



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Richard-Goldberg-Straße 5“ in Großschönau

Begründung mit Umweltbericht

Planungsträger:

Gemeinde Großschönau
Hauptstraße 54, 02779 Großschönau

Auftraggeber / Vorhabenträger:

Anna und Axel Unruh
Weberstr. 27, 02727 Ebersbach-Neugersdorf

Planverfasser:

**Büro Neuland | Landschafts- und Freiraumplanung
Regionalmanagement**
Lindenberger Straße 46b, 02736 Oppach
Tel.: 035872/ 41910
Fax: 035872/ 41911
post@neuland-oppach.de
www.neuland-oppach.de

Vorentwurf, Stand Juli 2020

Fassung zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Planungsanlass und -erfordernis	3
1.2	Zweck und Ziele der Planung	3
1.3	Planverfahren.....	4
2	Grundlagen der Planung	4
2.1	Planungsrechtliche und fachliche Vorgaben.....	4
2.1.1	Landesentwicklungs- und Regionalplanung	4
2.1.2	Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung.....	5
2.1.3	Satzungen der Gemeinde	6
2.2	Charakteristik des Plangebietes.....	6
2.2.1	Lage, Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse.....	6
2.2.2	Nutzung und Bebauung.....	7
2.2.3	Erschließung	8
2.2.4	Natur und Landschaft.....	9
2.2.5	Immissionen und Altlasten.....	10
2.2.6	Archäologie und Denkmalschutz.....	10
2.3	Städtebauliches Konzept.....	11
2.3.1	Nutzung und Bebauung.....	11
2.3.2	Grünplanung	11
2.3.3	Erschließung	12
3	Inhalte des Bebauungsplanes – Begründung der Festsetzungen	13
3.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
3.2	Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	14
4	Auswirkungen der Planung und Flächenbilanz	15
4.1	Wesentliche Auswirkungen	15
4.2	Flächenbilanz	16

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Der Vorhabenträger plant die Sanierung, Umnutzung und bauliche Erweiterung eines brachgefallenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Dreiseithofes samt Nebenanlagen und Freiflächen für touristische Zwecke in Ortsrandlage von Großschönau im Naturpark Zittauer Gebirge. Mit dem Vorhaben sollen ein weiteres hochwertiges Beherbergungsangebot, ein wirtschaftliches Standbein für den Vorhabenträger und neue Arbeitsplätze im Tourismussektor geschaffen werden. Dabei wird statt Neubau und Neuerschließung von unverbauten Flächen ein städtebaulicher Missstand in Form von bestehendem Leerstand beseitigt und revitalisiert.

Das planerische Konzept basiert auf der Schaffung eines „Ortes der Begegnung“. Dazu sollen kleinteilige Beherbergungskapazitäten, Gemeinschaftsräume und Erholungsflächen für Feriengäste, Räumlichkeiten für Veranstaltungen und ein Hofverkauf für regional erzeugte Produkte geschaffen werden. Dafür ist neben der Nutzbarmachung vorhandener Gebäude der Abriss ruinöser Bausubstanz sowie die Neubebauung und Neuordnung der Flächen für die geplante Nutzung erforderlich, die sich in die umgebende Wohnbebauung und Landschaft einfügt. Der Vorhabenträger beantragte die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens bei der Gemeinde Großschönau, der die Planungshoheit obliegt.

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus dem teilweisen Außenbereichscharakter des Standorts i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB („sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“). Während der nördliche Teil des Plangebietes vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, erfolgt im südlichen Teil des Plangebietes eine geringfügige Erweiterung der Siedlungsstruktur im Ortsrandbereich. Zur eindeutigen Regelung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung der Fläche ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Zweck und Ziele der Planung

Zweck der Planung ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage rechtsverbindlicher Festsetzungen unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen.

Das Vorhaben soll einen Beitrag zur Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor im Naturpark Zittauer Gebirge im Einklang mit der Natur leisten. Konkret werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung einer wirtschaftlichen Existenz und von Arbeitsplätzen im Tourismussektor durch Schaffung eines attraktiven touristischen Angebots in der Tourismusregion Naturpark Zittauer Gebirge als Teil einer grenzüberschreitenden Erholungslandschaft unter Berücksichtigung kommunaler und regionaler Entwicklungsstrategien
- Revitalisierung ehemals landwirtschaftlich genutzter Brachflächen durch Um- und Wiedernutzung von Bausubstanz sowie Neuordnung und Neugestaltung der Flächen im Rahmen eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (ortsbildstörender Leerstand) durch Abriss und Neubebauung
- Verbesserung der Ausnutzung vorhandener kommunaler Infrastruktur durch Wiedernutzung der Flächen
- Erhalt vorhandener Großbäume und wertvoller Gebüschstrukturen sowie landschaftsgerechte Eingrünung der Flächen am Ortsrand
- Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

1.3 Planverfahren

Da es für die Gemeinde Großschönau keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Aus Sicht der Gemeinde ist die vorzeitige Aufstellung erforderlich, da eine zeitnahe Erweiterung des Angebotes an Qualitätsunterkünften in der Tourismusregion Naturpark Zittauer Gebirge als Teil der Destination Oberlausitz für die Festigung der Marktstellung von Großschönau als Tourismusgemeinde anzustreben ist. Ebenso wurde eingeschätzt, dass die geplanten Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinden nicht zuwiderlaufen. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist die Satzung damit genehmigungsbedürftig.

Die Gemeinde wird die Zulässigkeit des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) bestimmen, da der Bebauungsplan ausschließlich der Umsetzung des konkreten Vorhabens der Vorhabenträger dient. Gemäß § 12 BauGB ist dafür Voraussetzung, dass der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans bereit und in der Lage ist, das Vorhaben und die dafür notwendigen Erschließungsmaßnahmen innerhalb eines bestimmten Zeitraums durchzuführen, sowie sich verpflichtet, die Kosten für Planung und Erschließung ganz oder teilweise zu übernehmen (Durchführungsvertrag). Dieser muss vor Beschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 1 BauGB zustande kommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 und § 13a BauGB nicht vorliegen.

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Großschönau vom XXX förmlich eingeleitet.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Planungsrechtliche und fachliche Vorgaben

2.1.1 Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP 2013) und des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ (Erste Gesamtfortschreibung vom 04.02.2010) vor, deren Ziele (Z) und Grundsätze (G) bei der Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. In den Plänen sind folgende Aussagen mit Relevanz für das Plangebiet enthalten (umweltrelevante Aussagen und zusammenfassende Bewertung der Berücksichtigung s. Kap. 5.1.2):

Landesentwicklungsplan Sachsen:

- Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, [...] die zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen. (G 1.2.3)
- Brachliegende und brachfallende Bauflächen [...] sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. (Z 2.2.1.7)
- Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 2.2.1.9)
- Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt, [...] Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt, [...] eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet [...] werden. (G 2.2.2.2)

- [...] Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden. (G 2.3.3.5)
- Urlaub im ländlichen Raum [...] soll in den dafür geeigneten Regionen als attraktive Angebote des Tourismus ausgebaut und weiterentwickelt werden. (G 2.3.3.7)

Regionalplan Region Oberlausitz-Niederschlesien:

Im Regionalplan ist Großschönau als Grundzentrum mit dem Gemeindeteil Großschönau als Versorgungs- und Siedlungskern ausgewiesen. Diese sollen als Konzentrationspunkte für Wohnen, Arbeiten, Verkehr und Versorgen stabilisiert werden. Weitere Zielstellungen sind:

- Stillgelegte landwirtschaftliche Anlagen sollen bei Bedarf sowie bei geeigneter Infrastrukturausstattung und unter Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten als Baugebiete genutzt werden. Anderenfalls ist auf einen Rückbau der Anlagen und eine Renaturierung der Flächen hinzuwirken. (Z 8.4)
- Der nördliche Teil des Plangebietes liegt in einem regionalen Grünzug mit Relevanz für das Siedlungsklima (s. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)

Hinweis: Der Regionalplan befindet sich derzeit im Beteiligungsverfahren zur Zweiten Gesamtfortschreibung (Entwurf vom 06.12.2019). Die darin enthaltenen Festlegungen zum Plangebiet entsprechen denen der ersten Gesamtfortschreibung.

2.1.2 Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung

Die Gemeinde Großschönau verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Es liegt lediglich ein veralteter Entwurf mit Planstand 20.01.1997 vor, in dem das Plangebiet als Dorfgebiet (Dreiseithof), Grünfläche mit Biotop nach § 26 SächsNatSchG (an Dreiseithof anschließende Grünfläche) und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

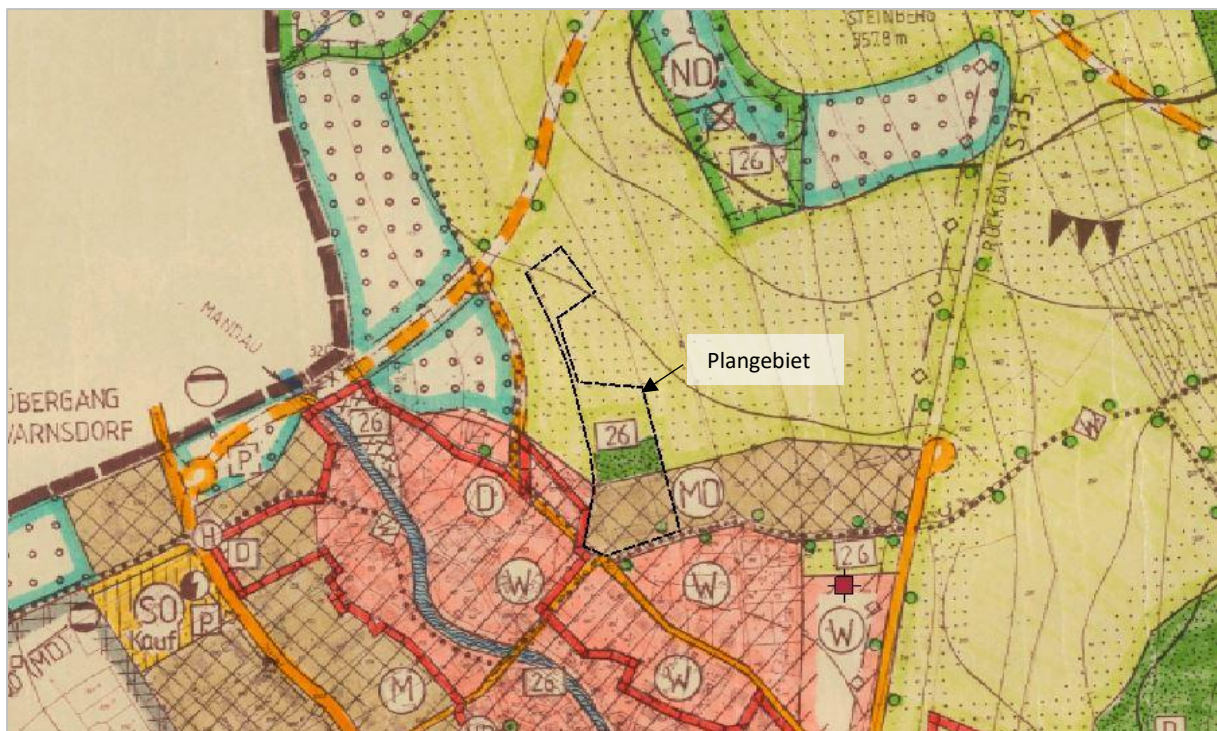


Abb. 1: Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes, Stand 1997 (Quelle: Gemeinde Großschönau)

Für das Plangebiet und das unmittelbar angrenzende räumliche Umfeld gelten keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2.1.3 Satzungen der Gemeinde

Für die Gemeinde Großschönau gilt eine Gehölzschutzsatzung (Stand 26.03.2012). Laut dieser sind Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden), Alleen und einseitige Baumreihen, Hecken aus einheimischen Gehölzen (im Innenbereich ab 10 m, im Außenbereich ab 5 m Länge) sowie Ersatzpflanzungen auf dem Gemeindegebiet geschützt. Die Satzung gilt nicht u.a. für Obstbäume, Birken, Baumweiden und Bäume mit einem Stammumfang von bis zu 1 m auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken.

2.2 Charakteristik des Plangebietes

2.2.1 Lage, Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Großschönau, ca. 250 m von der Grenze zu Tschechien entfernt. Großschönau liegt im Dreiländereck zu Tschechien und Polen westlich der Großen Kreisstadt Zittau im Landkreis Görlitz.

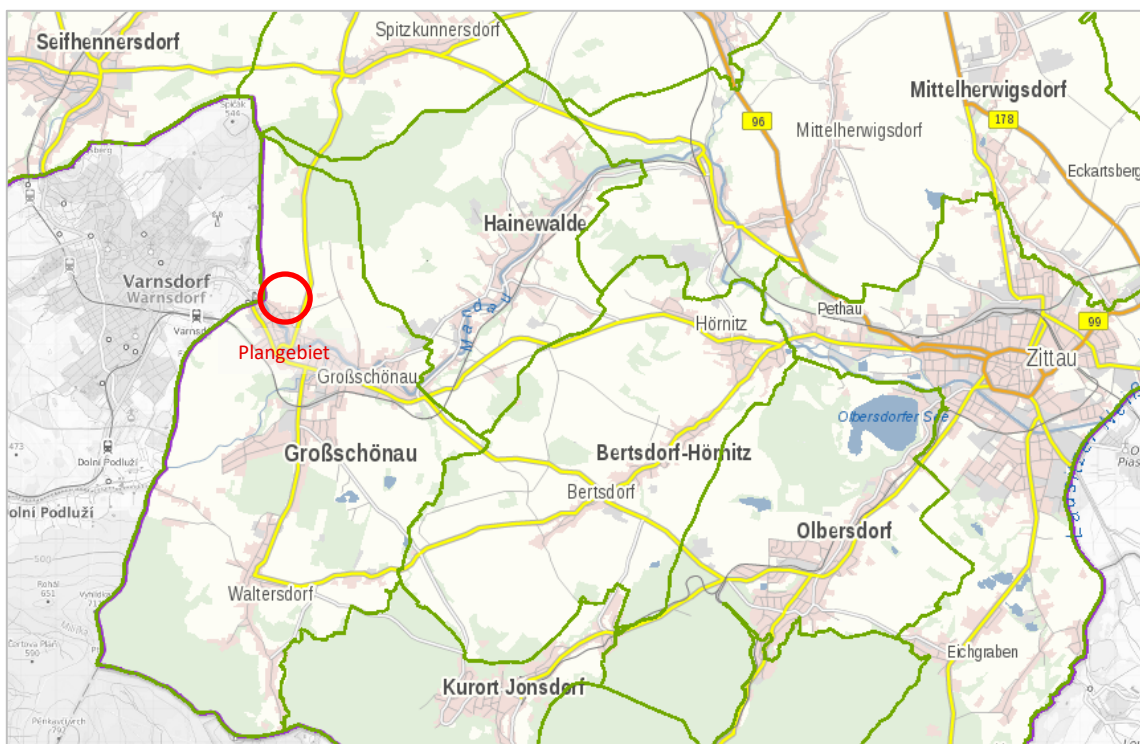


Abb. 2: Lage des Plangebietes (Quelle Topo. Karte: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2020)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 13.070 m² und umfasst die Flurstücke 157 (vollständig, 1.470 m²) und 156/9 (teilweise, 11.600 m²) der Gemarkung Großschönau. In ihrer größten Ausdehnung ist die Fläche ca. 300 m lang (Nord-Süd) und 80 m breit (Ost-West). Das Gelände liegt etwa 320 m über dem Meeresspiegel und steigt mit durchschnittlich 5% von Südwesten nach Nordosten an.



Abb. 3: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(Quelle Fachdaten: RAPIS 07/2020; Geobasisdaten: Staatsbetrieb
Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2020)

Während der südliche Teil des Geltungsbereiches dem Innenbereich zuzuordnen ist, gehört der nördliche Teil zum planungsrechtlichen Außenbereich.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Osten durch eine Ackerfläche (Flurstück 1126), im Süden durch die Richard-Goldberg-Straße (Flurstücke 1008/3, 1007/1), im Südwesten durch einen Weg mit anschließender Wohnbebauung und siedlungsbezogenen Grünflächen (Flurstücke 156/4, 156/6, 156/7) und im Nordwesten durch eine Grünlandfläche (Flurstück 156/8). Den nördlichen Teil umschließen Acker-, Grünland- und siedlungsbezogene Grünflächen (Flurstück 156/9).

Der Erwerb der Flurstücke im Geltungsbereich durch den Vorhabenträger läuft. Mit Abschluss des Kaufvorgangs befinden sich die Flurstücke vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Auf dem südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein fast vollständig leerstehender Dreiseithof mit Wohnhaus, Stall und Scheune sowie einem kleinen Nebenglass. Die Scheune wird aktuell noch als Unterstand von Geräten genutzt.

Das zweistöckige Wohnhaus, das Stallgebäude und der hintere Teil der Scheune sind massiv, der vordere Teil der Scheune aus Holz gebaut (Schiebetore, keine Dämmung und Heizung). Mit Ausnahme der Scheune weisen alle Gebäude starke Bauschäden (Risse, Feuchteschäden, marode Zwischendecken) auf bzw. sind bereits komplett eingefallen (Nebenglass).

Die gebäudenaher Hoffläche und der Zufahrtsweg sind unbefestigt, ebenso der Wirtschaftsweg zum nördlichen Teil des Plangebietes. Auf den anliegenden Freiflächen sind vereinzelt Bauschutt, Grünabfälle und Baumaterialien abgelagert. Die Gartenfläche am Wohnhaus ist verwildert, die umgebenden Grünflächen mit z.T. schützenswertem Gehölzbestand werden regelmäßig gemäht.



Abb. 4: Dreiseithof (Blickrichtung West-Ost)



Abb. 5: Nördlich anschließende Grünfläche (Blickrichtung Nord-Süd)

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine massiv gebaute ehemalige Feldscheune mit Stall, Silo und zwei Güllebehältern. Die Gebäude sind ruinös und z.T. bereits eingefallen, einer der beiden Güllebehälter verfüllt. Die umliegenden Flächen werden als Wirtschaftsgrünland genutzt und regelmäßig gemäht.



Abb. 6: Feldscheune mit Stall (Blickrichtung Süd-Nord)



Abb. 7: Ehemaliges Silo (Blickrichtung Nord-Süd)

2.2.3 Erschließung

Verkehr

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Richard-Goldberg-Straße sichert die verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Diese führt im weiteren Verlauf zur S 135, über welche die B 96 als überregionale Verkehrsachse erreichbar ist.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch einen vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, der in Süd-Nord-Richtung das Plangebiet quert, sichergestellt. Über diesen Weg werden auch die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebietes erschlossen. Ein Wegerecht für das benachbarte Flurstück 156/6 ist im Grundbuch eingetragen.

An der südwestlichen Seite des Wohnhauses befindet sich ein ehemaliger Parkplatz für den zeitweise auf dem Grundstück betriebenen Getränkehandel.

ÖPNV / Radwege

Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Bushaltestellen beträgt etwa 500 m (Haltestelle Oberdorf, Haltestelle Grenze) und zum Bahnhof Großschönau ca. 1,7 km.

In ca. 700 m Entfernung verlaufen mit dem Rübezahl- und Umgebindehausradweg zwei regionale touristische Hauptradrouten.



Abb. 8: Richard-Goldberg-Straße mit Wohnhaus (Blickrichtung Ost-West)



Abb. 9: Landwirtschaftsweg (Blickrichtung Süd-Nord)

Ver- und Entsorgung

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist medienseitig voll erschlossen (Strom, Gas, Telekom, Trink- und Abwasser). Die Stromversorgung erfolgt bis zum Wohnhaus über eine Freileitung.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist frei von Medienanschlüssen. Die Stromversorgung wurde 2019 zurückgebaut und endet an der Grenze zum benachbarten Flurstück 156/8 (Freileitung). Ein Anschluss für Trink- und Abwasser ist nicht vorhanden. Das Gebäude besitzt eine Brauchwasseranlage, die über einen Brunnen ca. 150 m oberhalb der Feldscheune gespeist wird.

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den unversiegelten Freiflächen versickert sowie von den Dächern der Gebäude im südlichen Teil des Plangebietes in die Kanalisation eingeleitet. Im nördlichen Teil des Plangebietes sammelt sich Oberflächenwasser von der Dachentwässerung und Sickerwasser in dem ehemaligen Güllebehälter des Stalls. Zudem verläuft ein überwiegend offener Graben (Verrohrung nur an Überfahrten) entlang des Wirtschaftsweges, der zum großen Teil vom Brunnenüberlauf gespeist wird, aber auch Oberflächenwasser von den anliegenden Acker- und Grünflächen aufnimmt und in die Kanalisation einleitet.

2.2.4 Natur und Landschaft

Grün- und Wasserflächen

Innerhalb des Plangebietes sind Reste der ehemaligen Grüngestaltung in Form einer Gartenanlage mit verwilderten Zier- und Obstgehölzen, von Einzelbäumen und Baumgruppen (Laubgehölze) sowie spontaner Gehölzaufwuchs vorhanden. Zu wertvollen bzw. erhaltenswerten Grün- und Gehölzbeständen gehören die Ortsbildprägenden Großbaumbestände (Einzelbäume und Baumgruppen) im Zufahrtsbereich zum Dreiseithof und entlang der Grenze zum benachbarten Flurstück 1126. Dabei handelt es sich um ältere Bestände von Sommer-Linde, Stiel-Eiche, Sal-Weide und Gemeine Esche.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Mandau, welche ca. 150 m südwestlich des Plangebietes in West-Ost-Richtung fließt. Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet ebenfalls keine festgesetzt.

Natur- und Landschaftsschutz

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Großschönauer Becken- und Kuppenland als Teil der Östlichen Oberlausitz zuzuordnen. Es liegt zudem im Naturpark Zittauer Gebirge, in dem langfristig die Entwicklung einer grenzüberschreitenden Erholungslandschaft angestrebt wird. Im Mittelpunkt dabei steht die Erhaltung der Kulturlandschaft in Balance zwischen Natur, wirtschaftlicher Entwicklung und Lebensqualität.

Etwa 250 m nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Mandautal“, in dem ein besonderer Schutz der Landschaft hinsichtlich ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung besteht. Sonstige Schutzgebiete (Europäische Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitatgebiete, Naturschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Flächennaturdenkmäler) gibt es keine.



Abb. 10: Ehemalige Gartenanlage am Wohnhaus (Blickrichtung Südost-Nordwest)



Abb. 11: Baumgruppen an der Grenze zum Flurstück 1126 (Blickrichtung Süd-Nord)

2.2.5 Immissionen und Altlasten

Eine Vorbelastung des Gebietes durch Lärm- und Staubimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, dem Erschließungsverkehr benachbarter Gebiete sowie weitere Immissionsbelastungen sind nicht bekannt.

Mit Altlasten belastete Flächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind zum jetzigen Planungsstand ebenfalls nicht bekannt.

2.2.6 Archäologie und Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Kulturdenkmale. Das vorgeschlagene Denkmalschutzgebiet der Gemeinde Großschönau, in dem eine hohe Dichte an baulichen Kulturdenkmälern vorzufinden ist, erstreckt sich beidseitig entlang der Mandau in etwa 100 m Entfernung. Dabei handelt es sich vorrangig um Umgebinderhäuser, von denen in Großschönau das größte intakte Ensemble dieser Volksbauweise vorzufinden ist. Großschönau gehört zur grenzüberschreitenden Umgebinderlandschaft.

2.3 Städtebauliches Konzept

2.3.1 Nutzung und Bebauung

Der Vorhabenträger plant auf dem Standort die Sanierung, Umnutzung und bauliche Erweiterung eines brachgefallenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Dreiseithofes samt Nebenanlagen und Freiflächen für touristische Zwecke.

Das planerische Konzept basiert auf der Schaffung eines „Ortes der Begegnung“, dass sowohl Touristen als auch Einheimische anspricht. Dazu sollen kleinteilige und hochwertige Beherbergungskapazitäten (12 – 16 Wohneinheiten), Gemeinschaftsräume und Erholungsflächen für Feriengäste, Räumlichkeiten für Veranstaltungen (u.a. Familienfeiern, Hochzeiten, für max. 100 Personen) und ein Hofverkauf für regionale Produkte geschaffen werden. Sollte es die Auslastung der Gesamtanlage erforderlich machen, dass sich dauerhaft Personal im Areal aufhält, kann eine der Wohneinheiten in eine Betriebs- bzw. Hausmeisterwohnung umgenutzt werden. Das Konzept wird ergänzt durch die Schaffung von max. drei Caravan-Stellplätzen.

Von den vorhandenen Hauptgebäuden des Dreiseithofes im südlichen Teil des Plangebietes sind der Stall und das Wohnhaus aufgrund von starker Rissbildung und Feuchteschäden wirtschaftlich nicht sanierungsfähig. Beide Gebäude sollen abgerissen und in ähnlicher Lage, Kubatur und Gebäudehöhe neu gebaut werden, um den Charakter des Dreiseithofes zu erhalten. Hier sollen max. zehn Ferienwohnungen und Gemeinschaftsräume geschaffen werden. Das eingefallene Nebengelass (Schuppen) wird zurückgebaut und neu errichtet bzw. wenn möglich erhalten und wieder ertüchtigt und soll als Nebengebäude für die Bewirtschaftung der Gesamtanlagen genutzt werden (Abstellmöglichkeit für Technik, Fahrzeuge, Lager).

Die Scheune soll erhalten werden. Im massiven hinteren Teil sind Flächen für Gemeinschaftsräume, die Rezeption und einen Hofverkauf vorgesehen. Der vordere Bereich in Holzbauweise soll zu einem Veranstaltungsraum umgebaut werden. Dabei soll vorerst auf Dämmung und Heizung verzichtet werden, um den rustikalen Charme des Gebäudes zu bewahren. Eine Nutzung ist daher im Wesentlichen auf die Sommermonate beschränkt. Eine spätere Qualifizierung für eine Ganzjahresnutzung ist aber durchaus vorstellbar.

Das ruinöse Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes soll ebenfalls abhängig von der Bausubstanz teilweise bzw. komplett abgerissen und in gleicher Kubatur und Gebäudehöhe neu errichtet werden. Hier sind max. vier Ferienwohnungen geplant. Das Silo wird zurückgebaut. Das Erscheinungsbild in der Landschaft wird dadurch aufgewertet, ein Schandfleck beseitigt.

Als bauliche Ergänzung ist ein Ferienhaus mit Platz für zwei Ferienwohnungen ca. 60 m nördlich des Dreiseithofes geplant. Entsprechend des Geländeanstieges ist hier nur ein Vollgeschoss vorgesehen.

2.3.2 Grünplanung

Die zahlreichen auf dem Gelände vorhandenen Großbaumbestände (Einzelbäume und Baumgruppen) im Zufahrtsbereich zum Dreiseithof und entlang der Grenze zum benachbarten Flurstück 1126 sollen erhalten werden, was jedoch abhängig von deren Verkehrssicherheit im Einzelnen noch geprüft werden muss. Eine entsprechende Prüfung ist vorgesehen. Totholz wird entnommen, für eventuell erforderliche Baumfällungen sollen Ersatzpflanzungen erfolgen.

Das Plangebiet soll durch Neupflanzung von Gehölzen in den Landschaftsraum und den Ortsrand eingebunden werden. Dafür ist eine Verlängerung des Grüngürtels entlang der Grenze zum Flurstück 1126 bis zum Wirtschaftsweg geplant (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern). Auf den Freiflächen um die Feldscheune, nördlich der Scheune des Dreiseithofes und im Innenhof ist die Pflanzung von Einzelbäumen als Raumgliederung und Schattenspender vorgesehen.

Die nicht überbauten und für keine Gehölzpflanzung vorgesehenen Grundstücksflächen werden als ländlich gestaltete Grünflächen für die Freizeit- und Erholungsnutzung der Gäste gestaltet (u.a. Sport- und Spielbereiche, Pool, Grillplatz, Sitzplätze und Terrassen).

2.3.3 Erschließung

Die bisherige verkehrliche Erschließung des Grundstücks über die Richard-Goldberg-Straße bleibt bestehen. Über diese Zuwegung werden der Dreiseithof und im weiteren Verlauf über den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg die übrigen Ferienwohnungen erschlossen. Der Wirtschaftsweg wird für die geplanten Nutzungen bis zum nördlichen Ende des Dreiseithofes in gebundener und ab dort bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches in ungebundener Bauweise ertüchtigt. Das bestehende Wegerecht für das Flurstück 156/6 und ein Wegerecht zur Gewährleistung der landwirtschaftlichen Nutzung der nördlich an das Plangebiet anschließenden Flächen werden festgesetzt.

Die geplante kompakte Erschließung des Grundstücks sieht die Anordnung der Stellplätze für die Nutzung des Dreiseithofes (Veranstaltungsraum, Ferienwohnungen) im Innenhof sowie unmittelbar an der Richard-Goldberg-Straße vor (ehemaliger Parkplatz Getränkehandel). Dort sind auch drei Caravan-Stellplätze geplant, um den Aufwand für den erforderlichen Medienanschluss möglichst gering zu halten. Die Stellplätze für die Ferienwohnungen oberhalb des Dreiseithofes sind gebäudenah angeordnet. Alle Stellplätze sollen nur teilversiegelt ausgeführt werden. Ein Angebot einer Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge soll in das Stellplatzkonzept mit eingebunden werden.

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Dreiseithofes erfolgt durch Anbindung an vorhandene Medientrassen innerhalb des Plangebietes. Für den Neubau und die sanierte Feldscheune oberhalb des Dreiseithofes ist ein Neuanschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen. Die Medien werden im Zuge der Ertüchtigung des Wirtschaftsweges oder parallel dazu verlegt. Für die Brauch- und ggf. Löschwasserversorgung wird die Möglichkeit der Nutzung des nördlich des Plangebietes vorhandenen Brunnens geprüft. Ein zusätzlicher Brunnen im Bereich des Dreiseithofes ist angedacht.

Für den Betrieb der Gesamtanlage ist die Nutzung der anliegenden Medien vorgesehen. Alternativ soll im Rahmen der Gebäudeplanung geprüft werden, inwieweit ein BHKW oder Erdwärme in das Konzept eingebunden werden können.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück in Zisternen zu sammeln, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder zu verdunsten. Daher soll die Nutzung des Güllebehälters als Regenwasserzisterne ebenfalls geprüft werden. Zufahrten und Stellplätze für PKW werden in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau angelegt. Zur Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser soll der offene Graben erhalten und regelmäßig gepflegt werden. Eine Verrohrung ist nur an Überfahrten angedacht.

3 Inhalte des Bebauungsplanes – Begründung der Festsetzungen

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die bauliche Nutzung auf sonstige Weise gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich bauliche und sonstige Nutzungen, die der Revitalisierung des Plangebietes für Zwecke der Beherbergung, Veranstaltungen und Direktvermarktung dienen. Dadurch soll die Nutzung der Fläche zur Umsetzung des planerischen Konzeptes (Schaffung eines „Ortes der Begegnung“) gesichert werden. Zulässig sind:

- max. 16 Ferienwohnungen
- ein Veranstaltungsraum bis max. 100 Personen
- für den Betrieb der Gesamtanlage erforderliche Nebenanlagen und Gemeinschaftsräume
- eine Verkaufseinrichtung für lokal erzeugte Produkte
- max. eine Betriebswohnung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag zur Realisierung der festgesetzten Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Anzahl der Vollgeschosse gebäudeweise festgesetzt und orientiert sich am Gebäudebestand. Die Neubauten im Dreiseithof sollen im Ensemble das Erscheinungsbild der Hofanlage erhalten und sind mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch den Geländeanstieg Richtung Norden ist für die Gebäude oberhalb des Dreiseithofes nur ein Vollgeschoss zulässig. Damit wird eine hinreichende Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung gewahrt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gebäudeweise festgesetzt. Diese dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Damit soll sichergestellt werden, dass bei den für eine Sanierung vorgesehenen Gebäuden die vorhandene Kubatur und Stellung auf dem Grundstück bewahrt wird und sich die Neubauten in die bauliche Struktur der Umgebung einfügen.

Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

Die Zufahrt zum Grundstück an der Richard-Goldberg-Straße und der anschließende Wirtschaftsweg werden als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, da diese die Erschließung des Plangebietes sowie angrenzender Grundstücke sichern. Die Lage der Zu- bzw. Ausfahrt an der Richard-Goldberg-Straße kann bei nachgewiesener Notwendigkeit um bis zu 10 m verschoben werden (ggf. aus Gründen des Baumschutzes oder aufgrund von Medienbestand).

Zugunsten des Flurstücks 156/6 und des Bewirtschafters angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird für den Wirtschaftsweg ein Wegerecht festgesetzt, um die Erschließung bzw. landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen zu gewährleisten.

Der Stellplatzbedarf für das Vorhaben ergibt sich gemäß Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) mit max. 16 Stellplätzen für die Ferienwohnungen (1 Stellplatz je Wohneinheit von Ferienhäusern) und 10 Stellplätzen für den Veranstaltungsraum (1 Stellplatz je 5-10 Sitzplätze für sonstige Versammlungsstätten). Die Stellplätze sind gebäudenah angeordnet, die festgesetzten Standorte können jedoch in ihrer Lage um bis zu 10 m verschoben werden.

Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzten Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der landschaftsgerechten Eingrünung der Flächen am Ortsrand, der Durchgrünung und räumlichen Gliederung des Plangebietes sowie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im Wesentlichen soll der vorhandene Großbaumbestand weitgehend erhalten und neue Gehölze in Verlängerung des bestehenden Grüngürtels und den Freiflächen gepflanzt werden. Mindestabstände zu benachbarten Nutzungen gemäß § 10 SächsNRG wurden berücksichtigt. Zur Minimierung der Flächenversiegelung soll die Befestigung der Stellplätze für PKW in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Die Maßnahmen und Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Umweltbericht dargestellt und begründet.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Damit das unbelastete Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück genutzt bzw. versickern oder verdunsten kann, soll die Errichtung von Zisternen angestrebt und die Flächenversiegelung möglichst geringgehalten werden. Zur Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser soll der vorhandene Graben entlang des Wirtschaftsweges erhalten und gepflegt werden.

3.2 Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Fassadengestaltung

Fassadenflächen sind so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich des Materials und der Farbigkeit harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügen. Daher sind matte Oberflächen sowie gebrochene Farbtöne mittlerer Helligkeit zu verwenden. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden, ein reinweißer Farbton ist nur als Gliederungsfarbe zulässig. Dadurch sollen visuelle Beeinträchtigungen vermieden werden.

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung soll sich an die vorhandene Bebauung anlehnen und zugleich den nutzungsspezifischen Anforderungen gerecht werden. Für die Sanierungsgebäude wird der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der ursprünglichen Dachform festgelegt (Satteldach), für Neubauten im Ensemble des Dreiseithofes ist wahlweise auch ein Flachdach zulässig. Das Dach des separaten Neubaus kann als Zelt- oder Flachdach ausgeführt werden.

Dachdeckungen sind farblich an den Bestand oder die umgebende Bebauung anzupassen und mit stumpfen, matten Oberflächen auszuführen. Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Dadurch soll eine Blendwirkung vermieden und die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gegeben werden. Die Nutzung der Dachflächen für solarenergetische Anlagen ist zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung. Damit soll eine Belästigung der in Sichtweite befindlichen Wohnbebauung sowie eine Beeinträchtigung des Blicks von höher gelegenen Landschaftspunkten aus vermieden werden.

Einfriedungen

Um keine unnötigen Barrieren im Gelände für Tiere zu schaffen, sind Einfriedungen möglichst ohne Sockelmauerwerk herzustellen. Bodenfreiheit für das ungehinderte Passieren von Kleintieren ist zu gewährleisten.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, um eine Verschlechterung der Situation für den lokalen Wasserhaushalt zu vermeiden und den Anteil des Abflusses nicht zu erhöhen.

Die Beleuchtung von Gebäuden, Verkehrswegen, Stellplätzen und Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und Blendwirkungen zu vermeiden.

4 Auswirkungen der Planung und Flächenbilanz

4.1 Wesentliche Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen

Durch das Vorhaben wird ein städtebaulicher Missstand in Form von bestehendem Leerstand und teilweisem Verfall der Gebäude eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Dreiseithofes samt Nebenanlagen im Außenbereich beseitigt. Sowohl die Bausubstanz als auch die umliegenden Freiflächen (verwilderte Gartenanlage, artenarmes Intensivgrünland) werden im Rahmen eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt. Durch Wiedernutzung der Flächen wird die vorhandene kommunale Verkehrs- und Medieninfrastruktur besser ausgenutzt.

Der aktuell durch die ruinösen Gebäude negativ geprägte Ortsrandbereich wird durch das Vorhaben städtebaulich neu geordnet. Dies erfolgt in Anlehnung an vorhandene Siedlungs- und Baustrukturen und unter Berücksichtigung der Lage im Naturpark „Zittauer Gebirge“ unweit des Landschaftsschutzgebietes „Mandautal“. Dabei soll das Ensemble des Dreiseithofes und der Standort der ehemaligen Feldscheune erhalten bleiben und harmonisch in die umgebende Bebauung und Landschaft eingebunden werden. Dem wird mit verschiedenen Festsetzungen Rechnung getragen:

- Gebäudeweise Begrenzung der Anzahl Vollgeschosse in Orientierung an der Gebäudehöhe des Gebäudebestandes und der Geländehöhe
- Gebäudeweise Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen in Orientierung an Kubatur und Stellung des Gebäudebestandes auf dem Grundstück
- Grünordnerische Festsetzungen
- Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zu den Einfriedungen

Wirtschaftliche Auswirkungen

Mit dem Vorhaben sind positive Effekte auf die Tourismuswirtschaft zu erwarten, da ein wirtschaftliches Standbein für den Vorhabenträger und neue Arbeitsplätze im Tourismussektor geschaffen werden sollen. Das geplante hochwertige Beherbergungsangebot bereichert zudem die Angebotspalette der Tourismusregion Naturpark Zittauer Gebirge im Bereich Qualitätsunterkünfte und leistet einen Beitrag für die Festigung der Marktstellung von Großschönau als Tourismusgemeinde.

Soziale Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan sind keine wesentlichen Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten, so dass soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB nicht erforderlich sind.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Ausführungen siehe Umweltbericht, Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

Auswirkungen auf Belange der Bodenordnung

Mit Abschluss des laufenden Kaufvorgangs befinden sich alle Flurstücke im Plangebiet vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Diese sind so geschnitten, dass das Vorhaben entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes umgesetzt werden kann. Daher sind keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich.

Auswirkungen auf den gemeindlichen Haushalt

Die Kosten für Planung und Ausführung des Vorhabens trägt der Vorhabenträger, da der Bebauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt wird. Grundlage dafür bildet der abzuschließende städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Großschönau und dem Vorhabenträger.

4.2 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt eine Übersicht der in Anspruch genommenen Flächen und deren Versiegelungsart dar.

Art der Versiegelung / Art der Nutzung	Größe
vollversiegelte Flächen	1.873 m ² (14%)
<i>Flächen für Gebäudesanierung</i>	923 m ²
<i>Flächen für Neubau</i>	950 m ²
teilversiegelte Flächen	2.290 m ² (18%)
<i>Verkehrsflächen</i>	1.873 m ²
<i>Wege-, Terrassenflächen</i>	417 m ²
unversiegelte Flächen	8.907 m ² (68%)
<i>Grünflächen</i>	8.694 m ²
<i>Graben</i>	213 m ²
Plangebiet gesamt	13.070 m²