

ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Neubau eines Empfangsgebäudes im TRIXI-Ferienpark“ (Sondergebiet Freizeitpark)

B E G R Ü N D U N G

Gemeinde Großschönau



Entwurfsstand: Juni 2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Planungsrechtliche Situation und erneutes Planerfordernis	3
3.	Planrechtfertigung (Dringlichkeit)	6
4.	Landes- und regionalplanerische Ziele und Grundsätze	7
5.	Planinhalt	8
5.1	Baugebiete	8
5.2	Grünflächennutzungen	9
6.	Erschließung	10
6.1	Verkehrerschließung	10
6.2	Medienversorgung	11
6.3	Abfallentsorgung	11
7.	Flächenermittlungen und Eingriffsbewältigung	12
7.1	Flächengliederung des B-Planes „Neubau Empfangsgebäude“ nach Nutzungsarten	12
7.2	Vergleich der geänderten Planfestsetzungen und erstmalige Festsetzungen	13
7.3	Eingriffskompensation	17
8.	Fachbehördliche Anforderungen und Hinweise	22
8.1	Geologie und Hydrogeologie	22
8.2	Vereinbarkeit mit der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle	23
8.3	Denkmalschutz	24



1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl.I S.1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S.1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S.1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl.I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl.I S.1447)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F.v. 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.451), zuletzt geändert durch Art.25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 03.03.1993 (SächsGVBl. 14/1993), rechtsbereinigt vom 01.05.2014

2. Planungsrechtliche Situation und erneutes Planerfordernis

Die Gemeinde Großschönau hat im Jahr 2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Erholung“ für eine Teilfläche des TRIXI – Ferienparkes beschlossen. Der Plan beinhaltet die Festsetzung eines Ferienhausgebietes, eines Wochenendhausgebietes, eines Campingplatzgebietes, eines sonstigen Sondergebietes für eine Kfz-Stellplatzanlage (SO Stellplätze) sowie von Verkehrsflächen, Grünflächen (Parkanlagen, Sport-, Spiel- und Zeltplatzflächen) und einer kleinen Waldfläche.

Dieser Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich in wesentlichen Bestandteilen umgesetzt.

Die der Erholung dienenden Sondergebiete (Ferien- und Wochenendhausgebiet, Campingplatz), der Zeltplatz sowie die nördliche Zufahrt zum Hallenbad mit Buswendestelle und Parkplatz im Norden des Plangebietes wurden hergestellt.

Nicht realisiert wurden der im Plan vorgesehene Ausbau der (vorhandenen) Kfz - Stellplatzanlage nördlich der Einfahrt zum Feriendorf sowie die Gestaltung der westlich der Jonsdorfer Straße gelegenen Freiflächen zu Park-, Sport- und Spielanlagen einschließlich des darin im Norden angeordneten Baufeldes für einen Servicepunkt.

Für diesen Bereich, in dem die vorgesehenen baulichen und freiflächengestaltenden Maßnahmen nicht umgesetzt wurden, beabsichtigt die TRIXI - Park GmbH zur weiteren Entwicklung und zur Steigerung der Attraktivität des TRIXI - Ferienparks auf Grundlage einer Marketinganalyse und eines darauf aufbauenden Strategiekonzeptes den Neubau eines zentralen Empfangsgebäudes.

Das neu vorgesehene Empfangsgebäude soll



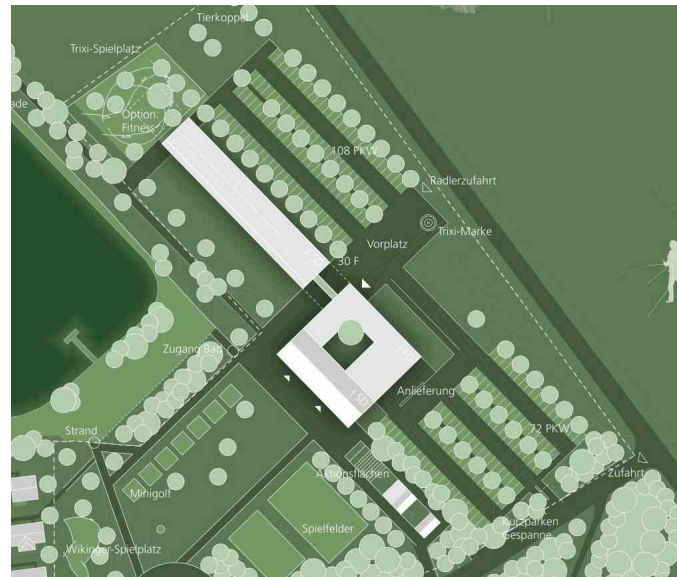
unter teilweiser Inanspruchnahme des Sondergebietes „SO Stellplätze“ des Bebauungsplanes aus 2009 sowie auf der Freifläche westlich der Jonsdorfer Straße errichtet werden und folgende wesentliche Funktionen aufnehmen:

Abb.: Bebauungsplan „Sondergebiet Erholung“ (2009)

- Empfang / Lobby
- Pensionsgastronomie
- Tagescafe mit Terrassengeschäft
- Bar als Abendtreff
- Beherbergungsbereich mit zielgruppenorientierten Apartments.

Diese Planung hat zum Ziel, zum familienfreundlichsten Ferienpark Deutschlands zu werden und sich mit einem ansprechenden Übernachtungs- und Gastronomieangebot neuen Zielgruppen wie die aktiven und naturverbundenen Paare und Senioren zu öffnen. Dabei steht eine klare Service- und Qualitätsorientierung im Focus.

Dafür wurde durch die TRIXI-Park GmbH am 25.03.2015 ein offener Architektenwettbewerb gemäß RPW 2013 ausgeschrieben, der am 02.07.2015 mit der Entscheidung für den Entwurf des Architekturbüros Bauer BDA AWB Architekten, Blasewitzer Straße 78 in Dresden abgeschlossen wurde.



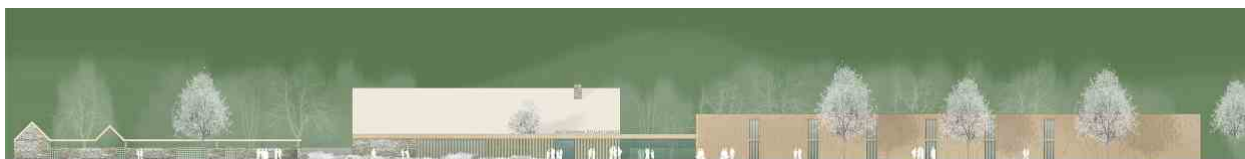
Gestaltungsentwurf AWB



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten (Straßenseite)



Ansicht von Westen (Seeseite)



Für die Umsetzung des neuen Bauvorhabens, der dazu erforderlichen Stellplatz- und Freiflächen und der Maßnahmen zum Ausgleich besteht ein Erfordernis zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes (Planerfordernis), weil der bestehende vorhabenbezogene B-Plan von 2009 keinen Bauplatz dafür vorsieht und eine städtebauliche Einordnung des Bauvorhabens in das Gesamtkonzept des Ferienparks erforderlich ist.

Die Gemeinde Großschönau hat in der öffentlichen Sitzung am 24.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neubau eines Empfangsgebäudes im TRIXI-Ferienpark“ (Sondergebiet Freizeitpark) gefasst.

Der Gemeinderat Großschönau hat in seiner Sitzung am 27.06.2016 nach Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Parallel zur öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 02.08.2016 bis 02.09.2016 erfolgt die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB.

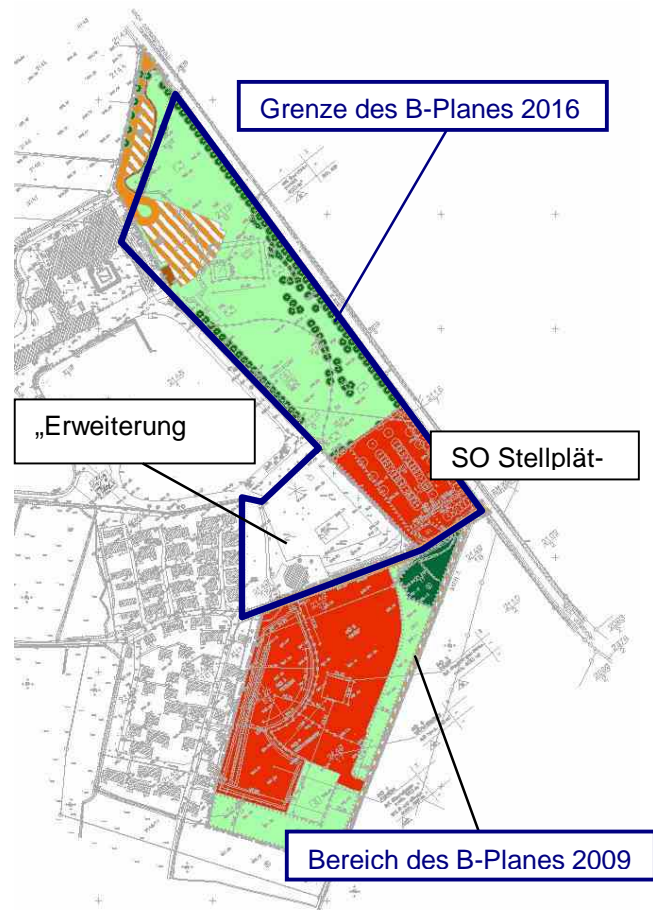
Durch den ca. 5 ha umfassenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neubau eines Empfangsgebäudes im Trixi-Ferienpark“ (Sondergebiet „Freizeitpark“) wird der bestehende vorhabenbezogene B-Plan aus 2009 in einem Teil seines Geltungsbereichs geändert (neu überplant). Die Änderung des B-Planes gilt dabei formal-rechtlich als Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplanes, wobei jedoch der zugrundeliegende B-Plan die inhaltliche Bezugsgrundlage darstellt (OVG BB, B. v. 26.01.2010 – 10 A 4.07).

Der neu aufzustellende B-Plan umfasst dabei

- den nördlichen Teil des B-Planes von 2009 mit Ausnahme der Zufahrtsstraße zum Hallenbad (Änderungsbereich mit einer Fläche von 36.990 m²) sowie
- bislang nicht beplante Flächen westlich des bisher festgesetzten Sondergebietes „SO Stellplätze“ nördlich der Zufahrt zum Ferienhausgebiet (mit einer Fläche von 13.210 m²).

Das Plangebiet umfasst Flächen im Besitz der TRIXI-Park GmbH, der Gemeinde Großschönau sowie des Zweckverbandes „Allwetterbad Großschönau“ als Erbbauberechtigter der gemeindlichen Grundstücke.

Durch die Aufnahme des bisher unbeplanten Bereiches westlich des SO „Stellplätze“ in die Planung soll ermöglicht werden, dem hier bestehenden, bisherigen Empfangs- und Servicegebäude neue Funktionen zuzuordnen (Umnutzung). Darüber hinaus sollen in dieser Fläche die Wegebeziehungen zwischen den einzelnen Baukomplexen des TRIXI – Ferienparks und die Zweckbestimmung der Grünflächen neu geordnet und planerisch „verfestigt“ werden.



3. Planrechtfertigung (Dringlichkeit)

Der Tourismus hat große Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des Naturparks Zittauer Gebirge und der „Umgebendelandschaft“ der Oberlausitz. Die Gemeinde Großschönau verfügt mit dem TRIXI – Ferienpark, insbesondere mit dem Allwetterbad, dem Waldstrandbad und dem Camping- und Ferienhausbereich ein hervorragendes touristisches Angebot, dass neben den Gästen aus ganz Deutschland auch von Bürgern der tschechischen und polnischen Nachbarregionen genutzt wird.

Die Anforderungen und Bedürfnisse der Erholungssuchenden ändern sich jedoch spürbar und schnell. Deutlich mehr deutsche Bürger als bisher machen Urlaub im Inland. Es gibt eine deutliche Tendenz zur Individualisierung der Urlaubsplanung, womit aber auch der Wettbewerb zwischen den Urlaubsregionen stärker wird. Kurze und mittlere Entfernungen zu den Reisezielen treten in den Vordergrund, die mit eigenem Pkw oder Reisebus angesteuert werden. Der Veranstaltungsmarkt wächst. Auf solche Herausforderungen müssen die touristischen Anbieter schnell und flexibel reagieren können.

Wegen der hohen Dynamik der sich verändernden Ansprüche des Reisemarktes an die touristischen Leistungsträger, zur Absicherung einer wirtschaftlich erfolgreichen Entwicklung des TRIXI - Ferienparkes und im Interesse einer zeitnahen Umsetzung des Siegerentwurfes im durchgeführten Architektenwettbewerb ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau eines Empfangsgebäudes“ eilbedürftig und insoweit – mittelbar - auch städtebaulich dringlich.

Gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt in der Gemeinde Großschönau jedoch nicht vor. Es existiert lediglich ein Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Bearbeitungsstand Januar 1997.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Ferienparkes hatte die Gemeinde gemäß § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zum FNP einen Bebauungsplanentwurf für ein Sondergebiet „Sport und Erholung“ bearbeitet, der allerdings durch Gemeinderatsbeschluss am 24.01.2005 wieder aufgehoben werden mußte.

Der Geltungsbereich des anschließend erarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Erholung“, der 2009 rechtskräftig wurde, bildet eine Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs. Dieser 2009 bekannt gemachte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Erholung“ wurde i.S.d. § 8 Abs.4 BauGB als vorgezogener B-Plan aufgestellt. Als dringende Gründe für dieses Planverfahren wurden geltend gemacht:

- Wiederherstellung des traditionsreichen Campingplatzes (seit Ende der 50er Jahre bis 1999) wegen starker Nachfrage nach Campingplätzen u.a. infolge der Entwicklung des Radwanderwegenetzes
- Klärungsbedarf zu den Waldabstandsforderungen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG
- Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen
- Lösung der Hochwasserproblematik im Einfahrtsbereich des Plangebietes

Der aktuell vorgestellte Vorentwurf des Bebauungsplans „Neubau eines Empfangsgebäudes im TRIXI – Ferienpark“ ist ebenfalls ein dem FNP vorgezogenes Planverfahren und in diesem Sinne ein „**vorzeitiger Bebauungsplan**“ i.S.d. § 8 Abs.4 BauGB.

Vorzeitige Bebauungspläne sind nur zulässig, wenn dringende Gründe es erfordern und das Planvorhaben der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Zur Sicherung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde wurde im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2015 zwischen der Gemeinde Großschönau und der TRIXI - Park GmbH ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen.



Die Feststellung „dringender Gründe“ ist nach der zugrundeliegenden Rechtsprechung der gemeindlichen Abwägung (-dem Ermessen oder Beurteilungsspielraum der Gemeinde -) nicht zugänglich. Ob dringende Gründe die Aufstellung eines Bebauungsplans vor Aufstellung eines Flächennutzungsplans erfordern, ist jedoch nach den konkreten städtebaulichen Erfordernissen des Einzelfalls zu beurteilen. Dabei sind insbesondere der Planungsgegenstand, die Gegebenheiten des Planungsraums und die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde zu berücksichtigen.

Das BVerwG bejahte mit seiner Entscheidung vom 14.12.1984 die vorzeitige Aufstellung eines B-Planes *„wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch das Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet als durch eine vorzeitige - verbindliche - Teilplanung gefährdet wird. [...] Je sicherer ... vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen sind im Einzelfall an die zwingenden oder dringenden Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans - über die Erforderlichkeit hinaus - zu stellen.“*

Die Dringlichkeit des Bebauungsplanes „Neubau eines Empfangsgebäudes im TRIXI – Ferienpark“ ergibt sich vorliegend aus dem Erfordernis

- zur Schaffung der Voraussetzung für gewichtige Investitionen und der Schaffung eines für das wirtschaftliche Gesamtkonzept des Freizeitparkes bedeutsamen zentralen Funktionsgebäudes; und – im Umkehrschluß –
- zur Abwendung erheblicher Nachteile für die Entwicklung des regional bedeutsamen Erholungsstandortes im Falle des „Abwartens auf den Flächennutzungsplan“.

Der Bebauungsplan „Neubau eines Empfangsgebäudes“ wird nicht vorhabenbezogen, sondern als „Angebotsplan“ nach § 30 Abs.1 BauGB aufgestellt. Damit soll dem das Projekt umsetzenden Architekturbüro für die weitere Projektierung des zentralen Gebäudes sowie der zugehörigen Stellplätze, Neben- und Freianlagen (bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile) ein hinreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt und die Planung unabhängig von der geplanten Eigentumsneuordnung durchgeführt werden.

4. Landes- und regionalplanerische Ziele und Grundsätze

Entsprechend den Zielvorstellungen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Sachsen (2013) soll der ländliche Raum insgesamt (G 1.2.2 bis G 1.2.5) und dabei auch die Tourismuswirtschaft im ländlichen Raum gestärkt werden (G 2.3.3.1, G 2.3.3.7 (Urlaub im ländlichen Raum), G 2.3.3.9 (Mittelgebirge als Tourismus- und Naherholungsgebiete) gestärkt werden. Das touristische Wegenetz, insbesondere für den Radverkehr, soll weiter entwickelt werden (G 2.3.3.10).

Ebenso soll gemäß Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (Fortschreibung 2010) der Tourismus zu einem Wirtschaftsfaktor der Region entwickelt werden (Gl.2.2.2), wobei die natürlichen Lebensgrundlagen nachhaltig gesichert und naturnahe Landschaftsräume erhalten werden müssen (Gl.1.1.8).

Zu den wichtigen Vorhaben des Landkreises Görlitz für den weiteren Ausbau des Radwegenetzes zählt der geplante Bau eines Radweges zwischen Großschönau und Jonsdorf, der straßenbegleitend durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geführt werden soll.



5. Planinhalt

5.1 Baugebiete

5.1.1 Hauptnutzungen

Der B-Plan „Neubau eines Empfangsgebäudes im TRIXI - Ferienpark“ stellt zwei Baugebiete als sonstige Sondergebiete „Freizeitpark“ (SO FREIZEIT 1 und SO FREIZEIT 2) dar.

Das Gebiet SO FREIZEIT 1 beinhaltet das Projektgebiet für das geplante Empfangsgebäude und steht im Zentrum der Planung. Dieses Baugebiet und die südlich daran anschließende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ ersetzen das bisherige Sondergebiet SO 4 „Stellplatz“ und (im wesentlichen) die Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ und „Spielplatz“ (Spielwiese) im bisher rechtskräftigen Plan.

Das Gebiet SO FREIZEIT 2 übernimmt im den vorhandenen baulichen und Freianlagenbestand als neue Planfestsetzung und definiert das Baugebiet des Clubgebäudes (bisherige Rezeption) bezüglich Art und Maß der baulich zulässigen Nutzung.

Es sind für die Zweckbestimmung der Baugebiete folgende textliche Planfestsetzungen vorgesehen:

Im Sondergebiet SO FREIZEIT 1 ist ein Empfangsgebäude als Mehrzweckgebäude zulässig mit

- *zentralem Empfangsbereich für den TRIXI – Ferienpark*
- *Gaststätte (Pensionsgastronomie)*
- *Tagescafé mit Freiluftbereich (Terrassencafé)*
- *Bar*
- *einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes*
- *Anlagen für kulturelle und freizeitsportliche Zwecke*

Im Sondergebiet SO FREIZEIT 2 sind die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der bereits vor der Festsetzung dieses Baugebietes vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Allgemein zulässig sind:

- *Tagungs- und Versammlungsräume*
- *Anlagen für kulturelle und freizeitsportliche Zwecke*
- *Wirtschaftsräume zur Versorgung des TRIXI - Ferienparks*
- *Aufenthaltsräume für das betriebserforderliche Personal*

5.1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Im SO FREIZEIT 1 sind auf einer dafür ausgewiesenen Fläche „Anlagen für kulturelle und freizeitsportliche Zwecke“ zulässig („Aktionsflächen“). Die Zweckbeschreibung „kulturelle Zwecke“ bezeichnet dabei Anlagen, die in einem weiten Sinne einen kulturellen Bezug aufweisen. Anlagen für kulturelle Zwecke umfassen traditionell Bereiche der Kunst, Wissenschaft und Bildung, sind aber nicht darauf beschränkt. Sie dienen z.B. der Durchführung geselliger Veranstaltungen, Darbietungen wie Musik, Tanz, (Puppen-) Theater, Kabarett, Film usw. oder Ausstellungen (Open-Air-Galerien). Konkret zulässig sein sollen z.B. offene und überdachte Veranstaltungsbühnen, Tombolas, Filmleinwände, Ton- und Beleuchtungsanlagen, Veranstaltungszelte, temporäre Sanitäreinrichtungen. Die Nebenanlagenfläche bleibt im Vergleich zur Hauptnutzung des SO FREIZEIT 1 nach ihrer räumlichen Ausdehnung deutlich untergeordnet.

Eine zweite (runde) Nebenanlagenfläche befindet sich neben der „Radlerzufahrt“ zum Empfangsgebäude und dient der Zulässigkeit einer Werbeanlage für den TRIXI – Ferienpark.



Für die Stellplatzanlage des Beherbergungsbereiches im Empfangsgebäude ist im Baugebiet SO FREIZEIT 1 eine Baufläche festgesetzt.

5.1.3 Nutzungsmaße und –beschränkungen

Die im B-Plan festgelegten Maße für die bauliche Nutzung sind auf das preisgekrönte Projekt des durchgeführten Architektenwettbewerbs für das neue Empfangsgebäude ausgerichtet. Sie ermöglichen die Durchführung dieses Vorhabens und gewährleisten hinreichenden Planungsspielraum, gehen aber nicht über die Zulässigkeit dieses Vorhabens hinaus. Darüber hinausgehende Bauvorhaben für den TRIXI – Ferienpark sind gegenwärtig auch nicht geplant oder absehbar. Es wird dazu festgesetzt:

Im Sondergebiet SO FREIZEIT 1 beträgt die zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,3 die zulässige Geschößzahl 2 und die zulässige Geschößflächenzahl GFZ 0,5.

Die Firsthöhe ist auf 11,0 m über dem zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt (355,0 m HHN) begrenzt.

Die Grundfläche der Nebenanlagen und der Stellplätze mit ihren Zufahrten dürfen die Grundflächen des Hauptgebäudes um bis zu 2/3 überschreiten (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

Im Sondergebiet SO FREIZEIT 2 beträgt die zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,4 und die zulässige Geschößzahl Z: 1.

Zur Sicherung der baulichen Höhenentwicklung der im Plangebiet zulässigen Vorhaben wurde ein Höhenfestpunkt örtlich bestimmt und zeichnerisch festgesetzt (355m DHHN), von dem aus sowohl die Erdgeschößfußbodenhöhe (zur Gewährleistung der notwendigen Überdeckung bestehender Leitungen und zur Einbindung neuer Hausanschlüsse) als auch die zulässige Firsthöhe von maximal 11,0 m zur Vermeidung störender Fernwirkungen auf das Landschaftsbild des Naturparkes Zittauer Gebirge (vgl. § 7 der NPVO ZG vom 04.12.2007, Stand 27.04.2008) abzunehmen sind. Die Firsthöhenfestsetzung orientiert sich dabei an der Höhe des bestehenden Hallenbades (SO FREIZEIT 2), das von neuen Baukörpern nicht überragt werden soll.

Die zulässige Überschreitung der Grundfläche von Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb wurde für das SO Freizeit 1 (Empfangsgebäude) abweichend von der Regelung nach § 19 Abs.3 Satz 2 BauNVO auf $\frac{2}{3}$ (66,7%) erhöht, um den Stellplatzbedarf des Beherbergungsbereiches zu decken. Diese zusätzliche bauliche Inanspruchnahme wird bei der Eingriffregelung berücksichtigt.

5.2 Grünflächennutzungen

Es sind für die Zweckbestimmung der Grünflächen folgende textliche Planfestsetzungen aufgenommen:

4 *In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielanlagen" sind Spielgeräte für Kleinkinder und Fitnessgeräte zulässig.*

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen" sind freizeitsportliche Anlagen, z.B. für das Minigolfspiel, und Kleinfeldplätze für Ballspiele zulässig.

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind Bäume zu erhalten, soweit nicht Gründe der Verkehrssicherung eine Fällung erfordern. Gefällte Bäume sind durch Nachpflanzung einheimischer Laubbäume der Pflanzqualität StU 14 - 16 cm zu ersetzen. Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Regenwasserversickerung, -ableitung und -zurückhaltung (Deich).

In der Grünfläche mit der Zweckbindung "Ausstellungsfläche" sind die vorhandenen Anlagen (historische Dampfloch) zulässig.



Der flächenmäßig überwiegende und für die landschaftsräumliche und –bildliche Einbindung der Baukomplexe im Plangebiet bedeutsamste Grünflächenanteil entfällt auf die westlich der Jonsdorfer Straße ausgewiesene Parkanlage. Nördlich des SO FREIZEIT 1 (Empfangsgebäude) wird im Plan die Festsetzung von Standorten für Baumanpflanzungen (Park- und Straßenbäume) aus dem Bebauungsplan von 2009 zahlenmäßig übernommen, aber räumlich neu verteilt. Auf Höhe des Baugebietes SO FREIZEIT 1 soll dabei auf die (bisher vorgesehene) Anpflanzung von Straßenbäumen verzichtet werden, um einen freien Blick auf das geplante Empfangsgebäude und auf die auf Grundlage einer gartengestalterischen Freianlagenplanung konzipierten, bauakzessorischen genutzten Baugebietsbereiche zu gewährleisten. Damit bleiben die im B-Plan „Neubau eines Empfangsgebäudes“ ausgewiesenen Baum – Pflanzstandorte, soweit diese bereits Planinhalt des Bebauungsplanes von 2009 waren, auch weiterhin den zulässigen Eingriffen nach dem B-Plan „TRIXI – Park“ von 2009 zugeordnet.

Für eine anspruchsvolle Gestaltung des Landschaftsparkes und die Objektplanung für die Verkehrsanlagen (Parkplatz, Stellplatzanlagen, Radweg, Gehwege) soll im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Empfangsgebäude“ und im Zusammenwirken mit dem beauftragten Architekturbüro AWB eine Freiflächenplanung erfolgen mit dem Ziel, ein gestalterisch anspruchsvolles Gesamtkonzept umzusetzen. Um für diese Planung einen gewissen Handlungsspielraum zu sichern, wird im B-Plan festgesetzt:

- 6 *An den zeichnerisch festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind großkronige, einheimische Laubbäume mit der Pflanzgutqualität "Hochstamm Stammumfang 12-14 cm" anzupflanzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 2,5 m abgewichen werden.*

Die im B-Plan ausgewiesenen Spiel- und Sportflächen entsprechen dem Konzept des Ferienparkes und (etwa) auch den heutigen Grundstücksnutzungen. Die Ausstellungsfläche beinhaltet den Standort der historischen Dampflok vor dem Allwetterbad.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Der TRIXI – Ferienpark ist über die Jonsdorfer Straße (Kreisstraße) an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die beiden Zufahrtsstraßen - im Norden zum Allwetterbad und im Süden zum Feriendorf – sind bis an die Abschränkungen öffentliche Verkehrsflächen und verkehrsrechtlicher Bestandteil der Jonsdorfer Straße.

Der Parkplatz am Allwetterbad im Norden des Plangebietes und die entsprechende Planfestsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes „TRIXI – Ferienpark / Sondergebiet Erholung“ (2009) wird in den neuen B-Plan übernommen. Die zeichnerische Festsetzung wurde nach Aufmaß des fertiggestellten Parkplatzes angepasst.

Das nach bisherigem B-Plan festgesetzte Sondergebiet SO 4 „Stellplatz“ wird auf eine für das bestehende Feriendorf und den im SO FREIZEIT 1 geplanten zentralen Empfangsbereich erforderliche Kapazität von 97 Pkw-Stellplätzen verkleinert und neu als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbindung „Parkplatz“ ausgewiesen werden. Der Zufahrtsbereich zum Parkplatz soll so gestaltet werden, dass eine Einfahrt, das Halten und Wenden von Reise- und Ausflugsbussen ermöglicht wird (Kennzeichnung „Buswende“ im B-Plan).

Die Zufahrt zum Feriendorf bleibt entgegen der im Planvorentwurf erörterten Achsenverschwenkung in der heutigen Lage erhalten. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben des Landkreises zum Bau eines Radweges neben der Jonsdorfer Straße werden die heutigen Nachteile des Knotenpunktes, insbesondere die eingeschränkten Sichtfelder (Einsehbarkeit des Verkehrsraum) sowohl bei der Einfahrt von der Jonsdorfer Straße als auch bei der Ausfahrt vom Feriendorf auf die Jonsdorfer Straße beseitigt. Da über diese Südzufahrt auch das neue Bauvorhaben „Empfangsgebäude“ verkehrlich angebunden, ver- und



entsorgt werden muß, kommt der verkehrssicheren Gestaltung des Knotenpunktes an der Jonsdorfer Straße eine besondere Bedeutung zu.

Eine dritte Zufahrt auf die Jonsdorfer Straße, etwa auf Höhe des Vorplatzes zum Empfangsgebäude („Radlerzufahrt“) ist nicht zulässig.

Die Gehwegebeziehungen innerhalb des Ferienparkes, insbesondere zur Verknüpfung der Gebäudekomplexe im SO FREIZEIT 1 (Empfangsgebäude), SO FREIZEIT 2 (Clubgebäude) und des Allwetterbades untereinander und zwischen diesen und dem Feriendorf und dem Campingplatz sollen über die im Südwesten des Plangebietes geplanten Wegeflächen neu gestaltet werden.

6.2 Medienversorgung

Das Plangebiet ist an die zentralen Trink- und Schmutzwasseranlagen angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Zittau zugeführt.

Der umfangreiche Leitungsbestand im Geltungsbereich des Planes, einschließlich der Verbandswasserleitung und der Rohrleitungen zur Ableitung von überstauendem Wasser aus dem Badeseesee wurden bei der Planung nach örtlichem Verlauf und Gefälleerfordernissen grundsätzlich beachtet. Das Baugebiet SO Freizeit 1 (Empfangsgebäude) kann in das bestehende (z.T. jedoch sanierungsbedürftige) Netz der zentralen Medien eingebunden werden. Der Löschwasserbedarf ist aus dem Trinkwassernetz zu decken. Vor Ort vorrätiges Wasser aus dem Freibad wird nur als Reserve betrachtet.

Es liegt eine Mitteldruckgasleitung DN 150 Stahl entlang der K 8651 (Jonsdorfer Straße) an. Die Stromversorgung erfolgt durch ein 10 kV-Kabel.

Fernmeldeanlagen liegen entlang der Jonsdorfer Straße K 8651 und der jetzigen Zufahrtsstraße zum Allwetterbad.

6.3 Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung wird überwiegend mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von bis zu 26 t und einer Gesamtlänge von bis zu 10 m durchgeführt. Dementsprechend sind die einschlägigen sicherheitstechnischen Vorschriften für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen zu beachten. Die öffentliche Abfallentsorgung für die Nutzungen im Plangebiet wird über die Zufahrtsstraße zum Feriendorf sichergestellt; im Parkplatzbereich vor dem Empfangsgebäude ist im Bauprojekt ein Standplatz für Abfall- und Wertstoffbehälter vorgesehen.



7. Flächenermittlungen und Eingriffsbewältigung

7.1 Flächengliederung des B-Planes „Neubau Empfangsgebäude“ nach Nutzungsarten

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neubau eines Empfangsgebäudes im TRIXI-Ferienpark“ führen zu folgender Nutzungsgliederung:

Geltungsbereich des B-Planes		50.200 m ²
Sondergebiet SO FREIZEIT 1 (Empfangsgebäude)		9.470 m ²
GRZ 0,3	überbaubare GR	2.841 m²
Z 2	Geschosszahl 2	
GFZ 0,5	Gesamt-GF	4.735 m ²
Nebenanlagen	Fläche erweitert auf ² / ₃ GR	1.894 m ²
	zeichnerisch festgesetztes Baufenster	4.024 m ²
	zeichnerisch festgesetzte NA-Flächen	1.710 m ²
	Kfz.- Stellplatzanlage mit Zufahrt	1.395 m ²
	Anlagen für kulturelle Zwecke	315 m ²
Sondergebiet SO FREIZEIT 2 (Clubgebäude, Bestand)		1.920 m ²
GRZ 0,4	überbaubare GR	768 m²
	zeichnerisch festgesetztes Baufenster	915 m ²
Z 1	Geschosszahl 1	
Nebenanlagen	GR 50% (Freisitzfläche)	384 m ²
öffentliche Verkehrsflächen		
	Jonsdorfer Straße einschl. Zufahrt Feriendorf	2.890 m ²
	Buswendeplatz Allwetterbad	430 m ²
	Gesamt	3.320 m ²
öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung		
	Parkplatz Allwetterbadbad (Bestand)	3.280 m ²
	Parkplatz Empfangsgebäude ohne Zufahrt	2.980 m ²
	Zufahrten Parkplatz Empfangsgebäude (Buswende)	370 m ²
	Radweg an der Jonsdorfer Straße	1.875 m ²
	Gesamt	8.505 m ²
private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung		
	Wege zwischen Empfangsgebäude und Ferienpark	985 m ²
	Gesamt	985 m ²
Grünflächen		26.000 m ²
davon	Parkanlagen	18.045 m ²
	Spielflächen	2.215 m ²
	Freizeitsportflächen	5.620 m ²
	Ausstellungsfläche (Lok)	120 m ²
sonstige überlagernde Festsetzungen		
	Pkw-Stellplätze auf dem Parkplatz Allwetterbad (Bestand)	113
	Pkw-Stellplätze auf dem Parkplatz Empfangsgebäude	97
	Pkw-Stellplätze im SO FREIZEIT 1	54
	Gesamt	264



Bäume erhalten	33
Bäume anpflanzen	154
davon	
• In der Grünfläche „Park“	106
• In den Grünflächen „Freizeitsport“	5
• In der Grünfläche „Spielplatz“	11
• Auf dem Parkplatz „Empfangsgebäude“ (Süd)	23
• Im Sondergebiet SO FREIZEIT 1	9
Flächen für Erhaltung von Pflanzungen	750 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen	1.340 m ²

7.2 Vergleich der geänderten Planfestsetzungen und erstmalige Festsetzungen

Der Geltungsbereich des B-Planes „Neubau eines Empfangsgebäudes“ berührt sowohl bislang unbeplante Gebiete des TRIXI – Ferienparkes (26,32 % des Plangebietes) als auch überwiegend Flächen, für die durch den B-Plan „TRIXI – Park“ bereits verbindliche Planfestsetzungen getroffen wurden und die durch die Überplanung nur geändert werden (73,68 % des Plangebietes). Für diesen überwiegenden Teilbereich beinhaltet der „neue“ B-Plan damit keine Neuinanspruchnahme von Freiraum im raumplanerischen Sinne.

Für die Eingriffsabschätzung (siehe Kapitel 7.3) ist der inhaltliche Bezug zu den bisherigen Planausweisungen im Planänderungsbereich, insbesondere die „Zu- bzw. Abgänge“ verschiedener zulässiger Grundstücksnutzungen die wesentliche Bewertungsgrundlage zur Abschätzung der Eingriffswirkungen. Es wird hierbei zugrundegelegt, dass die Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen zum Eingriffsausgleich aus dem „alten“ Bebauungsplan „TRIXI – Park“ weiterhin Bestand haben und die durch diesen „alten“ B-Plan zugelassenen Eingriffe damit als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung über den „neuen“ B-Plan zulässig gelten (vgl. § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB).

Die Eingriffsabschätzung für den neu überplanenden Teilbereich des B-Planes erfolgt im Vergleich zur vorhandenen baulichen und Freiflächennutzung dieses Gebietes.

Der Vergleich beider Plandokumente ergibt folgende Veränderungen der Grundstücksnutzung:

A) Planänderung und Neuplanung

Teilfläche mit bestehenden Planfestsetzungen des BP „TRIXI-Park“ (Planänderungsbereich)	36.990 m ²	73,68 %
Teilflächen ohne bestehende Bebauungsplanfestsetzungen - kulturelle Anlagen im SO FREIZEIT 1 + SO FREIZEIT 2 + Grünflächen am SO 2 + Seitenraum Jonsdorfer Straße– (Neuplanungsbereich)	13.210 m ²	26,32 %

B) Änderung bisheriger Plan- Festsetzungen

	bisherige Planfestsetzungen („alt“)	zukünftige Planfestsetzungen („neu“)	Änderung [m ²]
SO 4 Stellplätze (alt)			
(Parkplatz und Zufahrt)	8.000 m ²	0 m ²	- 8.000



SO FREIZEIT 1 (neu)

(Empfangsgebäude ohne Nebenanlagen)	0 m ²	8.370 m ²	+ 8.370
-------------------------------------	------------------	----------------------	---------

Verkehrsflächen

Buswendeplatz am Allwetterbad	430 m ²	430 m ²	0
Straße zum Feriendorf	1.010 m ²	390 m ²	- 620

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung

Parkplatz Allwetterbad (alt = neu)	3.280 m ²	3.280 m ²	0
Straße zum Feriendorf	0 m ²	1.130 m ²	+ 1.130
Radweg Jonsdorfer Str.(neu)	0 m ²	1.875 m ²	+ 1.875
Parkplatz Empfangsgebäude (neu)	0 m ²	2.980 m ²	+ 2.980
Zufahrt Parkplatz Empfangsgebäude / Buswendestelle (neu)	0 m ²	370 m ²	+ 370

Grünflächen

Parkanlage (neu) / Park als Mähwiese (alt)	17.000 m ²	18.045 m ²	+ 1.045
Freizeitsportflächen (alt)	1.220 m ²	0 m ²	- 1.220
Spielfläche - Spielwiese (alt)	6.050 m ²	0 m ²	- 6.050
Ausstellungsfläche – Lok (neu)	0 m ²	120 m ²	+ 120

<i>Flächensummen</i>	<i>36.990 m²</i>	<i>36.990 m²</i>	<i>0</i>
----------------------	-----------------------------	-----------------------------	----------

Überlagernde Festsetzungen

Überbaubare Flächen in Baugebieten

SO 4 Stellplätze (alt)	3.600 m ²	0 m ²	- 3.600
SO FREIZEIT 1 (neu) – Hauptnutzungen	0 m ²	2.841 m ²	+ 2.841
SO FREIZEIT 1 (neu) – Stellplatzanlage	0 m ²	1.395 m ²	+ 1.395
Überbaubare Fläche in Grünflächen (alt) „Servicepunkt“	100 m ²	0 m ²	- 100

<i>Flächensummen</i>	<i>3.700 m²</i>	<i>4.551 m²</i>	<i>+ 851</i>
----------------------	----------------------------	----------------------------	--------------

Erhaltungs- und Pflanzbindungen

Erhaltung von Bäumen	47	28	- 19
Anpflanzen von Bäumen	104	135	+ 31
Erhaltung von bepflanzten Flächen	0	105 m ²	+ 105
Herstellen von Pflanzflächen	1.150 m ²	625 m ²	- 525

C) Neufestsetzungen auf bisher unbeplantem Gebiet

	vorhandene Grundstücksnutzung („alt“)	beabsichtigte Festsetzungen („neu“)	Änderung [m ²]
SO FREIZEIT 1 (neu) Fläche für kulturelle Nebenanlagen	0 m ²	1.100 m ²	+ 1.100
SO FREIZEIT 2 (Clubgebäude)	1.420 m ²	1.920 m ²	+ 500



Verkehrsflächen (Straßenseitenraum der Jonsdorfer Straße und Zufahrt Feriendorf)	1.370 m ²	1.370 m ²	0
Verkehrsflächen besond. Zw. (Gehwege zwischen den Spiel- und Sportflächen und zur Zufahrtsstraße zum Feriendorf)	610 m ²	985 m ²	+ 375
Grünflächen			
Spielflächen	2.000 m ²	2.215 m ²	+ 215
Freizeitsportflächen	6.065 m ²	5.620 m ²	- 445
Parkanlage - Gehölzfläche (Großsträucher)	1.745 m ²	0 m ²	- 1.745
Flächensummen	13.210 m²	13.210 m²	0

Überlagernde Festsetzungen

Überbaubare Flächen in Baugebieten			
SO FREIZEIT 1 (neu) – überbaubare Fläche für kulturelle Nebenanlagen	0 m ²	315 m ²	+ 315
SO FREIZEIT 2 (neu) – Hauptgebäude (Clubgebäude)	448 m ²	768 m ²	+ 320
SO FREIZEIT 2 (neu) – Nebenanlagen (Nebengebäude und Freisitzflächen)	1.020 m ²	384 m ²	- 636
Flächensummen	1.468 m²	1.467 m²	- 1

Erhaltungs- und Pflanzbindungen

Erhaltung von Bäumen	7	5	- 2
Anpflanzen von Bäumen	0	19	+ 19
Erhaltung von bepflanzten Flächen	1.745 m ²	645 m ²	- 1.100
Herstellen von Pflanzflächen	0 m ²	715 m ²	+ 715

D) Zusammenfassung der Nutzungsänderungen

	Zugang	Abgang	Saldo [m ²]
Sonderbaugebiete	9.970 m ²	- 8.000 m ²	+ 1.970
Verkehrsflächen	0 m ²	- 620 m ²	- 620
Verkehrsflächen bes. Zw. – ohne Radweg	4.855 m ²	0 m ²	+ 4.855
Verkehrsfläche bes. Zweckb. - Radweg	1.875 m ²	0 m ²	+ 1.875
Grünflächen			
- Parkanlagen	1.045 m ²	- 1.745 m ²	- 700
- Freizeitsportflächen	0 m ²	- 1.665 m ²	- 1.665
- Spielflächen	215 m ²	- 6.050 m ²	- 5.835
- Ausstellungsfläche (Lok)	120 m ²	0 m ²	+ 120
Flächensummen	18.080 m²	18.080 m²	0

Überlagernde Festsetzungen

Überbaubare Flächen in Baugebieten			
Hauptnutzungen (Gebäude und Stellplatzanlage im bisherigen SO 4 – Stellplatz)	3.161 m ²	- 3.600 m ²	- 439



Stellplätze (im SO FREIZEIT 1 – Empfang)	1.395 m ²	0 m ²	+ 1.395
Nebenanlagen (im SO FREIZEIT 1 und 2)	2.030 m ²	- 636 m ²	+ 1.394
Überbaubare Flächen in Grünflächen (bisheriger „Servicepunkt“)	0 m ²	- 100 m ²	- 100

Flächensummen überbaubare Flächen	6.586 m²	4.336 m²	+ 2.250
--	----------------------------	----------------------------	----------------

Flächeninanspruchnahme (Bodenversiegelung) in Verkehrsflächen

	Saldo [m ²]	Versiegelungsfaktor	Anrechnung [m ²]
Verkehrsflächen (nur Änderung in Verkehrsflächen bes. Zweckbest.)	- 620	0,4	- 248

Verkehrsflächen bes. Zweckbest.

Wege und Zufahrten mit luftdurchlässigen Baustoffen (z.B. Splittfugenpflaster) – ohne Radweg	+ 1.875	0,4	+ 750
Parkplatz am Empfangsgebäude mit luftdurchlässiger Baustoffen (z.B. Splittfugenpflaster) auf bereits hoch verdichteten Bodenflächen (SO 4 – Stellplatz)	+ 2.980	0,1	+ 298

Flächensummen versiegelte Verkehrsfl.	- Ferienpark -	+ 4.235 m²	+ 800
--	-----------------------	------------------------------	--------------

Radweg (Annahme: Fahrbahn 2,50 m Seitenstreifen 2 x 0,80 m)	+ 1.875	0,6	+ 1.125
---	---------	-----	---------

Flächensummen versiegelte Verkehrsfl.	- insgesamt -	+ 6.110 m²	+ 1.920
--	----------------------	------------------------------	----------------

Bodeninanspruchnahme insgesamt

Vorhabenträger TRIXI - Ferienpark	+ 3.050
Vorhabenträger Radweg	+ 1.125

Erhaltungs- und Pflanzbindungen zum Ausgleich

		Anrechnung	Wirksamer Wurzelraum [m ²]
Erhaltung von Bäumen	- 21	1 Baum 50 m ²	- 1.050
Anpflanzen von Großbäumen	+ 50	1 Baum 50 m ²	+ 2.500
Erhaltung von bepflanzten Flächen	- 995 m ²	50 %	- 498
Herstellen von Pflanzflächen	+ 190 m ²	50 %	+ 95

Flächensummen Pflanzbindungen	zum Ausgleich	+ 1.047
--------------------------------------	----------------------	----------------



7.3 Eingriffskompensation

7.3.1 Eingriffsminderung

Zur Eingriffsminderung beitragen soll die folgende Planfestsetzung:

5 *Zur Minderung und zum Ausgleich für die durch den B-Plan zugelassenen naturräumlichen Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechts wird festgesetzt:*

- Die Befestigung von Kfz.-Stellplätzen ist nur mit wasser- und luftdurchlässigen Baustoffen zulässig.

Diese Beschränkung auf atmungs- und sickerfähige Oberflächenbeläge wurde in Kap. 6.2.D (s.o.) als Minderung der Versiegelungsfaktoren zur Berechnung der Bodenversiegelung durch Verkehrsflächen berücksichtigt.

Im übrigen besteht die Verpflichtung zur Eingriffsminderung und zum sparsamen Verbrauch von natürlichen Ressourcen bereits durch Gesetz (BauGB, SächsBO, BNatSchG, SächsNatSchG u.a.) und bedarf keiner weiteren Festsetzung durch den B-Plan.

6.3.2 Planbezogene Bewertung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter

a) Boden und Grundwasser

Die Entwicklung des Baugebietes SO FREIZEIT 1 führt nicht zu einer wesentlich zusätzlichen Freiraumbeanspruchung, weil dieser Bereich bereits durch den B-Plan „TRIXI – Park“ (2009) als Sonderbaufläche (SO 4 Stellplatz) bzw. Sportplatz und Spielwiese ausgewiesen wurde. Das neue Planvorhaben „Empfangsgebäude im TRIXI – Ferienpark“ beansprucht Flächen im Umfang der bisherigen Stellplatz-, Sport- und Spielplatzfestsetzungen. Die im B-Plan von 2009 festgesetzte, ausgleichswirksame Parkfläche (Landschaftspark) bleibt im wesentlichen erhalten (Fläche ca.1,8 ha; Verkleinerung um 700 m²).

Das Baugebiet SO FREIZEIT 2 wird in seinem heutigen baulichen und gestalterischen Bestand festgesetzt. Planungsziel ist, dem Clubhaus als bisherigem Empfangsgebäude neue Servicefunktionen (zulässige Nutzungen) zuzuordnen. Es ersetzt damit auch funktional den „Servicepunkt“ aus der Festsetzung des B-Planes von 2009, auf dessen weiterer Planung damit verzichtet werden kann. Die neben dem Clubhaus bestehenden Nebengebäude wurden in die überbaubare Fläche dieses Baugebiets einbezogen (Vergrößerung des Baugebietes um 500 m²), um einen eingeschossigen Ersatzbau für ein Wäschelager und weitere Wirtschaftsräume zu ermöglichen. Die Flächen für Nebenanlagen werden im Gegenzug gegenüber dem Bestand auf das nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO zulässige Maß verkleinert, womit insgesamt keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern erwartet werden.

Die im B-Plan von 2009 als Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzten umfangreichen Baumpflanzungen bleiben nach ihrer Zahl erhalten. Soweit die vormals festgelegten Pflanzstandorte wegen der neuen Überplanung unmöglich oder mit Rücksicht auf freizuhaltende Sichtachsen ungünstig ist, wurden diese Pflanzstandorte innerhalb der Parkanlage (Landschaftspark) neu festgesetzt.

Die durch den B-Plan „Neubau Empfangsgebäude“ zugelassene zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung umfasst nach Ermittlung im Kapitel 6.2 insgesamt 4.175 m² für neue Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen.

Hiervon entfallen 1.125 m² auf den vom Landkreis geplanten Radweg entlang der Jonsdorfer Straße. Die Wegeplanung wurde in den B-Plan nachrichtlich vom Landkreis übernommen. Eine Ausgleichsplanung für dieses Wegebauvorhaben liegt noch nicht vor und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es wird angestrebt, dass für die für den Radweg erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des B-Plangebietes gefunden werden, da es im Plangebiet keine dafür geeigneten Flächenpotentiale gibt und der Landschaftspark auch im übrigen auch nicht „blickdicht zugepflanzt“ werden soll.



Es verbleibt eine eingriffswirksame Fläche insbesondere für das Schutzgut „Boden / Grundwasser“ im Umfang von 3.050 m². Dieser Eingriff ist vorrangig anlagenbedingt und berührt nur die obere, bereits erheblich devastierte Bodenschicht. Die Errichtung von Kellergeschossen, Maßnahmen zur Wasserhaltung beim Bau (Baugrubenentwässerung) und vergleichbare Eingriffe sind nicht vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sollen diese Beeinträchtigungen zum Teil ausgeglichen werden durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen, wobei in diesem Zusammenhang alle Verluste bisher zur Erhaltung festgesetzter Bäume und vorhandener Gehölzflächen berücksichtigt („gegengerechnet“) worden sind. Es wird davon ausgegangen, dass ein großwüchsiger Laubbaum eine Trauffläche (und mithin auch eine durchwurzelte Fläche) von 50 m² entwickelt und in diesem Umfang zur Verbesserung der Bodenverhältnisse (Lebensraum, Wasserreinigung, Gasaustausch etc.) beiträgt. Im Saldo der Zu- und Abgänge von Pflanzbindungen resultiert ein Ausgleichswirkung im Flächenumfang von 1.047 m², die den Eingriffsumfang (ohne Berücksichtigung des Radwegs) auf 3.050 m² – 1.047 m² = 2.003 m² mindert.

Das verbleibende **Ausgleichsdefizit im Umfang von 2.003 m²** ist durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Hierzu werden dem baulichen Eingriff im Plangebiet gemäß § 16 BNatSchG bereits durchgeführte („bevorratete“) Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen durch die Gemeinde zugeordnet (siehe Kap. 6.3.2).

b) Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete, Geschützte Biotop und Populationen geschützter Tierarten gibt es im Plangebiet nicht. Der TRIXI – Ferienpark ist vom Landschaftsschutzgebiet Zittauer Gebirge umgrenzt, selbst aber nicht Bestandteil des LSG. Charakteristisch im Plangebiet sind Pflanzenarten ruderaler Standorte und in der Nähe von Siedlungen häufige Tierarten. Im Gebiet sind Amsel, Braunkehlchen, Gimpel, Grünfink, Rotkehlchen und Zaunkönig Brutvögel. 19 weitere Vogelarten nutzen den TRIXI - Ferienpark als Nahrungshabitat. Im Zittauer Gebirge sind etwa 75 Brutvogelarten heimisch.

Das Plangebiet ist im weiteren potentiell Nahrungshabitat für 10 gebietsheimische Fledermausarten. Kriechtiere (potentiell Kreuzotter), Lurche (potentiell Feuersalamander, Bergmolch) und geschützte Säuger wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Insgesamt ist die Artenvielfalt und Populationsdichte im Plangebiet und seinen Randbereichen auffällig gering; nur bei den Fledermäusen gibt es mit 10 von 20 in Sachsen heimischen Arten eine mittlere Vielfalt. Dies kann auf die intensive Landnutzung und den noch geringen Flächenanteil von Brachen bzw. extensiv bewirtschafteten Offenflächen im Landschaftsraum zurückgeführt werden. Auf den Artenschutzfachbeitrag im Umweltbericht wird hier hingewiesen.

Eine Eingriffsrelevanz für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird nicht festgestellt.

c) Landschaftsbild

Auswirkungen oder Störungen für Wohnsiedlungsgebiete von Großschönau sind durch die mit der Planung vorbereiteten baulichen Nutzungen nicht zu erwarten. Es bestehen zwischen dem TRIXI - Ferienpark und dem Wohnsiedlungsgebiet keine Sichtbeziehungen.

Der TRIXI – Ferienpark ist eingebettet in den Naturpark Zittauer Gebirge. Der Naturpark „Zittauer Gebirge“ ist ein landschaftliches Kleinod Sachsens am Dreiländereck Deutschland-Polen-Tschechien. Er bildet mit dem auf tschechischer Seite angrenzenden Lausitzer Gebirge einen Landschaftsraum. Charakteristisch für den Naturpark in der Oberlausitz ist die Harmonie von Zittauer Gebirge, Olbersdorfer See, Stadt Zittau und idyllischen Dörfern. Der besondere Reiz spiegelt sich in vielgestaltigen Sandsteinbergen, vulkanischen Kuppen und malerischen Tälern wider. Das Landschaftsbild und der Erholungswert der Landschaft ist deshalb in der Naturparkverordnung Zittauer Gebirge besonders geschützt. Nach § 7 der NPVO ZG ist es insbesondere verboten, die ortsübliche Bebauung überragende Anlagen neu zu errichten.



Bereits bei der Ausschreibung der Planungen für das Bauvorhaben „Empfangsgebäude im TRIXI-Ferienpark“ im Rahmen eines Architektenwettbewerbes wurde vorgegeben, dass sich die Oberkante des neuen Empfangsgebäudes nicht über die Firsthöhe des Hallenbades als höchstem Gebäude im Ferienpark erheben darf. Der Bebauungsplan setzt deshalb eine Firsthöhe von 11 m über der Geländeoberkante im Baufeld fest, die durch einen mit 355,0 m DHHN eingemessenen Höhenfestpunkt festgestellt ist.

Jeder neue Baukörper wird selbstverständlich allein durch seine Baumasse im „Ortsbild“ des Ferienparkkomplexes wirksam und gestalterisch wirksam. Der Architektenwettbewerb hatte auch das Ziel, ein gestalterisch anspruchsvolles, den Erholungswert steigerndes Projekt zu sichern. Durch die zugeordneten Gebäudeabbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen für den Ausgleich im Plangebiet sind in Großschönau und im OT Waltersdorf vorrangig in Außenbereichslagen mehrgeschossige Baukörper mit erheblichen Baumassen beseitigt worden.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass vorhabenbedingte Eingriffswirkungen (im naturschutzrechtlichen Sinne) auf das Landschaftsbild des Naturparkes durch die bereits durchgeführten Abbruchmaßnahmen ausgeglichen sind. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Natur und Landschaft, die über die bestimmungsgemäße Nutzung innerhalb des Plangebietes hinausgehen oder hinauswirken, sind nicht zu erwarten.

d) Zusammenfassung

Schutzgut	Beeinträchtigung		
	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Boden und Grundwasser	gering	erheblich	----
Tiere und Pflanzen	gering	----	----
Landschaftsbild	gering	gering	----
Klima und Luft	----	----	----

7.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Soweit naturräumliche Eingriffe bei der Umsetzung eines Bebauungsplanes nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können oder sollen, können geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Die rechtliche Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den zulässigen Eingriffen im Plangebiet erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan. Nähere Bestimmungen zur Durchführung dieser Maßnahmen sind durch städtebaulichen Vertrag zu fixieren. Gemäß § 16 BNatSchG sind dabei auch „*Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Hinblick auf zu erwartenden Eingriffe durchgeführt worden sind, ... als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anzuerkennen, soweit*

1. *die Voraussetzungen des § 15 Absatz 2 (BNatSchG) erfüllt sind,*
2. *sie ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt wurden,*
3. *dafür keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen wurden,*
4. *sie Programmen und Plänen nach den §§ 10 und 11 (BNatSchG) nicht widersprechen und*
5. *eine Dokumentation des Ausgangszustands der Flächen vorliegt; ...“.*

Die unter Nr. 1, 2, 4 und 5 genannten Voraussetzungen für die Zuordnung der bereitgestellten Maßnahmen sind erfüllt. Der Abbruch von Gebäuden und die Entsiegelung ihrer Grundfläche ist eine geeignete Maßnahme, Bodenversiegelungen und landschaftsbildliche Wirkungen im Zuge einer Neubebauung „gleichwertig“ zu ersetzen. Die Gemeinde hatte keine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung. Es liegt für jedes Einzelvorhaben eine detaillierte und vollständige Dokumentation vor. Diese Dokumentationen können bei der Gemeinde eingesehen werden. Die Gemeinde hat die Maßnahmenflächen (Grundstücke) erworben und sichert darüber die Dauerhaftigkeit der durchgeführten Maßnahmen (keine Neubebauung).







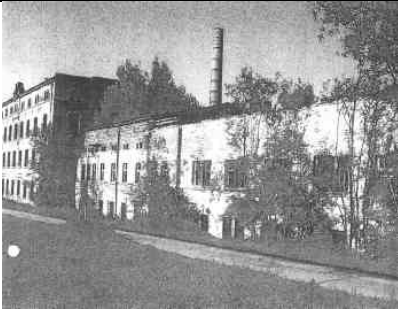





Grundstücke, die für eine Wiederbebauung geeignet und vorgesehen sind, werden nicht als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Die Nichtanerkennung staatlich geförderter Maßnahmen beruht auf dem Verursacherprinzip. Ihre ökologische Vorteilswirkung bleibt von einer Förderung unbenommen. Die Gemeinde hat zur Durchführung der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen eine anteilige Förderung gemäß Verwaltungsvorschrift „Stadtentwicklung 2007 bis 2013“ vom 20.05.2008 und der Verwaltungsvorschrift „Brachflächenrevitalisierung“ vom 10.02.2009 in Anspruch genommen. Es erfolgte eine Förderung der durchgeführten Bauleistungen in Höhe von 75%. Die Gemeinde hat einen 25%-igen Eigenanteil (und umfangreiche Nebenleistungen) in die Maßnahmen eingebracht.

Die als Ausgleich zugeordneten Abbruchmaßnahmen werden deshalb proportional mit einem Anteil von 25%, bezogen auf die bei den Einzelmaßnahmen freigeräumte und entsiegelte Grundfläche, berücksichtigt. Zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden gemäß § 1a Abs.3 BauGB Bauwerksabbruch- und Bodenentsiegelungsmaßnahmen auf folgenden von der Gemeinde Großschönau bereitgestellten Flächen zugeordnet:

Gemarkung / Flurstück	Umfang der Entsiegelung	Anrechnung zum Ausgleich (25%)	neue Grundstücksnutzung
Großschönau / 542/1 "Steinmühle"	655 m ²	164 m ²	961 m ² / gestalteter Park
Großschönau / 856/4 "Krippe Frottana"	945 m ²	236 m ²	8.385 m ² / Sukzessionsfläche
Großschönau / 430 "Glasseidenweberei"	3.638 m ²	910 m ²	6.626 m ² / Sukzessionsfläche
Großschönau / 428 "Goldener Stern"	541 m ²	135 m ²	1.350 m ² / Ruderalfläche
Waltersdorf / 186/12 "BEWA"	2.427 m ²	607 m ²	ca. 6.000 m ² / "Naturparkgarten"
Summen	8.206 m²	2.052 m²	ca. 2,33 ha



Gemarkung / Flurstück	Situation vor Entsiegelung „vorher“	Situation heute „nachher“
Großschönau / 542/1 "Steinmühle"		
Großschönau / 856/4 "Krippe Frottana"		
Großschönau / 430 "Glasseidenweberei"		
Großschönau / 428 "Goldener Stern"		
Waltersdorf / 186/12 "BEWA"		



8. Fachbehördliche Anforderungen und Hinweise

8.1 Geologie und Hydrogeologie

8.1.1 Situation

Regionalgeologisch sind im Planungsgebiet oberflächennah holozäner Sand, Kies und Schluff der kleinen Täler (einschließlich "Wiesenlehm") sowie weichselkaltzeitlicher Gehängelehm (Fließlehm, meist solifluidal umgelagerter Lösslehm), z. T. kiesig verbreitet. Die rolligen Sande und Kiese wirken als Porengrundwasserleiter. Die frost- und wasserempfindlichen bindigen quartären Schichten (Schluff / Gehängelehm) wirken dagegen als Grundwasserstauer. Das Grundwasserdargebot unterliegt allgemein jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.

Im Talbereich mit den holozänen Ablagerungen ist zumindest temporär mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund seiner Nutzungsgeschichte ist das Planungsgebiet unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden (z. B. Auffüllungen mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung).

Für geplante Baumaßnahmen wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern für die Untersuchungen Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

Bezüglich der Planungen zur Niederschlagswasserversickerung ist darauf hinzuweisen, dass die im Plangebiet anstehenden Bodenschichten aus hydrogeologischer Sicht hierfür nicht geeignet sind.

Im Plangebiet sind keine untertägigen bergbaulichen Arbeiten durchgeführt worden und keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Für die Flächen im Plangebiet sind keine Bergbauberechtigungen nach Bundesberggesetz erteilt worden.

8.1.2 Niederschlagswasserableitung aus dem Plangebiet

Bei den Planfestsetzungen wurden die Baugrunderkundung und –beurteilung des Ingenieurbüros Wode, Görlitz, vom 17.02.2016 und das „Gutachten zur gesicherten Niederschlagsableitung“ der AIZ Bauplanungsgesellschaft mbH, Zittau, vom 13.07.2016 (Ausfertigung) berücksichtigt. Im Ergebnis wird gutachterlich empfohlen, die Regenentwässerung des Baugebietes SO FREIZEIT 1 an die Bestandsleitung mit einem Anschlusskanal DN 600 anzubinden und das Niederschlagswasser so aus dem Plangebiet abzuleiten. Für die Speicherung des Regenwassers, welches nicht in das vorhandene Retentionsbecken eingeleitet werden kann, ist ein neues Speicherbecken (Volumen 252 m³) in unmittelbarer Nähe des Bestandsbeckens (vorhandenes Volumen 2.264 m³) zu errichten.

Eine alternative Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers in den Goldfabiangraben und –teich ist auszuschließen.

Die Gutachten sind Bestandteil der zusammen mit dem Planentwurf offengelegten Informationen zur Umweltsituation.

8.1.3 Bauliche Vorkehrungen zur Raumluftreinhaltung

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die EU-Richtlinie nennt als maximalen Refe-



renzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wurde ein Gutachten zur „Beurteilung der radiologischen Standortsituation“ durch die artec Umweltpraxis GmbH, Löbnitz, vom 04.07.2016 (Ausfertigung) erstellt mit dem Ergebnis, dass bei der vorgesehenen Bauwerksgründung und -gestaltung in der Raumluft des künftigen Empfangsgebäudes nicht mit Radonaktivitäten oberhalb des zu erwartenden nationalen Referenzwertes (300 Bq/m³) zu rechnen ist.

Das Gutachten ist Bestandteil der zusammen mit dem Planentwurf offengelegten Informationen zur Umweltsituation.

8.2 Vereinbarkeit mit der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle

Das Vorhaben eines benachbarten Landwirtschaftsbetriebes zur Errichtung eines Rindermaststalles für ca. 400 Kälber, Jung- und Mastbullen mit Güllelager und Dungplatte wurde in die planerische Abwägung zum Bebauungsplan „Empfangsgebäude“ einbezogen. Planungsrechtlich ist sowohl der Schutz bestehender schutzbedürftiger Nutzungen (hier des TRIXI - Ferienparks) vor heranrückenden störenden Nutzungen sicherzustellen, als auch das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme in der Abwägung zu beachten (§ 50 BImSchG).

Infolge der Standortnähe des geplanten Vorhabens zum schutzbedürftigen Erholungsgebiet TRIXI-Ferienpark (rechtskräftiger Bebauungsplan mit ausgewiesenen Sondergebieten Ferienhaus, Wochenendhaus und Campingplatz) sowie des Planverfahrens zum B-Plan „Neubau Empfangsgebäude im TRIXI-Ferienpark“ und damit verbundener möglicher negativer Auswirkungen ergab sich Abstimmungsbedarf.

Am 13.06.2016 fand auf dem Gelände des Landwirtschaftsbetriebes ein gemeinsamer Erörterungstermin mit dem Bauaufsichtsamt und der Immissionsschutzbehörde des Landkreises, dem Bauherren, dem Planer und der Gemeinde statt mit dem Ergebnis (Auszug):

- Das vom Landwirtschaftsbetrieb vorgelegte Geruchsgutachten ist lt. Immissionsschutzbehörde schlüssig und weist nur eine geringe Zusatzbelastung aus, wobei der zulässige Grenzwert deutlich unterschritten wird. Der Rindermaststall ist an den Längsseiten und im Firstbereich dauerhaft offen, auch an den Giebelseiten sind die vorhandenen Tore meist offen, um eine notwendige Belüftung des Stalles zu erzielen. Dies wurde lt. Aussage des Gutachters ebenfalls im Geruchsgutachten berücksichtigt.
- Die von der Gemeinde angeregten Untersuchungen hinsichtlich Lärmauswirkungen insbesondere auf den benachbarten Ferienpark sind nach Aussage Bauaufsicht / Immissionsschutzbehörde nicht begründet. Durch den Landwirtschaftsbetrieb wurde bestätigt, dass Tiergeräusche nachts zwar nicht völlig auszuschließen sind, diese setzen jedoch Unregelmäßigkeiten voraus und sind als atypischer Fall anzusehen. Bei einem ordnungsgemäßen Betriebsablauf sind keine negativen Auswirkungen hinsichtlich (Tier-) Lärmbelästigung zu erwarten. Die Anzahl der Tiere ist dabei unerheblich.
- An- und Abtransport der Tiere erfolgen ca. 1 x im Monat nur tagsüber, Zufahrt zum Stall über Saalendorf und Einordnung der lärmintensiveren Vorgänge (Fütterung / Entmistung / Tiertransport) während der Tageszeit.
- Zuzüglich zu der lt. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde geforderten Feldgehölzhecke mit Saumzone wird durch den Landwirtschaftsbetrieb das Anpflanzen eines Baumstreifens als Sichtschutz an der Nord- und Ostseite des geplanten Rindermaststalles zugesichert.

Durch das Landratsamt wird zugesichert, dass die Interessen beider geplanter Vorhaben (Rindermastanlage und Empfangsgebäude Ferienpark TRIXI) berücksichtigt werden, um künftiges Konfliktpotential auszuschließen.



8.3 Denkmalschutz

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Gründe:

1. Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach 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.
2. Die archäologische Relevanz des Vorhabensareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

