere Veranstaltungen mit Auswirkungen auf die Umgebung (Lärmemission) sind nicht geplant. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.0. Erschliessung

Das Baugelände ist erschlossen.

Der Standort liegt an einer befahrbaren öffentlichen Strasse. Innerhalb des Geländes dienen Gemeinschaftsstrassen und Wege der Erschliessung der einzelnen Gebäude.

Das Schmutzwasser wird in einer biologischen Kläranlage gereinigt.

Das Niederschlagswasser wird teilweise zurückgehalten, auf dem Grundstück versickert, bzw. durch vorhandene Kanalisation geordnet aus dem Planungsgebiet herausgeleitet und in den Quitzdorfer See eingeleitet.

Die Trinkwasser- und Stromversorgung erfolgen über die örtlichen Versorgungsnetze.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über vorhandene Hydranten nach Vorgabe durch die Feuerwehr.

Die Abfallentsorgung wird über vorhandene Sammelbehälter und die Müllabfuhr gewährleistet.

Zufahrten und Standflächen für Rettungsfahrzeuge sind in der besonderen Planzeichnung für die Rettungswege ausgewiesen.

3.1. Umwelt, Naturschutz, Grünordnung

Der Quitzdorfer Stausee bietet vielfältige Erholungsmöglichkeiten, wie Surfen, Segeln, Wassersport verschiedener Art, Angeln u.a. mehr. Deshalb entstand rund um den See eine Vielzahl von Bungalows. Demnach sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Voraussetzung für die Erholung des Menschen zu sichern, die als Folge der sich verschlechternden Lebensbedingungen in Grosstädten und

6.

Ballungsräumen immer mehr die Nähe zur Natur suchen. Insbesondere in stark frequentierten Erholungsgebieten oder Naherholungsräumen treten häufig Nutzungsüberlagerungen auf, vor allem mit Land- und Forstwirtschaft sowie Naturschutz. Die Akzeptanz und Vereinbarkeit der Erholungsnutzung muss mit den örtlichen Interessen in Übereinstimmung gebracht werden.

Im Plangebiet ist die Verträglichkeit zwischen dem Vogelschutzgebiet, der unmittelbaren Waldnähe und dem Erholungsstandort herzustellen, zu schützen und zu pflegen (Verkehrssicherungspflicht beim Baumbestand, Brandschutz, Löschwasserversorgung, Informationstafeln mit Hinweisen auf das SPAGebiet).

Die Nutzung von Natur und Landschaft soll sowohl vom Flächenanspruch als auch von der Intensität her mit dem Charakter der Landschaft, ihrer ästhetischen Wirkung und den Erfordernissen der nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Artenschutzes vereinbar sein.

3.2. Eingriffe und Naturschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nur sehr geringe Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Ziel der Planung ist es, den Eingriff auf ein Minimum zu beschränken. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen nach §19 BauNO sowie der Gestaltung und Nutzung von Freiräumen werden eine grössere Versiegelung der Flächen verhindert und grössere unbebaute Flächen vor einer Bebauung geschützt.

Auf dem jetzigen Standort der Wohnmobile und Wohnwagen sollen in den kommenden Jahren nach und nach Bungalows als Ersatzbauten entstehen (Nutzungsschablone C). Auch hier kommt es jedoch kaum zu einer grösseren Oberflächenversiegelung, da die meisten dieser Campingfahrzeuge schon jetzt Befestigungen und Überdachungen aufweisen.

Deshalb ist eine erhöhte Bodenversiegelung, der dauerhafte Verlust des Naturgutes Boden für Bebauungszwecke und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Veränderungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Der Baumbestand soll möglichst erhalten werden, und Ergänzungspflanzungen sollen den waldartigen Charakter unterstreichen.

Nositz, 20.10.2017

Bürger Umwelttechnik GmbH
Nositz Nr. 66, Ort Pauschwitz
02627 Wittenberg
☎ 035876 486-0
☎ 035876 486-60
e-Mail: BU@Nositz-gmbh.de



Horizontale Pflanzkläranlagen mit Vererdungsstufe

Funktionsprinzip der Pflanzkläranlage mit Vererdungsstufe

Das anfallende Abwasser wird im Pumpenschacht gesammelt, mit einer Netzdruckpumpe homogenisiert und auf die Vererdungsstufe aufgebracht.
 Das Abwasser durchläuft vertikal die Vererdungsstufe. Diese besteht aus einem mit Sand befüllten Pflanzkörper. Danach läuft das Filtrat in die Hauptvererdungsstufe.
 Die abgesetzten festen Bestandteile verrotten, nicht an der Oberfläche.
 Da die abgesetzten Stoffe bei kleinen Abflüssen im wesentlichen organisch sind, werden diese umgesetzt zu H_2O und CO_2 . P wird teilweise von den Pflanzen aufgeworfen, aber in Wasser gelöst. N -Verbindungen werden gelöst oder in gasförmige Verbindungen umgesetzt. Dies ist der Grund, dass sich nur die unverrottbare Stoffe ansammeln. Diese Menge ist aber minimal. Der Teil, der bei der Vererdungsstufe abrotten würde, wird durch die Anwesenheit der horizontalen Pflanzkläranlagen kein Problem, da durch die Bauweise ein guter Sauerstoffaustausch mit der Atmosphäre gewährleistet ist.

Figur der Vererdung für die Funktion

Die Schlammschwamm bewirkt durch ihre Filterwirkung, dass kaum Sedimente in die Hauptvererdungsstufe gelangen. Eine Vererdung der Kläranlage wird ermöglicht, was einem dauerhaften Betrieb der Pflanzkläranlage zu Gute kommt.

Langzeitbetrieb

Die Bürger Umwelttechnik GmbH hat mit dieser Anlagekonfiguration einen langzeitigen Erfahrung. Die erste Anlage wurde im Kreis Hainzen (1991) in Betrieb genommen. Die Schlammschwamm wurde bisher noch nicht vorgenommen werden. Die Kläranlage für die Abwasserklärung wurden immer erfolgreich.

Rückbau und Entsorgung

Bei Bedarf übernimmt die Bürger Umwelttechnik GmbH den Rückbau von Pflanzkläranlagen sowie die Beseitigung des vererdeten Schlammes. Die angefallenen Sande werden im Abwasserwerk entsprechend den jeweils geltenden gesetzlichen Standards entsorgt oder in die Kläranlage zurückgeführt.

Geschäftsführer
Norbert E. Hoyer

Anlage 2 zum B-Plan

Erholungsstandort Feriendorf Finnhütte

Textteil C 2.4

Kompensation nach § 15 (2) BNatSchG i.V.m. §18 (1) BNatSchG

Als Kompensation der durch die vorgesehene Bebauung der Stellplätze mit Ferienhäusern ergibt sich folgende Berechnung:

| | Biotopwert | zu versiegelnde Fläche | Wert |
|--|------------|------------------------|----------------|
| Campingplatz 11.03.350 | 5 | 1.100 m ² | 5.500 |
| nach Eingriff Voltversiegelung 11.04.400 | 0 | 1.100 m ² | 0 |
| Kompensationsbedarf | | | 5.500 ===== |

Kompensationsfläche Gemarkung Jänkendorf Flur 1/2119 auf Fl. St.119 (siehe Teil A Plan)

Biotopwert Kompensationsfläche Ausgangswert

| | | | |
|---------------------|----|--------------------|--------|
| bisher | | | |
| Ruderalartige Flur* | | | |
| 07.03.200 | 15 | 800 m ² | 12.000 |

| | | | |
|-----------------|----|--------------------|--------|
| nach Aufwertung | | | |
| Streuobstwiese | | | |
| 10.03.000 | 22 | 800 m ² | 17.600 |

| | |
|-------------------|-------|
| Kompensationswert | 5.600 |
| | ===== |

Kompensationsbedarf 5.500

Kompensationswert 5.600

Werterhöhung nach Bilanzierung 100

Es erfolgt lt. beiliegendem Plan die Umwandlung der ruderalartigen Flur in eine Streuobstwiese mit 800 m² auf dem Flurst. 119 Gem. Jänkendorf Flur 1/2119

Alle Berechnungen erfolgten nach den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

*Feststellungsbescheid Frau Thomsch Landkreis Goritz vom 30.10.2019

Abwägungsergebnisse

zum Bebauungsplans Nr. 10

„Erholungsstandort Niesky, Feriencamp und Feriendorf Finnhütte“

Abwägungsprotokoll (Stand: 01.10.2021)

über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange mit Anschreiben vom 31.08.2021 bis zum 29.10.2021

Liste der eingegangenen/nicht eingegangenen Stellungnahmen von TöB

Tabelle

| Nr. | Behörde | Datum Anschreiben | Datum Antwort | Abwägungsentscheidung erforderlich |
|-----|---|----------------------|------------------|---------------------------------------|
| | | | | Forderungen-F, Hinweise-H |
| 1 | Landkreis Görlitz; SG Kreisentwicklung | 31.08.2021 | 10.10.2021 | F1 |
| 2 | Landkreis Görlitz; Regiebetrieb Abfall | 31.08.2021 | 08.09.2021 | Keine Bedenken |
| 3 | Landkreis Görlitz; Forstamt | 31.08.2021 | 08.09.2021 | H1, H2 |
| 4 | Landkreis Görlitz; Vermessungsamt | 31.08.2021 | 15.09.2021 | H1, H2 |
| 5 | Landkreis Görlitz; Behindertenbeauftragt. | 31.08.2021 | 16.09.2021 | H1 |
| 6 | Landkreis Görlitz; Umweltamt | 31.08.2021 | 24.09.2021 | F1, F2, H1, H2, H3, H4 |
| 7 | Landkreis Görlitz; Gesundheitsamt | 31.08.2021 | 05.10.2021 | H1 |
| 8 | Landesdirektion Dresden Raumo | 31.08.2021 | 18.09.2021 | Keine Bedenken |
| 9 | Regionaler Planungsverband Bautzen | 13.09.2021 | 01.10.2021 | H1 |
| 10 | Landesamt für Straßenbau und Verkehr | 13.09.2021 | 12.10.2021 | Keine Bedenken |
| 11 | Landesamt für Denkmalpflege | 13.09.2021 | 27.09.2021 | Keine Bedenken |
| 12 | Landsamt für Archeologie | 13.09.2021 | 14.09.2021 | Keine Bedenken |
| 13 | Sächs. Landesamt für Umwelt, Geologie | 13.09.2021 | 13.10.2021 | H1, H2, H3 |
| 14 | IHK Dresden | 13.09.2021 | 14.10.2021 | Keine Bedenken |
| 15 | Landesdirektion Dresden | 15.09.2021 | 28.09.2021 | Keine Bedenken |
| 16 | Sächsisches Staatministerium für Sozial | 13.09.2021 | - | Keine Antwort |
| 17 | Landesdirektion Dresden Arbeitsschutz | 13.09.2021 | 28.09.2021 | Keine Bedenken |
| 18 | Staatsbetrieb Sachsenforst Weiswasser | 31.08.2021 | 01.09.2021 | Keine Bedenken |
| 19 | Sächsisches Oberbergamt Freiberg | 31.08.2021 | 25.10.2021 | Keine Bedenken |
| 20 | Deutscher Wetterdienst | 13.09.2021 | - | Keine Antwort |
| 21 | Feuerwehr Niesky | 13.09.2021 | 18.10.2021 | Keine Bedenken |
| 22 | Landestaisperreverwaltung Guttau | 13.09.2021 | 07.10.2021 | Keine Bedenken |
| 23 | Polizeidirektion Oberlausitz- Niedersch | 13.09.2021 | 11.10.2021 | Keine Bedenken |
| 24 | Hauptzollamt Dresden | 13.09.2021 | 14.09.2021 | Keine Bedenken |
| 25 | Biosphärenreservatverwaltung | 31.08.2021 | 01.09.2021 | Keine Bedenken |
| 26 | Stadtwerke Niesky GmbH | 13.09.2021 | 22.09.2021 | F1 |
| 27 | ENSQ Energie Sachsen Ost AG | 15.09.2021 | 22.10.2021 | Keine Bedenken |
| 28 | Deutsche Telekom | 13.09.2021 | - | Keine Antwort |
| 29 | GDMcom Gesellschaft für Dokument. | 13.09.2021 | 16.09.2021 | Keine Bedenken |
| 30 | 50Hertz Transmissions GmbH | 13.09.2021 | 15.09.2021 | Keine Bedenken |
| 31 | NEG mbH Niesky | 13.09.2021 | - | Keine Antwort |
| 32 | Vodafone D2 GmbH | 13.09.2021 | - | Keine Antwort |
| 33 | Zweckverband Verkehrsverbund Oberl. | 13.09.2021 | 12.10.2021 | Keine Bedenken |
| 34 | Verwaltungsverband Diehsa | 13.09.2021 | 15.10.2021 | Keine Bedenken |
| 35 | Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg | 13.09.2021 | - | Keine Antwort |
| 36 | Verwaltungsgemeinschaft Rietschen | 13.09.2021 | - | Keine Antwort |
| 37 | Verwaltungsverband Weißer Schops/Nei. | 13.09.2021 | - | Keine Antwort |
| 38 | Naturschutzbund NABU Leipzig | 13.09.2021 | 15.09.2021 | Keine Bedenken |
| 39 | Grüne Liga Sachsen e.V | 31.08.2021 | 12.09.2021 | Keine Bedenken |
| 40 | Landesverein Sächs. Heimatschutz | 13.09.2021 | - | Keine Antwort |
| 41 | Schutzgemeinschaft Deutsche Wald | 13.09.2021 | - | Keine Antwort |
| 42 | Landesverband Sächsischer Angler e.V | 31.08.2021 | 10.09.2021 | H1, H2 |
| 43 | Landesjagdverband Sachsen e.V | 13.09.2021 | - | Keine Antwort |
| 44 | Naturforschende Gesellschaft der Oberl. | 13.09.2021 | - | Keine Antwort |

Erklärung zur Abwägungsentscheidung laut Abwägungsprotokoll

1.Landkreis Görlitz, Amt für Kreisentwicklung (10.10.2021)

F1: Die Teilflächen, auf denen keine baulichen Anlagen stehen bzw. die Einrichtung baulicher Anlagen nicht geplant ist, sollten als Grünflächen dargestellt werden.

Abwägung:

Die Forderung ist umgesetzt. Nur Flächen für zukünftige Bauliche Anlagen sind als solche gekennzeichnet.

3.Landkreis Görlitz, Forstamt (08.09.2021)

H1: Die Waldflächen auf den Flurstücken 11/1 und 25/5 und anteilig 16/3 (in der Gemarkung Niesky Flur 11) sind als Grünfläche dargestellt. Es befindet sich dort aber Wald in der Sinne des §2 Abs.1 SächsWaldG. Demzufolge ist die Waldabstandsregelung (30 m) gemäß §25 Abs.3 SächsWaldG zu beachten.

Abwägung:

H1 umgesetzt.

H2: Textteil, Teil C Seite 6 Punkt 4.8 Brandschutz wie folgt zu ändern.

„Die Errichtung einer Feuerstelle bedarf der Genehmigung durch die zuständige Forstbehörde (Genehmigungsvorbehalt nach §15 Abs.1 SächsWaldG örtlich und sachlich zuständig ist die untere Forstbehörde beim Landkreis Görlitz gemäß §37 Abs.2 Satz 1 SächsWaldG.

Abwägung:

Punkt 4.8. Seite 6 Teil C ist geändert und umgesetzt.

4. Landkreis Görlitz; Vermessungsamt/ Service (15.09.2021)

H1: In der Begründung muss der Punkt 2.0 Geltungsbereich wie folgt geändert werden:

Punkt 2.0. Geltungsbereich muss geändert werden (Text C,Seite 8)

Punkt 2.0. Geltungsbereich

**Das Plangebiet befindet sich in Freistaat Sachsen
im Landkreis Görlitz
in der Gemeinde / Stadt Niesky**

Er umfasst die Flurstücke: 25/6, 25/7, 25/8, 25/9 und teilweise 12/1 (öffentliche Verkehrsfläche) des Gemarkung Niesky Flur 11

Planungsgrundlage ist das Liegenschaftskataster des Freistaates Sachsen im Maßstab 1:2000 ----

Abwägung:

Die Hinweise wurden unter Punkt. 2.0 ergänzt und umgesetzt.

H2: Für die Erteilung einer Bescheinigung zur Übereinstimmung des dargestellten Liegenschaftskatasters bei der Aufstellung. Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen durch die untere Vermessungsbehörde, sollte folgender Textbaustein übernommen werden.

Die zwei benutzten Textbausteine (Grundlage und Planzeichnung..... und katastermäsig Bestand) sind fachlich und inhaltlich falsch und daher zu entfernen.

Abwägung:

Die fachlich und inhaltlich falsche Bausteine sind entfernt.

5. Landkreis Görlitz, Behindertenbeauftragte (16.09.2021)

H1: Für eine barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit ist unter anderem eine barrierefreie Oberflächengestaltung erforderlich (mit Verweis auf Punkt 4.4 DIN 18040-3.

Abwägung:

Bei Neubau sind alle Vorschriften nach §50 SächsBO umzusetzen.

6.Landkreis Görlitz, Umweltamt (24.09.2021)

F1: die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme hat spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten der hier vorliegenden 1.Änderung zu erfolgen.

F2 : Für die Kompensationsmaßnahme sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Zudem sind Höchstämme mit einer Stammhöhe 1,80 m und Umfang 14-16 cm zu verwenden.

H1: Unter der textlichen Festsetzung 4.1.1. sollte der Spitzahorn gestrichen werden.

H2: Unter der textlichen Festsetzung 4.1.2 – Kletterpflanzen - sollte Pfeifenwinde gestrichen werden. Sie sollte durch Hedera helix (Efeu) ersetzt werden.

H3: in den textlichen Festsetzungen, Nr. 2.1.1 ist die Ausweisung des Sondergebietes gem.§11 BauNVO festgesetzt. Ferienhausgebiete fallen jedoch unter §10 BauNVO. Die textliche Festsetzung ist entsprechend zu ändern und die Zweckbestimmung z.B. Feriendorf zu ergänzen.

H4: zum Textteil C, Punkt 4.5. Seit dem 22.03.2019 ist das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKRwBODSchG) in Kraft. Die Anzeigepflicht für schädliche Bodenveränderungen erfolgt gem.§13.Abs.3 dieses Gesetzes.

Abwägung:

F1- Forderung eingearbeitet. F2- es werden Obstbäume gepflanzt.

Die Hinweise (H1bis H4) sind umgesetzt und berücksichtigt.

7.Landkreis Görlitz, Gesundheitsamt (05.10.2021)

H1: Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist zu sichern. Die Einhaltung der mikrobiologischen Trinkwasserqualität ist jährlich nach Wiederinbetriebnahme der Leitung durch eine Trinkwasserprobe nachzuweisen.

H2: Eine hygienisch unbedenkliche Abwasser -und Abfallentsorgung ist zu gewährleisten.

H3: In Bezug auf den Neubau von Bungalow wird auf die Unterschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ (Strahlenschutzgesetz vom 27.06.17.) verwiesen.

Entsprechend § 123 StrlSchG sind bei Errichtung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen geeignete Maßnahmen zu treffen.

H4: Die Anforderungen der DIN 18034 – Spielplätze und Freiräume zum Spielen sowie die Vorgaben der DIN EN 1176 und 1177 für Spielplatzgeräte und Spielplatzböden sind zu berücksichtigen.

H5: Die DIN 18040 – Barrierefreies Bauen-Planungsgrundlagen – ist für den

H6: von Haselnusssträuchern wird abgeraten**Abwägung:**

1. Trinkwasserversorgung erfolgt zentral durch Stadtwerke. Es sind keine anderen Trinkwasserquellen vorhanden. Es erfolgt eine ganzjährige TW-Nutzung.
2. Ist durch eine eigene biologische Kläranlage gewährleistet. Siehe Anhang.3.
3. Bei Bungalow Neubau ist ein separater Bauantrag zu erstellen und zu genehmigen.
4. Spielplatz TÜV wird regelmäßig durchgeführt.
5. Die Einhaltung der DIN 18040 ist mit individuellen Bauantrag zu prüfen und zubewerten.
6. Haselnusssträucher sind gestrichen.

9. Regionaler Planungsverband Oberlausitz- Niederschlesien (01.10.2021)

Anregung: Wiederholt wird die Prüfung angeregt, inwiefern für die gesamte Fläche des Bebauungsplanes eine Festsetzung als Baufläche notwendig ist oder ob für Teilflächen, auf denen keine baulichen Anlagen stehen bzw. die Errichtung dieser ist, auch eine Festsetzung als Grünfläche in Frage kommt.

Abwägung:

Bauflächen auf tatsächliche bauliche Anlagen reduziert

13.Landesamt für Umwelt, Wirtschaft und Geologie, Dresden (13.10.2021)**Anregungen:**

1.Seitens des LfULG stehen dem Vorhaben Bedenken aus hydrogeologischer Sicht entgegen. Die fachlichen Anforderungen werden für eine Niederschlagsversickerung nach DWA-A138 (4) siehe Punkt 3.4 beachtet. Wir empfehlen darüber hinaus, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die Berücksichtigung der geologischen Hinweise (siehe Punkt 3.5).

2. Radonschutz zu beachten (Zukunft)**Antwort zu 1:**

Niederschlagswasser (neue Dachflächen) wird über 2000 L Regenwassertanks (Ressourcen-Schonend) aufgefangen. Überschüssig Mengen werden breitflächig versickelt und/ oder geordnet über eine Niederschlagswasser Kanalisation aus dem Planungsgebiet herausgeführt und in den Quitzdorfer See angeleitet.

Antwort zu 2 :

Bei den einzelnen Bebauungsplänen wird der Radonschutz individuell geprüft.

H3: aus Seite 3 Punkt 2.8. Textteil C und Seite 9 Punkt. 3.0 (Begründung) den Begriff „Oberflächenwasser“ in „Niederschlagswasser“ zu ändern.

Abwägung:

Es wurde ergänzt und umgesetzt.

26. Stadtwerke Niesky GmbH (22.09.2021)

Vorhandene Hausanschlussleitungen sind zu beachten.

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. Trinkwasserhauptleitung | Rohrdeckung – 1,60 m |
| 2. Trinkwasserhausanschlussleitung | Rohrdeckung – 1,40 m |
| 3. Energie- und Fernmeldekabel | Kabeldeckung – 0,80 m |
| 4. Schmutzwasserleitung | Rohrdeckung - 1,00 m |

Abwägung:

Keine weiterer Neubau von 1-4 vorgesehen.

42. Landesverband Sächsischer Angler e.V (10.09.2021)

1. Zur vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme (Anlage Streuobstwiese) ist die Nutzungsbefugnis der Fläche nachzuweisen. In den Unterlagen fehlen Angaben zu Art, Umfang und Reallisierungszeit der Pflanzenmaßnahmen. Die dauerhafte Pflege der Streuobstwiese ist sicherzustellen. Es sollte geklärt werden, wer zukünftig für Mahd, Ernte und Baumschnitt zuständig ist. Die Pflanzenliste in Kapitel 4.1.1 beinhalten keine Obstbäume.

H1: Die Kletterpflanzen- aus der Pflanzenliste sind keine heimischen Pflanzen und zudem giftig.

Auf die Pflanzung von Ahornbäumen sollte verzichtet werden.

Abwägung:

1. Die Ausgleichsfläche ist Eigentum der Familie Redecker (Antragsteller). Familie Redecker wird in Zukunft die Fläche aktiv bewirtschaften
2. Innerhalb 1 Jahres nach der Genehmigung wird die Bepflanzung abgeschlossen.
3. Die Pflanzenliste wird unter die Berücksichtigung der Hinweise erstellt.

Dipl. Ing. Architekt
Said Jafarov

Große Kreisstadt Niesky