

**TEIL I**  
**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**BS 06 „DEUTSCH OSSIG“ AM BERZDORFER SEE**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage des Plangebietes .....	3
1.2	Historie .....	4
1.3	Abgrenzung des Plangebietes .....	4
1.4	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	5
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
2.1	Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen .....	6
2.2	Bebauung und Nutzung im Umfeld .....	6
2.3	Erschließung .....	7
2.4	Ver- und Entsorgung .....	8
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt .....	9
2.6	Eigentumsverhältnisse .....	9
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>10</b>
3.1	Planungsinstrumente der Tagebaurekultivierung .....	10
3.2	Übergeordnete Planungen .....	10
3.2.1	Landesentwicklungsplan .....	10
3.2.2	Flächennutzungsplan .....	11
3.2.3	Struktureller Rahmenplan .....	11
3.3	Angrenzende Planungen .....	12
3.4	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	12
3.4.1	Wasserrecht .....	12

3.4.2	Bergrecht.....	14
3.4.3	Abfall, Altlasten, Bodenschutz .....	16
3.4.4	Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz .....	16
<b>4</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>17</b>
4.1	Nutzung des Baugrundstücks.....	17
4.2	Erschließung .....	18
4.2.1	Verkehrliche Erschließung.....	18
4.2.2	Medien .....	19
4.2.3	Abfallentsorgung .....	21
4.3	Begrünung/Ausgleichsmaßnahmen.....	21
4.4	Schallsituation .....	24

Anlagen auf CD:

- Geotechnischer Bericht, Baugrundinstitut Richter, Bautzen, 07.03.2017
- Schalltechnisches Gutachten, IDU IT+Umwelt GmbH, Zittau, 26.09.2017
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. rer. nat. Markus Ritz, Görlitz, 26.09.2017
- Fledermauserfassung, Dipl.-Biol. Christiane Schmidt, Niesky, 26.09.2017

## 1 Einführung

### 1.1 Lage des Plangebietes

Der Berzdorfer See befindet sich südlich der Stadt Görlitz in ca. 5 km Entfernung zum Stadtzentrum. Der See grenzt im Norden an den Stadtteil Weinhübel und im Süden an die Görlitzer Ortsteile Hagenwerder und Tauchritz. Oberhalb der westlichen Hänge befinden sich die Ortslagen Klein Neundorf (Stadt Görlitz) sowie Jauernick-Buschbach (Gemeinde Markersdorf). Die östliche Seite des ehemaligen Tagebaus flankieren die verlegte Bundesstraße B 99 sowie die Bahnlinie Görlitz – Zittau.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes am Berzdorfer See<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Fortschreibung des Strukturellen Rahmenplanes Berzdorfer See 2010; © 2010 PROJECT M GmbH und RICHTER + KAUP, Ingenieure und Planer

## **1.2 Historie**

Bergmännische Tätigkeiten im Gebiet des heutigen Tagebaues Berzdorf können bis in das 18. Jahrhundert zurückverfolgt werden. Um 1839 gab es eine Braunkohlengrüberei und seit 1841 sind die Berzdorfer Gruben bekannt. Seit 1873 bestand bei Berzdorf ein Bergbau.

Von 1917 bis 1924 wurde das Bergwerk vom Bergbau zum Tagebau umgestellt.

In den 1950er Jahren begann die Entwicklung des Braunkohlenfeldes zu einem modernen Großtagebau (VEB BKW Oberlausitz) einschließlich des Auf- und Ausbaues des Kraftwerkes Hagenwerder von 1958 bis 1977. Der Tagebau Berzdorf erreichte im Jahre 1985 seine maximale Jahresförderleistung von 16,5 Mio. t Kohle. Mit der etappenweisen Stilllegung des Großkraftwerkes Hagenwerder von 1991 bis 1996 verringerte sich die Bedeutung des Tagebaues. Die Stilllegung des Kraftwerkes bedingte die Einstellung der Kohleförderung zum 28. Dezember 1997.

Der Tagebaubetrieb hatte den Abbruch der Orte Berzdorf a. d. Eigen (Ortsabbruch 1969/70), Neuberzdorf (Ortsabbruch 1989/90) und als letztes Deutsch Ossig (Ortsabbruch 1990/92) zur Folge. Die Braunkohlegewinnung war mit der Zerstörung des Lebensraumes der Menschen und mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Nach der Einstellung der Kohleförderung stand die Rekultivierung des Tagebaus einschließlich der zugehörigen Betriebsanlagen im Vordergrund. In den vergangenen Jahren wurden Tagebauböschungen und -kippen gesichert, Geländeprofilierungen durchgeführt und notwendige Infrastruktureinrichtungen zur touristischen Nachnutzung des Tagebaus geschaffen.

Die Flutung des Sees ist seit dem vergangenen Jahr mit einem Endwasserstand von ca. 186,20 mNN abgeschlossen.

## **1.3 Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9,5 ha und wurde in zwei Planungsgebiete aufgeteilt.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet der Görlitzer Stadtteil Weinhübel. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die teilrekultivierte Fläche des Berzdorfer Sees. Westlich begrenzt die Wasserfläche den Geltungsbereich und östlich die Bahnlinie Görlitz – Zittau sowie die B99.

Das Plangebiet beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Deutsch Ossig:

Flur 2, Flurstücke:

31/1\*, 35/2\*, 36/1\*, 38/1\*, 39\*, 70/3\*, 101/13\*, 103\*, 105/1, 105/3\*, 106/2\* 107/7\*, 108/5\*, 108/6\*, 115\*, 118\*, 119\*, 120\*, 121\*, 122\*, 123\*, 125\*, 126\*, 127\*, 128, 129, 130\*, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141/1, 141/3, 141/4, 141/5, 142, 143\*, 144\*, 145\*, 146/2, 146/3\*, 146/4, 147, 148, 149, 150/1, 150/2\*, 151, 152, 153\*, 280/1\*, 280/2\*, 282\*, 283, 284\*, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291\*, 292, 293/1\*, 363\*, 364\*, 365\*, 366\*, 367, 368, 369, 370/1\*, 371/4\*, 378/1\*, 378/3\*

Flur 3, Flurstücke:

1/2\*, 3\*, 4\*, 11/2\*, 17/1\*

Flur 4, Flurstück: 121/15\*

#### **1.4 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Der Strukturelle Rahmenplan bildet die Handlungsgrundlage für die Entwicklung der Nutzungen am und um den aus der Flutung entstandenen See. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um Flächen, die im Rahmenplan aus zwei Standorten besteht und als „Deutsch Ossig“ und „Görlitzer Strand“ ausgewiesen wurden. Das Planungskonzept entspricht den Vorgaben aus dem Strukturellen Rahmenplan Berzdorfer See 2010, die im nördlichen Bereich des Sees die Entwicklung eines regionalen Ausflugsziels mit attraktiver Ausflugs gastronomie und Schaffung eines Ausgangspunktes für Rundtouren auf und um den See sowie Errichtung eines öffentlichen Strandbereiches vorsieht.

Durch die Überplanung erfolgt eine Revitalisierung des ehemaligen Tagebaugeländes und Wiederbelebung des Restortes Deutsch Ossig.

Es besteht ein Erfordernis zur Planaufstellung, da der Strukturelle Rahmenplan nur allgemein die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gebietes des Planungsverbandes regelt. Für die Umsetzung konkreter Bauvorhaben bedarf es der Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, die Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzt sowie die Auswirkungen auf Natur und Umwelt prüft und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen der Kompensation und des Ausgleiches beinhaltet. Im Zuge der Planerstellung ist auf eine verträgliche, am Umfeld zu orientierende Einordnung des Gebietes zu achten. Dies trifft sowohl für die Gebäudestrukturen, das Maß der baulichen Nutzung als auch für die Begrünung zu.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen**

Derzeit wird der Geltungsbereich von Wasser, teilrekultivierten Flächen, die an die Bahnstrecke Görlitz-Zittau grenzen, sowie von alten Siedlungsflächen umgeben.

Die vorhandene Siedlungsstruktur im Restort Deutsch Ossig mit den ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfen besitzt ein hohes touristisches Entwicklungspotenzial. Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Siedlungsstrukturen:

- Pfarrhof
- Mittelhof
- Kastanienhof
- Bauernhaus
- Oberhof

Mit der Umsetzung der Rahmenvorgaben entsteht ein Tourismusgebiet, dessen Infrastruktur allen Tagesgästen von Deutsch Ossig und dem Görlitzer Strand zur Verfügung steht.

### **2.2 Bebauung und Nutzung im Umfeld**

Im unmittelbaren Nahbereich sind derzeit Infrastruktureinrichtungen wie Wege, Bahnstrecke und Medien vorhandenen. Oberirdische, bauliche Anlagen befinden sich nördlich des Plangebietes in Weinhübel, OT Görlitz. Weitere touristische Vorhaben befinden sich noch in der Konzept- bzw. Planungsphase.

Ein Grüngürtel und die Bahnlinie Görlitz – Zittau trennen das Planungsgebiet von der Bundesstraße B 99.

Nördlich der Zufahrtsstraße „Weinhübler Seeweg“ befindet sich ein Gewerbegebiet, das ungefähr 750 m von dem Geltungsbereich entfernt ist. Es besteht jedoch weder eine Sichtbeziehung noch gehen Geruchs- oder Lärmimmissionen von diesem aus.

Die südliche Randfläche des B-Plangebietes wird durch die LMBV voraussichtlich noch bis Ende 2017 als Lagefläche für Wasserbausteine im Zusammenhang mit der weiteren Sicherung der Ost- und Nordböschung genutzt. In diesem Zusammenhang ist auch die Nutzung der Zufahrtsstraße nach Deutsch Ossig (alte B 99) sowie der durch LMBV neu errichtete Wirtschaftsweg als Transporttrasse für umfangreiche Massentransporte bis Ende der Böschungssicherung erforderlich.

### **2.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist eine Grundvoraussetzung für die touristische Entwicklung des Sees. Dabei ist nicht nur auf die Erreichbarkeit der touristischen Standorte mit dem Pkw zu achten, sondern auch auf eine Verkehrslenkung, die Nutzungskonflikte vermeidet und eine Beeinträchtigung der landschaftlichen Attraktivität (Zerschneidung) verhindert.

Im Osten trennt die Bahnlinie Görlitz – Zittau das Seegebiet von der überregionalen Verkehrsanbindung B 99. Eine Querung ist nur am Ortsausgang Görlitz durch das neu errichtete Brückenbauwerk am „Weinhübler Seeweg“ und am davon 5 km entfernten Ortseingang Hagenwerder mittels Bahnübergang möglich („An der Bahn“). Die Straße „An der Bahn“ mündet in den Rundweg, der um den gesamten See verläuft. Für den Kfz-Verkehr ist die Durchfahrt auf den Rundweg durch Beschilderung und Poller unterbunden. Der Rundweg ist derzeit nicht öffentlich gewidmet. Die Nutzung ist für Fußgänger, Radfahrer und motorisierte Fahrzeuge der Gewässerunterhaltung sowie Rettungsfahrzeuge erlaubt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits ein Parkplatz, der von den Tagesgästen genutzt wird, eine Wendestelle, sowie die als Strandpromenade genutzte Zufahrtstraße.

Die Verkehrserschließung des Badestrandes Görlitz sowie des B-Plan-Gebietes „BS 06 – Deutsch Ossig“ erfolgt von Norden über die Anbindung an die B 99 parallel zum Ablauf des Berzdorfer Sees.

Im Strandbereich ist die Zufahrt für Fahrzeuge aller Art gestattet. Mit Beginn des Restortes wird derzeit die Durchfahrt für Fahrzeuge mittels Schranke verhindert. Radfahrer, Fußgänger u.ä. können die alte Straße im Restort nutzen, um die geplanten Angebote im Ort oder den anschließenden Rundweg zu nutzen.

Die vorhandene Ortsdurchfahrt erschließt die vorhandenen Grundstücke entlang der Straße.

Der Geltungsbereich ist darüber hinaus mit Anschluss an den Wirtschaftsweg auf der Höhe 188 m ü. NN und die Filterbrunnenstraße zwischen Wirtschaftsweg und Bundesbahn an das Wegenetz des Berzdorfer Sees angebunden. Die Zufahrt zu diesem Wegenetz ist beschränkt möglich über die Zufahrten Tagesanlage, Ortslage Tauchritz, Zufahrt Hafen von der S 128 und der Zufahrt Autohaus Geisler.

Die Zufahrt von Süden ist damit auch die zweite Zufahrt für die Feuerwehr und bei Hochwasser HQ<sub>100</sub> (Überschwemmung der B 99 im Bereich Bundesbahnbrücke Weinhübel).

Die Breite der Hauptzufahrt aus nördlicher Richtung von der B 99 beträgt 6 m bis zum südlichen Ende der Bebauung in Deutsch Ossig und ist als asphaltierte Straße vorhanden.

Der Standort ist somit verkehrstechnisch erschlossen, einschließlich der Anbindung an den Nahverkehr mit einer Buslinie und Haltestelle im Bereich des Restortes. Die Buswendestelle ist erforderlich, damit auch Gelenkbusse eingesetzt werden können.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Der Strandbereich ist bereits trink- und abwasserseitig erschlossen. Der Restort Deutsch Ossig ist medienseitig noch nicht erschlossen.

Medienträger:

Stadtwerke Görlitz AG:	Trinkwasser, Abwasser, Gas
ENSO Energie Sachsen Ost AG:	Strom

Östlich der B 99/Bahnlinie sind Trinkwasserleitung, Schmutzwasserdruckleitung und Gas-leitung vorhanden. Nur für Gas gibt es bereits westlich der Bahnlinie am Südostende des Restortes einen möglichen Anschlusspunkt.

Am westlichen Fuß des Bahndammes verläuft ein 10-kV-Kabel der ENSO und im Nordosten des Sees am Parkplatz 3 wurde eine Trafostation von der ENSO neu errichtet.

### *Strom*

Innerhalb des B-Plan-Gebietes verläuft eine 110-kV-Freileitungsanlage Hagenwerder-Niesky. Der Betreiber dieser Leitung ist ENSO NETZ GmbH.

### *Trinkwasser*

Im Rahmen der Erschließung Nord-Ost-Strand wurde eine Trinkwasserleitung DN 100 (im Bereich der Toilettenanlagen) verlegt. Diese ist auch als Anschlusspunkt für die Trinkwassererschließung des B-Plan-Gebietes vorgesehen. Der Betreiber dieser Leitung sind die SWG AG.

### *Regenwasser*

Das anfallende Regenwasser versickert auf den Grundstücken.

### *Abwasser*

Im Rahmen der Erschließung Nord-Ost-Strand wurde eine Abwasser-Druckleitung vorab mitverlegt. Diese kann für die Überleitung nach Görlitz genutzt werden. Die AW-Leitung liegt in der Trasse der neu verlegten TW-Leitung. Der Betreiber dieser Leitung sind die SWG AG.

### *Löschwasser*

Die Löschwasserbereitstellung nach DVGW W 405 kann nicht sichergestellt werden. Hierzu ist auf die Ressource Berzdorfer See zurückzugreifen. Ein Erstangriff ist aber in Abhängigkeit von der Netzdimensionierung möglich.

### *Erdgas*

Im Süden des B-Plan-Gebietes ist eine Erdgasleitung durch das Bahngelände geführt. Von hier aus kann eine Belieferung mit Erdgas erfolgen. Erforderlich ist jedoch eine Druckregelanlage. Die Hauptleitung verläuft östlich der B99. Der Betreiber dieser Leitung sind die SWG AG.

Entsorgungsfahrzeuge können den Rundweg und den „Weinhübler Seeweg“ benutzen.



## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise in einer Tagebaufolgelandschaft, die durch den gefluteten Berzdorfer See mit dem Wasserstand von ca. 186,2 mNN geprägt wird sowie teilweise im Restort Deutsch Ossig, in dem sich viele unter Denkmalschutz stehenden Gebäude befinden. Innerhalb des Geltungsbereiches, im Restort befinden sich viele alte Bäume, die das Landschaftsbild prägen.

Der Uferbereich des Sees wird durch eine Promenade von dem Rest des Planungsgebietes getrennt und bildet von der südlichen Grenze bis zu dem Görlitzer Strand einen grünen Gürtel.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Mehrzahl der Grundstücke befindet sich derzeit in Eigentum der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV). Die restlichen Grundstücke befinden sich entweder im Eigentum der Stadt Görlitz oder in privater Hand.

### **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Planungsinstrumente der Tagebaurekultivierung**

Sanierungsrahmenpläne sind eine besondere Form der Braunkohlenpläne, welche für jeden stillgelegten oder noch stillzulegenden Tagebau aufzustellen sind. Der Sanierungsrahmenplan enthält Festlegungen zu den Grundzügen der Wiedernutzbarmachung der Oberfläche, zu der anzustrebenden Landschaftsentwicklung sowie zur Wiederherstellung der Infrastruktur.

Als erster Verfahrensschritt zur Entwicklung des zukünftigen Berzdorfer Sees wurde am 25.09.1992 durch den Regionalen Planungsverband Oberlausitz/Niederschlesien der Beschluss für die Aufstellung eines Braunkohlenplanes als Sanierungsrahmenplan gefasst.

Im Februar 1995 wurde der Planungsverband „Berzdorfer See“ gegründet, mit dem Ziel, eine geordnete und kommunal abgestimmte städtebauliche Entwicklung im Bereich des ehemaligen Tagebaus zu sichern. Der Planungsverband „Berzdorfer See“ besteht aus den drei Mitgliedern Stadt Görlitz, Gemeinde Schönau-Berzdorf sowie Gemeinde Markersdorf und besitzt die Planungshoheit über das Entwicklungsgebiet Berzdorfer See.

Im Auftrag des Planungsverbandes wurde im Jahr 1998 ein gemeindeübergreifender Entwicklungsplan (Struktureller Rahmenplan) für das Gesamtgebiet des ehemaligen Tagebaues erarbeitet. Dieser Rahmenplan wurde in den Jahren 2003/2004 sowie 2010 fortgeschrieben und den inzwischen geänderten Rahmenbedingungen der strukturellen Entwicklung, der Wettbewerbssituation in der Region und den Bedarfparametern der Nutzungsarten angepasst.

Bis zum Vorliegen von Bauleitplanungen dient die Fortschreibung des Strukturellen Rahmenplanes als Handlungsgrundlage für die Entwicklung der Gebiete am und um den aus der Flutung entstandenen See.

Die Sanierung des ehemaligen Tagebaugeländes führt die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) durch.

#### **3.2 Übergeordnete Planungen**

##### **3.2.1 Landesentwicklungsplan**

Der aktuelle Landesentwicklungsplan für den Freistaat Sachsen ist im August 2013 in Kraft getreten.

Zu den wichtigsten Zielen der Raumordnung gehören unter anderem die Erschließung und Vernetzung touristischer Potenziale.

Dabei spielt die Entwicklung Sachsens als attraktiver Tourismusstandort eine sehr wichtige Rolle. Die Teilräume des Freistaates Sachsen sollen sich in ihren Funktionen so ergänzen, dass sie gemeinsam zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Verbesserung der Lebensqualität im Freistaat Sachsen beitragen. Dementsprechend sollen die Funktionen Freizeit und Erholung gestärkt werden.

Die im Landesentwicklungsplan dargestellten Ziele für die touristische Weiterentwicklung des Freistaates Sachsen können mit dem Bebauungsplan BS 06 „Deutsch Ossig“ am Berzdorfer See erreicht werden. Laut Landesentwicklungsplan spielt Prägung von Kulturlandschaftsgebieten durch historische Kulturlandschaftselemente im Landkreis Görlitz eine sehr wichtige Rolle, wozu die Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in Deutsch Ossig beitragen wird. Die geplanten Übernachtungsmöglichkeiten, das Gastronomieangebot, sportliche Anlagen, Strandbereich und die attraktive Lage sowie die besondere Charakteristik des Standortes tragen als Bestandteile des geplanten Bauvorhabens zur qualitativen Stärkung des Tourismus in der Region bei.

### 3.2.2 Flächennutzungsplan

Da es für den Berzdorfer See keinen Flächennutzungsplan gibt, werden alle Bebauungspläne als vorzeitige Pläne eingestuft. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung bei den vorzeitigen Plänen sind:

- dringende Gründe, die der Öffentlichkeit dienen und
- der Nachweis, dass der Bebauungsplan der Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht

Der vorgelegte Vorentwurf zum Bebauungsplan BS 06 „Deutsch Ossig“ erfüllt die oben genannten Voraussetzungen, indem er den Zielen der Raumordnung bezüglich der Stärkung des Tourismus und Weiterentwicklung der Region entspricht. Des Weiteren stimmt er mit dem Strukturellen Rahmenplan Berzdorfer See 2010 überein. Die Beschlussfassung für den Bebauungsplan BS 06 „Deutsch Ossig“ erfolgte durch die Mitglieder des Planungsverbandes und spiegelt somit die gemeinsamen Entwicklungsabsichten wider. Der Bebauungsplan steht der Entwicklung der Gemeinde (Planungsverband) nicht entgegen. Die Voraussetzung für die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (4) BauGB hinsichtlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes (Planungsverband Berzdorfer See) sind erfüllt. Das Vorhaben steht den Entwicklungsabsichten am und um den See nicht entgegen.

### 3.2.3 Struktureller Rahmenplan

Der Strukturelle Rahmenplan enthält die gemeinsamen Vorstellungen des Planungsverbandes. Er legt die Grundzüge einer systematischen Entwicklung der Tätigkeiten für das gesamte Gebiet um den aus der Flutung entstandenen See fest. Diese Festlegungen werden bei der Erarbeitung der Bebauungspläne inhaltlich und räumlich konkretisiert und flächenbezogen eindeutig dargestellt.

Der Strukturelle Rahmenplan sieht für den Standort Deutsch Ossig seine Entwicklung als regionales Ausflugsziel mit attraktiver Ausflugs gastronomie und als Ausgangspunkt für Rundtouren auf und um den See vor. Darüber hinaus wird Erhalt und Darstellung der besonderen Geschichte von Deutsch Ossig angestrebt.

Das geplante Vorhaben entspricht den Vorstellungen des Planungsverbands Berzdorfer See. Die Geschichte und Charakter von Deutsch Ossig werden durch die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestands geprägt und Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten sowie Gastronomieangebote fördert touristische Impulse in der Region.

### **3.3 Angrenzende Planungen**

Es befinden sich mehrere Bebauungspläne zur touristischen Entwicklung des Seegebietes im Verfahren. Zu den in unmittelbarer Nähe vorgesehenen Freizeitanlagen beziehungsweise Projekten zur touristischen Entwicklung gehören unter anderem:

- \* Camping- und Ferienpark Berzdorfer See,
- \* Tauchsportzentrum – Unterwasserwelt Berzdorfer See, Golfplatz,
- \* Insel der Sinne
- \* Ferienbereich Blaue Lagune,
- \* Golfplatz
- \* Wasserschloss Tauchritz,
- \* Ferienressort Südstrand sowie
- \* Erlebnis-Sportcamp für Familien und jüngere Menschen.

Südöstlich des B-Plangebietes plant die Heim Niederschlesische Kieswerke GmbH & Co. KG die Gewinnung von Kiesen und Kiessanden im „Kiessandtagebau Berzdorf-Ost“.

Durch diese Vielzahl an Projekten am Berzdorfer See und die bereits im Jahr 2010/2011 durchgeführte Erschließung des Hafens ergeben sich hohe Synergieeffekte, die für alle Vorhabenträger vom Vorteil sind. Das touristische Angebot ist zahlreich und vielfältig. Das geplante Vorhaben profitiert von der Nähe zu anderen Projekten und kann so ihre Gäste mit einem unvergesslichen Ambiente mit abwechslungsreichen sportlichen, gastronomischen und gesundheitlichen Angeboten versorgen. Der Berzdorfer See weist eine breite Themenpalette auf, von der alle Investoren profitieren können.

### **3.4 Rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.4.1 Wasserrecht**

Die im Eigentum der LMBV ausgewiesenen Flächen unterliegen teilweise (Böschungsoberkante + 10 m Uferstreifen) der Gewässerrahmenvereinbarung zwischen der LMBV und dem Freistaat Sachsen und sollen dem Freistaat übergeben werden.

Ein Gestattungsvertrag, bei Erfordernis mit dinglicher Sicherung, ist mit der Liegenschaftsabteilung der LMBV abzuschließen (Gestattungen immer unter Ausschluss eines Bergschadensanspruchs an die LMBV). Bevor ein Gestattungsvertrag oder ein Erbbaurechtsvertrag über das Bauvorhaben geschlossen werden kann, ist die Zustimmung des zukünftigen Gewässereigentümers, des Freistaates Sachsen (Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr) durch die LMBV einzuholen.

Die Fläche des Vorhabens liegt außerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der Grundwasserwiederanstieg im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter ist abgeschlossen. Der Ist-Wasserstand beträgt +186,5 m NN (Stand 07/2014)). Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen, sind zu berücksichtigen.

Es liegen bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter Grundwasserflurabstände von weniger als 2 m vor.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Grundwassermessstellen (GWMS) vorhanden. Der Rückbau der GWMS ist unter Beachtung der Übergabe der Messstellen an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie in den nächsten 5 Jahren nicht vorgesehen. Die aktiven Grundwassermessstellen sind nicht zu beschädigen, zu überbauen oder zu beseitigen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die GWMS zu sichern. Die Zugänglichkeit für die LMBV bzw. die von ihr beauftragten Dritten muss jederzeit gewährleistet sein. Sollte es dennoch zu Beschädigungen kommen, dann ist die LMBV, Knappenstraße 1, 01968 Senftenberg, Abteilung Geotechnik schriftlich zu benachrichtigen. Die Kosten für Beschädigungen oder Vernichtung trägt der Verursacher.

Bei verwahrten Grundwassermessstellen ab einer Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberkante kann das Ausbaurohr noch vorhanden sein. Dieser Sachverhalt ist bei der Bauausführung zu beachten.

Der Bebauungsplan überplant zum Teil den Uferbereich. Gemäß § 24 SächsWG i. V. mit § 38 WHG gilt als Ufer die zwischen der Uferlinie und der Böschungsoberkante liegende Landfläche. Ufer und Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. m. § 24 Abs. 1 SächsWG zu schützen. Dabei sind die Verbotstatbestände des § 24 Abs. 3 SächsWG zu beachten.

Für den Berzdorfer See ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m ab der Höhenlinie von 188,0 m NHN zu beachten, Baumaßnahmen sind i. d. R. nicht zulässig. Das Errichten von Anlagen im und am Berzdorfer See und im Uferbereich bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. (§ 36 WHG i. V. m. § 26 SächsWG). Verfahrensführende Behörde ist das Landratsamt Görlitz; Umweltamt; Untere Wasserbehörde. Im Rahmen des B-Plan Verfahrens wird die Untere Wasserbehörde als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Berzdorfer See ist noch kein schiffbares Gewässer i. S. §§ 17 Absätze 1 und 2 SächsWG, der Gemeingebrauch ist nach § 25 WHG i. V. m. § 16 SächsWG noch nicht zugelassen. Der See gehört gemäß § 17 Abs. 2 Satz 2 SächsWG zu den Gewässern, die schiffbar sind, sobald die obere Wasserbehörde feststellt, dass das Gewässer für die Nutzung durch den Schiffsverkehr fertiggestellt ist (FdF).

Bis dato ist davon auszugehen, dass die zukünftig schiffbaren Gewässerflächen grundsätzlich Jedermann unter Beachtung der schifffahrtsrechtlichen Bestimmungen zur entsprechenden Nutzung zur Verfügung stehen werden. Dies schließt Abstände und geschwindigkeitsbeschränkte Fahrgebote im Uferbereich ein, so dass auch ohne Zuweisung eines besonderen Schutzstatus davon auszugehen ist, dass es zu keinen unzulässigen Immissionsbelastungen des Vorhabens kommt.

Die geplanten Nutzungen innerhalb des Vorhabens „Deutsch Ossig“ sind mit einer allgemeinen Nutzung des Sees einschließlich Schiffbarkeit verträglich und bedürfen keiner besonderen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes.

Für das Überschwemmungsgebiet der Lausitzer Neiße wurden für den Abschnitt zwischen Görlitz-Hagenwerder, Fluss-km 168+000 und Görlitz-Weinhübel, Fluss-km 158+200 aktualisierte Arbeitskarten mit Stand Mai 2015 im Maßstab 1: 2 000 mit Darstellung der Überschwemmungsgebietsgrenzen, der Überschwemmungsintensitäten, Flurstücke und Gebäude zur Einsichtnahme für die Dauer von 2 Wochen in der Zeit vom 15.06. bis 29.06.2015 bei der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Görlitz ausgelegt. Mit der Auslegung treten die Überschwemmungsgebietsgrenzen in Kraft. Das Gebiet des Berzdorfer Sees ist nicht mehr Bestandteil des Überschwemmungsgebietes (siehe Öffentliche Bekanntmachung des Land-

kreises Görlitz zur flurstücksgenauen Ausweisung des Hochwasserüberschwemmungsgebietes der Lausitzer Neiße für den Abschnitt Görlitz-Hagenwerder bis Görlitz-Weinhübel mittels aktualisierten Arbeitskarten im Landkreisjournal als Amtsblatt des Landkreises Görlitz, Ausgabe 79 vom 12.06.2015).

Zu beachten ist in der weiteren Planung ein wasserrechtlicher Sicherheitsabstand von einem Meter ab maximalen Seewasserstand in Höhe von 186,5 NHN.

Die „Sicherheitshöhe von 187,5 m NHN“ begründet sich wasserwirtschaftlich:

1. in der Höhe des Wellenschlages bei Extremwitterungsbedingungen,
2. dem Zufluss aus dem Einzugsgebiet des Berzdorfer Sees und
3. einem möglichen Zusetzen des Seeauslaufs, der nach G.U.B.- Darstellung bis 187 m NHN möglich sein kann.

Wasserrechtlich begründet sich die Höhe von 187,5 m NHN gemäß § 5 WHG i. V. m. § 100 WHG. Planungen von Bauwerken sind dem Sicherheitserfordernis anzupassen. Die „Sicherheitshöhe“ von 187,5 m NHN ist in der Planfassung darzustellen.

Der Bebauungsplan überplant Flächen, die im Umgriff des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses „Berzdorfer See“ vom 15.02.2002 (Aktenzeichen 60-8960.70/WML-86-Berzdorf-Flutung) liegen.

Für die weitergehenden Planungen ist zu beachten, dass Vertragsentwürfe zu Flächen die der Gewässerrahmenvereinbarung zwischen dem Freistaat Sachsen und der LMBV unterliegen (Wasserflächen, Gewässerrandstreifen) der Landestalsperrenverwaltung Sachsen sowie dem Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB) zur Prüfung vorzulegen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft entlang des östlichen Ufers des Berzdorfer Sees und berührt den wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses „Berzdorfer See“ vom 15.02.2002 (Aktenzeichen 60-8960.70/WML-86-Berzdorf-Flutung). Die nachfolgend ergangenen Änderungsplanfeststellungsbeschlüsse sind ohne Auswirkungen auf den geplanten Standort des Vorhabens. Die mit dem Planfeststellungsbeschluss im relevanten Bereich bestehenden wasserrechtlichen Gegebenheiten sind:

- Mühlgraben Deutsch-Ossig,
- Zulaufanlage Neiße,
- Ufersicherung im Bereich Deutsch-Ossig (Steinverbau, Gabionen),
- Schiffsanlegestelle Deutsch-Ossig.

### 3.4.2 Bergrecht

Die Fläche des Vorhabens liegt vollständig innerhalb der Grenzen eines von der Bergbehörde zugelassenen Abschlussbetriebsplanes (ABP) der LMBV. Für diese Fläche besteht somit Bergaufsicht.

Für unter Bergaufsicht stehende Flächen gilt Folgendes:

- Unter der Voraussetzung, dass die Planung und Durchführung des Vorhabens in Abstimmung mit der LMBV so festgelegt wird, dass gegebenenfalls noch durchzuführende Wiedernutzbarmachungsarbeiten der LMBV nicht behindert werden bzw. sich aus dem Vorhaben keine Gefährdungen für den Bergbaubetrieb oder Dritte ergeben, bestehen seitens der LMBV keine Einwände.

- Alle Maßnahmen, welche vor Beendigung der Bergaufsicht auf diesen Flächen zur Realisierung kommen sollen, bedürfen der Zustimmung durch die zuständige Bergbehörde, dem Sächsischen Oberbergamt (SächsOBA).
- Alle Aktivitäten, die auf diesen Flächen stattfinden sollen, sind beim zuständigen Projektmanager der LMBV, VL4, Herrn Nagel, Tel.-Nr.: 03573-84-4366 rechtzeitig vorher anzuzeigen.

Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen. Nachfolgende Arbeiten sind noch durchzuführen:

- Sicherung der Steiluferböschung Deutsch Ossig
- Vorbehaltlich der Zustimmung des SächsOBA zur Finanzierung erfolgt die Medienschließung des 2. BA Nordoststrand Deutsch Ossig (§ 4-Maßnahme).
- Verwahrung/ Nachverwahrung von Filterbrunnen
- Nördlich des Sondergebietes SO 4 liegt die unterirdische Doppelrohrleitung der Neiße-Flutung Berzdorfer See DN 1600 Stahlbetonleitung/ DN 1200 Stahlleitung. Die Leitungen und die vorhanden Ingenieurbauwerke sind außer Betrieb.

Entsprechend des Planfeststellungsbeschlusses Berzdorfer See vom 15.02.2002, NB 7.1.5.7.4 ist nach dem Rückbau der Rohrleitungen als Ausgleichsmaßnahme ein Feuchtgebiet (ca. 5.000 m<sup>2</sup>) im Bereich des EMSR-Schachtes anzulegen.

Derzeitig erfolgt die Realisierung des Mühlgrabens im nördlichen Bereich der B-Planfläche. Da die Maßnahme noch nicht abgeschlossen ist, erfolgte auch noch keine Einmessung und Übernahme in das Bergmännische Risswerk.

Es stehen keine Kippenböden an. Die Sicherheitslinie (Anlage) ist zu beachten. Mit der Sicherheitslinie wird diejenige Fläche (Sicherheitszone) begrenzt, auf welcher unmittelbare Auswirkungen auf die Geländeoberfläche durch bergbauliche Tätigkeiten einschließlich der Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen an Tagebauböschungen bzw. durch Tagebaurestseen verursachte hydromechanische Langzeiteinflüsse auf die Böschungen nicht ausgeschlossen werden können. Die während des Tagebaubetriebes durchgeführte Entwässerung führte im Bereich der Ortslage Deutsch Ossig zu Setzungserscheinungen von mehreren Dezimetern. Zum jetzigen Zeitpunkt treten immer noch Hebungen im Dezimeter-Bereich auf, die an Gebäuden und Versorgungsleitungen zu Schäden führen können. Diese werden allmählich geringer. Ein Zeitfenster kann dazu jedoch nicht benannt werden. Das Verhalten des Untergrundes durch marksscheidende Messungen und Nivellements wird weiterhin überwacht.

Eine Erschließung und Sanierung der Ortslage sollte deshalb erst nach Abklingen der Hebungen erfolgen.

Im Bereich der zu betrachtenden Fläche befinden sich eine Vielzahl von Sicherheitsmesspunkten/Höhenfestpunkten aus dem Sicherheitsmessprogramm Tagebau Berzdorf (Anlage) zur Überwachung der Böschungssysteme während und nach dem Flutungsprozess. Die Zugänglichkeit für die LMBV bzw. die von ihr beauftragten Dritten muss jederzeit gewährleistet sein.

Es ist zu beachten, dass diese nicht beschädigt werden. Sollte es dennoch dazu kommen, dann ist die LMBV, Knappenstr.1, 01968 Senftenberg, Markscheiderei, Frau Frömmter schriftlich zu benachrichtigen. Bei Beschädigung bzw. Vernichtung sind durch den Verursacher die Kosten für Ersatzvermarkung und Einmessung zu tragen.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens „Sanierungsgebiet Berzdorf“. In dem Flurbereinigungsverfahren und in Teilen des beplanten Bereiches haben bereits Vermessungsarbeiten zur Abgrenzung der Hauptnutzungen (Gewannenvermessung) sowie Vorbereitung für die Wertermittlung stattgefunden.



### 3.4.3 Abfall, Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf dem Flurstück 126, Flur 2 der Gemarkung Deutsch-Ossig eine Altablagerung „Müllkippe Deutsch-Ossig, Pfarrhaus“ (Altlastenkennziffer: 63 410 546). Die Altablagerung befindet sich teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. tangiert im Bereich der geplanten Verkehrsfläche.

Im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung ist mit dem Anfall von Ablagerungsinventar zu rechnen, welches ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

### 3.4.4 Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften der Gebäude hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

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 Richtlinie 2013/59/EURATOM der EU vom 05.12.2013 nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m<sup>3</sup>, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann man sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle:

Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4

08301 Bad Schlema

Öffnungszeiten: Dienstag u. Donnerstag 10.00 - 12.00 Uhr u. 13.30 - 16.00 Uhr sowie nach Vereinbarung

Telefon/ Fax: (03772) 2 42 14; E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de,

Internet: [www.strahlenschutz.sachsen.de](http://www.strahlenschutz.sachsen.de).



## 4 Planinhalt

### 4.1 Nutzung des Baugrundstücks

Das Vorhaben überplant eine Fläche von ca. 9,5 ha. Davon entfallen:

- ca. 3.500 m<sup>2</sup> auf die bestehenden Gebäude (nur Denkmalschutz),
- ca. 20.000 m<sup>2</sup> auf die Wege/Zufahrten/Parkplätze

Die restliche Fläche dient einer grünen Einbettung in die Umgebung und der Nutzung als Strandfläche („Görlitzer Strand“).

Die geplante Baufläche soll zukünftig überwiegend der touristischen, aber auch sportlichen und kulturellen Nutzung dienen und wurde in insgesamt neun Sondergebiete aufgeteilt.

Grundsätzlich sind folgende Nutzungen im gesamten Geltungsbereich des Vorhabens ausgeschlossen:

- Camping,
- Stellplätze für Wohnmobile,
- Reiterhof,
- Tierhaltung,
- Wochenendhäuser,
- Vergnügungsstätten,
- störendes Gewerbe

Im **Strandbereich** wurde das Sondergebiet 1 (ca. 2.600 qm) ausgewiesen. Es sind Schank- und Speisewirtschaften vorgesehen, die die Badegäste mit Getränken und Essen versorgen, aber auch Sanitäreanlagen (Toiletten, Umkleidekabinen). Darüber hinaus sind zwei Grillplätze geplant, die den Seegästen zur Verfügung stehen und den Standort für einen Familien- und Freundetreff attraktiver und einladender machen. Ein Rettungsgebäude ist ebenfalls vorgesehen.

Im Bereich des **Pfarrhofes** (Sondergebiet 2, ca. 1.600 qm) sollen Übernachtungsmöglichkeiten für länger bleibenden Gäste sowie eine Gaststätte errichtet werden. Eine Betriebswohnung für die Betreiber ist ebenfalls geplant. Des Weiteren können die Räumlichkeiten für museale und kulturelle Zwecke genutzt werden. Nördlich des Pfarrhofes wird eine „Hochzeitswiese“ angelegt, die von den Brautpaaren während der in Zukunft dort stattfindenden Feiern, mit Bäumen bepflanzt wird. Die „Hochzeitswiese“ wird von den Betreibern des Pfarrhofes bewirtschaftet und gepflegt. Den Gästen des Pfarrhofes steht ein privater Parkplatz östlich des Hofes zu Verfügung.

Der ca. 6.000 qm große **Mittelhof** (Sondergebiet 3) soll ebenfalls touristisch entwickelt werden. Der große Hof eignet sich für Errichtung von Übernachtungsmöglichkeiten sowie Gaststätte. Ähnlich wie beim Pfarrhof sind auch im Bereich des Mittelhofes kulturelle und museale Nutzungen zulässig. Es darf eine Betriebswohnung errichtet werden. Der Mittelhof verfügt über eine private Zufahrt. Die Stellplätze für die Besucher können am Hof angelegt werden.

Südlich des Mittelhofes erstreckt sich der **Kastanienhof** (Sondergebiet 4, ca. 4.500 qm), der von einer alten Streuobstwiese umgeben ist. Für den Bereich liegt noch kein konkretes Nutzungskonzept vor. Das

Sondergebiet eignet sich aber für Errichtung einer Gaststätte und Übernachtungsmöglichkeiten. Zusätzlich könnten dort kleine Läden betrieben werden, die Souvenirs und Regionalprodukte anbieten.

Neben den geplanten Schank- und Speisewirtschaften und den Pensionen/Ferienhäusern ist es vorgesehen einen **Info-Punkt** (Sondergebiet 5, ca. 350 qm) für die Touristen im Restort Deutsch Ossig zu errichten. Der Punkt ist angrenzend an den Kastanienhof, gegenüber des Oberhofes geplant. In dem Info-Punkt können sich Besucher über die Geschichte des Restortes und des Tagebaubetriebes, aber auch über die möglichen Freizeitangebote um den See herum informieren. Des Weiteren stehen den Gästen öffentliche Sanitäreanlagen zur Verfügung.

Gegenüber des Pfarr- und Mittelhofes sind **zwei Sondergebiete mit dem Zweck Gastronomie** (Sondergebiete 6 und 7, insgesamt ca. 320 qm). Innerhalb der beiden Sondergebiete sind ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften zulässig, die die Seebesucher mit Getränken und Speisen versorgen.

Der große **Oberhof** (Sondergebiet 8, ca. 9.000 qm) bietet sehr viele Möglichkeiten einer touristischen Nachnutzung. Denkbar sind museale und kulturelle Veranstaltungen, eine Gaststätte, Beherbergungsgewerbe, kleine Läden. Eine Betriebswohnung ist ebenfalls zulässig. Dank der großen Fläche des Hofes können genügend Stellplätze für die Gäste errichtet werden.

Im südlichen Bereich des Restortes ist eine **Beachvolleyball-Anlage** (Sondergebiet 9, ca. 800 qm) geplant. Das für diese Zwecke ausgewiesene Baufenster sieht die Errichtung von Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung während kultureller Ereignisse und Sportveranstaltungen dienen. Des Weiteren können dort kulturelle Veranstaltungen organisiert werden.

## **4.2 Erschließung**

### **4.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet liegt in 5 km Entfernung zum Görlitzer Stadtzentrum. Das Seeufer ist in diesem Bereich über den „Weinhübler Seeweg“ erreichbar, der an die B 99 erschlossen ist. Der Weinhübler Seeweg geht in die Strandpromenade über, die das gesamte Vorhabengebiet quert. Diese Wege befinden sich im Gemeindegebiet der Stadt Görlitz und sind bisher keine öffentlichen Straßen im Sinne des SächsStrG. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird die den Geltungsbereich durchquerende Straße öffentlich gewidmet.

Die Hupterschließungsstraße stellt ein altes Wirtschaftsweg dar, der bereits ausgebaut wurde. Der Wirtschaftsweg verläuft entlang der östlichen Grenze des Planungsbereiches und schließt im südlichen Teil des Geltungsbereiches an die Strandpromenade an. Die Zufahrt zu der Hupterschließungsstraße befindet sich südlich des Parkplatzes unterhalb des Mühlgrabens.

Der Geltungsbereich ist mit Stadtbuss in wenigen Minuten erreichbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Wendeschleife, die sowohl von den Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen, als auch von Stadt- und Reisbussen sowie von Tagesbesuchern benutzt werden kann.

Radfahrer und Fußgänger gelangen über den Rundweg, der an die Strandpromenade anschließt, bis direkt zum Planungsgebiet. Der Rundweg kann von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen ebenfalls genutzt werden.

Die Parkflächen werden ausgebaut. Die öffentlichen Parkplätze sind im Strandbereich und auf beiden Seiten der Seepromenade platziert. Innerhalb des Restortes sind lediglich private Parkplätze für die Hotel-/Pensionsgäste vorgesehen. Öffentliches Parken innerhalb des Restortes wird nicht empfohlen.

Für die verkehrliche Erschließung wird die von der LMBV mbH hergestellte Baustraße östlich des Plangebietes genutzt.

Um die Seepromenade innerhalb des Restortes Deutsch Ossig verkehrsrühig zu gestalten, wird der Wirtschaftsweg entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches auf eine Breite von 7 m (inkl. Bankett) ausgebaut. Der jetzige Wirtschaftsweg wird die Hupterschließungsstraße für die busreisenden Tagesgäste, sowie für die Gäste der geplanten Hotelanlage und der Sportplätze im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Parallel zur Durchfahrtsstraße (außerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches) sind Parkstreifen auf beiden Seiten vorzusehen bzw. die vorhandenen auf eine einreihige Aufstellung auszulegen. Der verkehrsberuhigte Bereich hat einen Aufenthaltscharakter und soll ausschließlich von Fußgänger, Skater und Radfahrer genutzt werden. Die östlich verlaufende Straße stellt die Erschließungsstraße für den Pkw-Verkehr dar.

Im Bereich der Bushaltestelle ist ein Anschluss zum Fußweg entlang der Gewässerböschung analog zum Restort auszubauen (Gewässerrandstreifen).

#### 4.2.2 Medien

##### *Trinkwasser*

In der alten B 99 wird eine Trinkwasserleitung d 90 PE verlegt, die vom Oberhof bis zum Nordstrand führt. Dort winkelt sie nach Osten ab und kreuzt Bahnlinie und B 99 in vorhandenen Durchlässen DN 1.200 B des Mühlgrabens Deutsch Ossig.

Gemäß dem Planfeststellungsbeschluss für das WPV „Berzdorfer See“ sind die Durchlässe des Mühlgrabens zu verschließen. Sie werden für die Entwässerung nicht mehr genutzt und können für die Medienkreuzung genutzt werden. Nach Durchführung der Medien (Schmutzwasser und Trinkwasser) werden die Durchlässe verdämmt.

Die Versorgungsleitung d 90 PE wird östlich der B 99 an die Hauptleitung d 355 PE angeschlossen.

Am Ende Knickpunkt der Versorgungsleitung Richtung Osten wird ein Abgang d 63 PE für die Versorgung des Strandbereiches vorgesehen.

Im Bereich der Einbindung des Mühlgrabens Deutsch Ossig in den See muss die Trinkwasserleitung gedücker werden. Für die geplante Dückerung ist gemäß § 26 SächsWG eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Planung und Herstellung der Trinkwasserleitung erfolgt einvernehmlich mit der Stadtwerke Görlitz AG als Netzbetreiber.

#### *Schmutzwasser*

Vom Oberhof bis nördlich des Pfarrhofes wird in der alten B 99 ein Schmutzwasserkanal DN 200 PVC verlegt. Aufgrund der Geländetopografie ist eine Freispiegelentwässerung nur bis zu diesem Punkt möglich.

Im Rahmen der 1. Ausbaustufe entwässert der Freispiegelkanal an diesem Punkt in abflusslose Sammelgruben (2x 9 – 12,5 m<sup>3</sup>), die mobil entsorgt werden. Am Nordstrand wird ebenfalls eine Sammelgrube 9 – 12,5 m<sup>3</sup> vorgesehen.

Im Rahmen der 2. Ausbaustufe, die erst erfolgen sollte, wenn sich eine konkrete Entwicklung des Gebietes abzeichnet, werden die Sammelgruben durch Druckentwässerungen ersetzt:

zentrales Pumpwerk Restort Deutsch Ossig (Leistung ca. 5 – 10 l/s) mit Anbindung an die östlich der B 99 vorhandene Schmutzwasserüberleitung DN 225 Görlitz – Hagenwerder Schmutzwasserdruckleitung d 110 PE parallel zur Trinkwasserleitung in der alten B 99; Die Kreuzung von Bahnlinie und B 99 erfolgen ebenfalls in den Durchlässen DN 1.200 B, die für den Mühlgraben nicht mehr genutzt werden. Pumpwerk Nordstrand (Leistung ca. 2 – 3 l/s) mit Anbindung an die Schmutzwasserentsorgungsleitung Deutsch Ossig.

Die Anbindung des Standortes an das öffentliche Kanalnetz zur Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Absprache mit der Stadt Görlitz als Abwasserbeseitigungspflichtigem.

#### *Strom*

Die Energieversorgung dieser Region erfolgt durch die ENSO Energie Sachsen Ost GmbH. Im Restort ist eine Trafostation vorhanden. Eine weitere Trafostation steht nördlich des Gebietes in Höhe Parkplatz 3 und eine 110-kV-Leitung liegt am westlichen Fuß des Bahndammes.

Mögliche Arbeiten am NS-Netz können erst anhand konkreter Bedarfszahlen durch die ENSO benannt und durchgeführt werden.

Eine grundsätzliche Versorgungsmöglichkeit ist gegeben und auch bereits vorhanden.

#### *Gas*

Ein Anschlusspunkt für die Gasversorgung ist am südlichen Ende des Restortes (Oberhof) westlich der Bahnlinie bereits vorhanden.

#### *Regenwasser*

Das anfallende Regenwasser versickert auf den Grundstücken.

Im Rahmen der Erschließungsplanung des Restortes Deutsch Ossig wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Als Grundwasserleiter fungieren die pleistozänen Sande und Kiese, die im Trassenbereich flächenhaft verbreitet und relativ gut durchlässig sind. Abgeleitet vom Kornspektrum sind den wasserführenden Sanden und Kiesen überschlänglich Durchlässigkeiten zwischen  $k_f = 3 \times 10^{-4}$  m/s und  $k_f = 1 \times 10^{-5}$  m/s zuzuordnen.

#### *Löschwasser*

Die Löschwasserbereitstellung nach DVGW W 405 kann nicht sichergestellt werden. Hierzu ist auf die Ressource Berzdorfer See bzw. Mühlgraben zurückzugreifen. Ein Erstangriff ist aber in Abhängigkeit von der Netzdimensionierung möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind drei Löschwasserentnahmestellen geplant: im Einmündebereich des Mühlgrabens, am Mühlgraben zwischen der Wendeschleife und dem Pfarrhof sowie im südlichen Bereich des B-Plangebietes.

#### 4.2.3 Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung im Kreisgebiet wird überwiegend mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t und einer Länge von 10 m durchgeführt. Die im B-Plangebiet vorgesehene Wendeschleife kann für die Entsorgungsfahrzeuge genutzt werden.

#### **4.3 Begrünung/Ausgleichsmaßnahmen**

Infolge der Nachhaltigkeit der geplanten Eingriffe werden funktional bei einigen Schutzgütern Defizite auftreten, die entweder ausgeglichen oder ersetzt werden müssen.

Im Zuge der Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit detaillierter Flächenbilanzierung erstellt, um eine genaue Aussage zu den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde eine Artenkartierung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht berücksichtigt wurden.

Als Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen durchgeführt, die im Grünordnungsplan und dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan detailliert dargestellt/beschrieben sind. Die nachfolgende Nummerierung der Maßnahmen (M) bezieht sich auf die Nummerierung aus dem Grünordnungsplan. Die Maßnahmen werden in Pflanzgebote und Pflanzbindungen unterteilt.

Pflanzgebote:

M 7: Entwicklung von Intensivgrünland (Rasen)

Ziel ist die Anlage und Entwicklung von Rasenflächen, welche am Baugebiet SO8 anschließen. Zur Herstellung der Vegetationsdecke ist die Saatgutmischung RSM 7.2.1 zu verwenden.

M 9: Erweiterung der Parkanlage

Ziel ist die Umgestaltung der bestehenden Freizeitanlage im zentralen Bereich des südlichen Teilbereichs des Bebauungsplangebietes durch die Ergänzung des bestehenden Gehölzbestandes.

M 14: Entwicklung einer Baumgruppe mit Nutzung als „Hochzeitswiese“

Der Vorhabenträger des SO2 beabsichtigt die Neuanlage einer Baumgruppe, welche als „Hochzeitswiese“ genutzt wird. Um das Entwicklungsziel zu erreichen, ist die Entfernung des bestehenden Gehölzbestandes erforderlich.

M 16: Entwicklung von Baumgruppen im Bereich bestehender Grün- und Offenbodenflächen

Ziel ist die Entwicklung von weitständigen Baumgruppen. Um das Entwicklungsziel zu erreichen, sind im Bereich bestehender Gebüschflächen 50% des Gehölzaufwuchses, insbesondere die Robinie, zu entfernen und durch Anpflanzungen von einheimischen Gehölzarten zu ergänzen.

M 19: Neuanlage Streuobstwiese mit extensiver Pflege

Ziel ist die Erweiterung bestehenden Streuobstbestände mit zukünftig extensiver Nutzung. Um das Entwicklungsziel zu erreichen, sind in den Erweiterungsflächen einheimische Arten anzupflanzen.

M 20: Neuanlage Streuobstwiese mit intensiver Pflege

Ziel ist die Erweiterung bestehenden Streuobstbestände (zwischen SO4 und SO5 gelegen) mit zukünftig intensiver Nutzung (aufstellen von Gartenmobiliar, welche als Sitzgelegenheiten für Gäste dienen). Um das Entwicklungsziel zu erreichen, sind in den Erweiterungsflächen einheimische Arten anzupflanzen.

M 24: Neuanlage eines Gebüsches mit extensiver Pflege

Ziel ist die Erweiterung der bestehenden Gebüschfläche. Um das Entwicklungsziel zu erreichen, sind einheimische Arten anzupflanzen.

M 28: Neuanlage eines Sand- und Silikatmagerrasens

Ziel ist die Entwicklung von Sand- und Silikatmagerrasen mit integrierten Totholz- und Steinablagerungen sowie Gebüschanpflanzungen auf Teilflächen des derzeitigen Lagerplatzes der LMBV bzw. im Bereich bestehender Ruderalflur.

M 33: Erweiterung und Neuanlage von Baumreihen

Ziel ist die Anpflanzung linearer Gehölzstrukturen. Einerseits handelt es sich um Ergänzungspflanzungen entlang bestehender Bestandsstrukturen (Baumreihen im Norden der südlichen Teilfläche des Bebauungsplangebietes), andererseits um eine Neuanlage, insofern im Rahmen der Baumaßnahmen im SO8 die Pappelreihe entfernt wird.

M 34: Neuanlage von Verkehrsbegleitgrün

Ziel ist die Anlage von Verkehrsbegleitgrün ohne Gehölzbestand entlang von Teilabschnitten der bestehenden bzw. geplanten Verkehrsflächen (Straßen, Parkplätze) im südlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes.

**M 38: Entwicklung von Extensivgrünland**

Ziel ist die Entwicklung von sonstigem extensiv genutztem Grünland im Bereich einer bestehenden Gehölzfläche. Eine Einsaat von standortgerechten Saatgut innerhalb der Fläche ist nicht erforderlich. Die Vegetationsdecke ist durch angepasste Pflege herzustellen.

Pflanzbindungen:

**M 4: Erhalt bestehender Baumreihen**

Ziel ist der Erhalt der bestehenden Baumreihen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplangebietes sowie der alten Lindenbaumreihe entlang des SO2 und SO3.

**M 8: Erhalt der bestehenden Parkanlage**

Ziel ist der Erhalt des bestehenden Gehölzbestandes mit dem Charakter einer Parkanlage im zentralen Bereich des südlichen Teilbereichs des Bebauungsplangebietes.

**M 15: Erhalt und Pflege bestehender Baumgruppen**

Ziel ist der Erhalt des wertvollen Altbaumbestandes sowie der punktuell vorkommenden Obstbäume. Um einer Verbuschung der Flächen entgegenzuwirken, ist die Entnahme von Gehölzaufwuchs zulässig.

**M 17: Erhalt bestehender Obstgehölzbestände mit extensiver Pflege**

Ziel ist der Erhalt des wertvollen Obstbaumbestandes. Für die Umsetzung sind die Entnahme des Gehölzaufwuchses, ein fachgerechter Gehölzschnitt sowie eine extensive Pflege des Grünlandes erforderlich.

**M 18: Erhalt bestehender Obstgehölzbestände mit intensiver Nutzung**

Ziel ist der Erhalt des wertvollen Obstbaumbestandes sowie die touristische Nutzung der Flächen. Für die Umsetzung sind die Entnahme des Gehölzaufwuchses sowie ein fachgerechter Gehölzschnitt erforderlich. Die Unterbringung von Gartenmobiliar, welche als Sitzgelegenheiten für Gäste dienen, ist zulässig.

**M 23: Erhalt und Pflege bestehender Gebüsche**

Ziel ist der Erhalt des Gehölzbestandes. Für die Umsetzung sind die Entnahme nichtautochthoner Arten sowie ein fachgerechter Gehölzschnitt erforderlich.

**M 36: Erhalt und Pflege Weidengebüsch**

Ziel ist der Erhalt des Gehölzbestandes, welcher von der Planung unberührt bleibt.

**M 37: Erhalt von Extensivgrünland**

Ziel ist der Erhalt und die Pflege des sonstigen extensiv genutzten Grünlandes inklusive der vorgefundenen Brachestadien. Gehölzaufwuchs ist zu entfernen.

**M 39: Erhalt des bestehenden Kanals mit angegliederten Grünflächen**

Es sind keine Maßnahmen bzw. Nutzungseinschränkungen erforderlich.

Die genaue Lage der Pflanzgebote und –bindungen sowie die Pflanzlisten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

#### **4.4 Schallsituation**

Im Ergebnis der Untersuchung (siehe Anlage 2) ist festzustellen, dass im Randbereich einiger ausgewiesener Baufelder auf den Sondergebietsflächen SO4, SO5 und SO8 Schallimmissionen durch Verkehrsräusche auftreten können, die die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) für die differenzierten Nutzungen überschreiten.

Für die SO4 und SO5 werden folgende Festsetzungen verbindlich getroffen:

*„Gemäß Schallimmissionsprognose (Bericht-Nr. S0843-1, 26. September 2017) sind in den Sondergebieten SO4 und SO5 Räume mit erhöhtem nächtlichem Schutzbedarf, i.S.v. Schlafräumen und Betriebswohnungen, innerhalb der in der Planzeichnung markierten Flächen, nur dann zulässig, wenn die Fenster ausschließlich auf den von Verkehrsquellen abgewandten Südwest- bzw. Nordwestfassaden eines Gebäudes errichtet werden.“*

Für SO8 werden keine zusätzlichen Einschränkungen festgesetzt, da mit vorhandenen Baugrenze außerhalb des Bereiches mit erhöhtem Schallpegel bereits keine Bebauung auf der betroffenen Fläche zulässig ist.



# Anlage 1

# **Geotechnischer Bericht**

**(CD)**

# Anlage 2

# **Schalltechnisches Gutachten**

# Anlage 3

# **Artenschutzrechtliche Prüfung**

**(CD)**

# Anlage 4

# **Fledermauserfassung**

**(CD)**