



Teil C 1 - Begründung
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erlebnishof" Eibau
Fassung zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Auftraggeber:

Fa. H & L Verwaltungs GmbH
Ebersbacher Weg 22
02739 Kottmar/ OT Eibau

Bearbeitung:

Büro Neuland
Lindenberger Straße 46b, 02736 Oppach
Tel.: 035872/41910, Fax: 035872/41911
Mail: post@neuland-oppach.de

Dipl.-Ing. Frank Hellner -
Architektur und Wertermittlung
Purzelgasse 10, 02747 Herrnhut ,OT Strahwalde
Tel.: 035873/30641, Fax: 035873/18590
beate.muecke@hm-werte.de

Inhalt

1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.3	Ziele und Zweck der Planung	4
2	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Lage, Größe, Topografie	4
2.2	Abgrenzung	5
2.3	Eigentum	5
2.4	Bebauung und Nutzung	6
2.5	Erschließung	6
2.6	Immissionen, Altlasten, Bodenschutz	7
2.7	Denkmalschutz, Archäologie	8
2.8	Grünflächen, Wasserflächen	8
3	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	9
3.1	Landesentwicklungsplan, Regionalplan	9
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.3	Erhaltungssatzung	10
3.4	Plangrundlage	11
4	Beschreibung der Bauleitplanung	11
4.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	11
4.2	Städtebauliches Konzept	11
4.3	Verkehrskonzept	12
4.4	Ver- und Entsorgungskonzept	12
5	Planinhalt und Festsetzungen	13
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6	Kosten und Finanzierung	17
7	Flächenbilanz	17
8	Übersicht der Anlagen	18

1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass

Die Firma HGS Eibau (Hausverwaltung – Gebäudetechnik – Service) plant die Errichtung eines gewerblich betriebenen Erlebnishofes im Ortsteil Eibau der Gemeinde Kottmar.

Das Konzept umfasst die Errichtung von Ferienwohnungen und Ferienzimmern (insgesamt 34 Übernachtungsplätze), Räumen für die Freizeitnutzung, einer Reithalle und eines Stallgebäudes (Pferdestall), Wohnungen für das Betriebspersonal, Caravanstellplätze sowie funktionell zugeordneter Nebengebäude, Nebenräume, Erschließungs- und Freiflächen.

Dazu soll ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gehöft am Ebersbacher Weg im westlichen Ortsrandbereich von Eibau umgenutzt und ausgebaut werden. Die Gebäude stehen derzeit leer und sind sanierungsbedürftig. Das Gesamtkonzept erfordert eine bauliche Erweiterung westlich des Ebersbacher Weges in den bisher unbebauten Außenbereich hinein.



Abb. 1: Einordnung des Vorhabens in die regionale Siedlungsstruktur Quelle Kartengrundlage: <https://geodienste.sachsen.de/>

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis, Bauleitpläne aufzustellen, ergibt sich für die Gemeinden entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Vorhaben sieht bauliche Maßnahmen auf Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB vor. Damit soll eine geringfügige Erweiterung der Siedlungsstruktur im Ortsrandbereich erfolgen. Zur eindeutigen Regelung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung des Standortes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gem. § 12 BauGB kann eine Gemeinde die Zulässigkeit von Bauvorhaben durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Ge-

meinde 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 nach § 10 (1) BauGB zustande kommen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dadurch begründet, dass die Bauleitplanung ausschließlich der Umsetzung des konkreten Vorhabens „Erlebnishof Eibau“ der Firma HGS Eibau dient.

1.3 Ziele und Zweck der Planung

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

Die Planung soll folgenden Zielen dienen:

- Erhaltung der siedlungsstrukturprägenden Hauptgebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle durch Sanierung und Umnutzung im Rahmen eines zeitgemäßen und nachhaltigen Nutzungskonzeptes
- Schaffung eines konkurrenzfähigen touristischen Angebotes im Rahmen kommunaler und regionaler Entwicklungsstrategien
- Sicherung der Qualität der baulichen und grünordnerischen Rahmenbedingungen des Vorhabens; Pflege der landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Bewirtschaftung als Weideflächen

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage, Größe, Topografie

Lage: am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Eibau der Gemeinde Kottmar

Das Plangebiet ist im Mittel 230 m lang und 45 m breit und besitzt in etwa eine Ost-West-Ausrichtung. Es wird im Osten begrenzt durch den Uferbereich des Landwassers und im Westen durch das Gelände der Bahnanlagen (Bahnstrecke Oberoderwitz – Wilthen).

Größe: Gesamtgröße des Plangebietes: 10.772 m²

Topografie: sanft von Südwesten nach Nordosten fallend;
östlicher Teil (bebauter Bereich) vom Hofgelände bis zum Uferbereich Landwasser ca. 2 m Höhenunterschied;
westlicher Teil (Grünland) von Eisenbahnlinie bis Ebersbacher Weg etwas stärkeres Gefälle, auf ca. 105 m Länge ca. 7,5 m Höhenunterschied

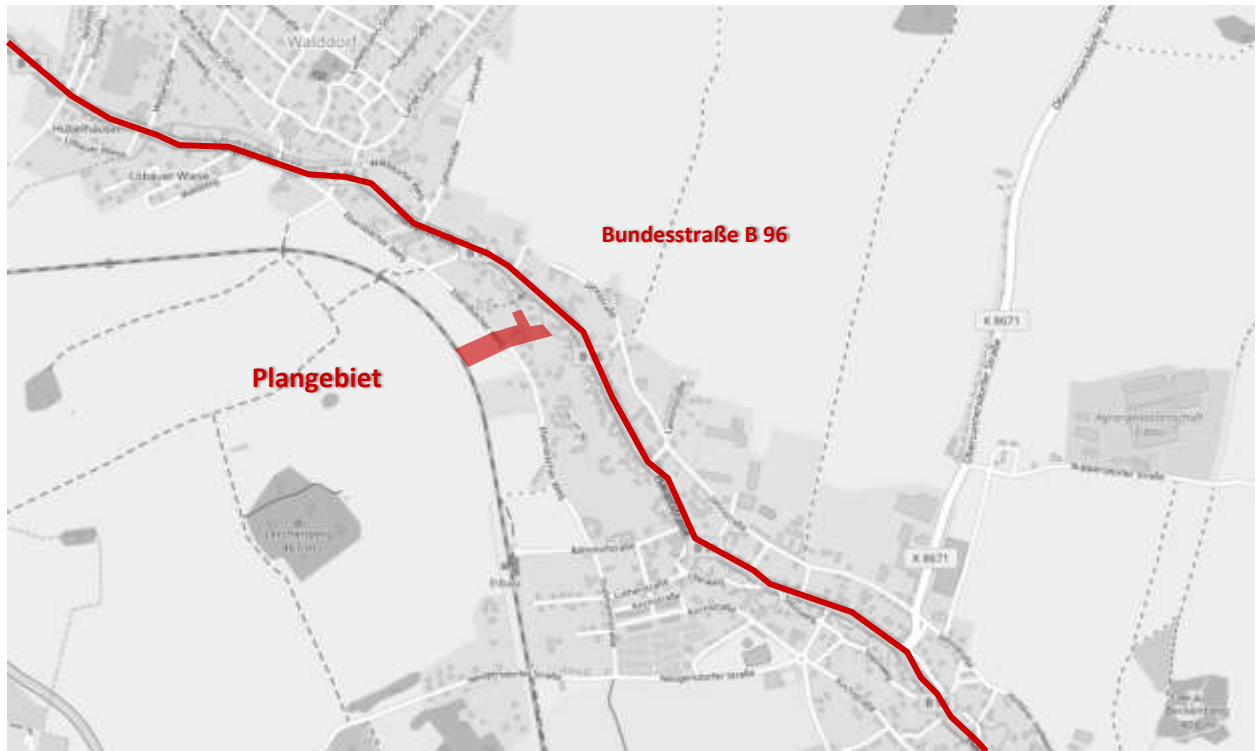


Abb. 2: Einordnung in die Ortsstruktur Quelle Kartengrundlage: <https://geodienste.sachsen.de/>

2.2 Abgrenzung

Gemeinde: Kottmar

Ortsteil: Eibau

Gemarkung: Eibau

Flurstücke: 848/5, 1002/1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die genannten Flurstücke vollständig.

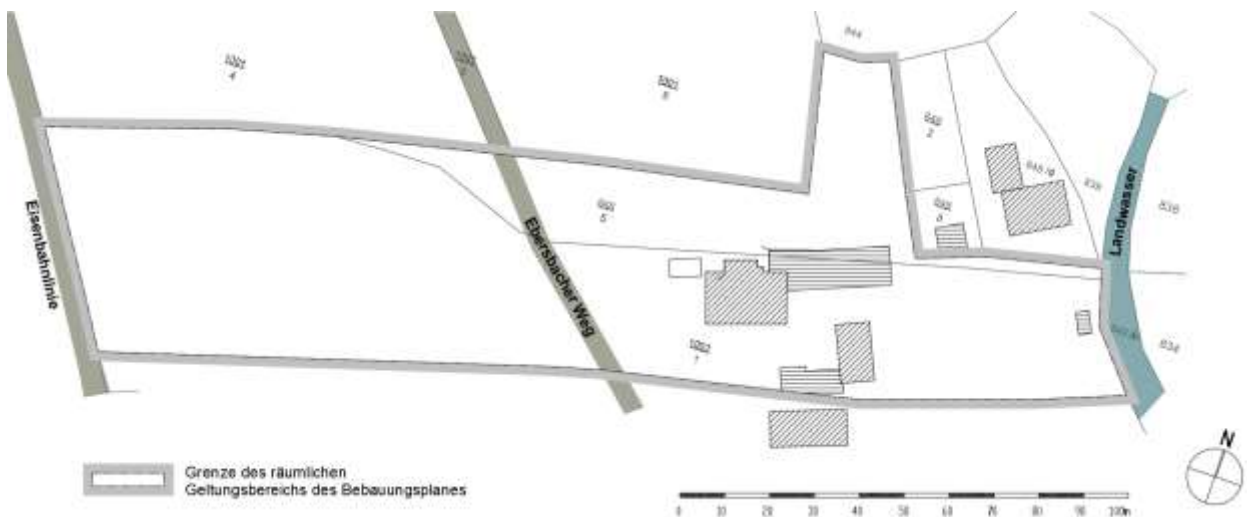


Abb. 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2.3 Eigentum

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich vollständig in Privatbesitz.

2.4 Bebauung und Nutzung

Aktuelle Nutzung im Plangebiet:

Der Ebersbacher Weg verläuft etwa mittig quer durch das Plangebiet und trennt dieses in einen östliche und einen westlichen Teil. Er bildet gleichzeitig die öffentliche Verkehrserschließung für das Plangebiet.

Östlich des Ebersbacher Weges ist das Grundstück mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit angebautem Stallgebäude sowie einem quer dazu stehenden kleineren Scheunengebäude bebaut. Beide Gebäude bilden eine ehemals landwirtschaftlich genutzte kleine Hofanlage und gehören zur historischen Siedlungsstruktur von Eibau. Sie sind derzeit weitgehend ungenutzt. Ein Nebengebäude ergänzt die bauliche Struktur und wird derzeit als Projektbüro genutzt. Die gebäudenahen Freiflächen werden als Hoffläche, Reitplatz, Grünland / Pferdekoppel, Garten sowie für die Kleintierhaltung genutzt.

Westlich des Ebersbacher Weges befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen sowie ein Wirtschaftsweg mit etwas Gehölzbewuchs an der südlichen Grenze des Plangebiets.

Angrenzende Nutzungen:

Die östlich des Ebersbacher Weges an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist durch Wohngrundstücke, teilweise mit landwirtschaftlicher Nebennutzung, geprägt. Ca. 50 m östlich der Plangebietsgrenze verläuft die Hauptstraße (Bundesstraße B 96), in etwa parallel zum Ebersbacher Weg. Entlang der Hauptstraße ist im Nahbereich des Vorhabens die Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen und Läden durchmischt. Ca. 100 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Eibauer Faktorenhof mit Touristinformation, Heimatmuseum und Gaststätte.

Westlich des Ebersbacher Weges grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an das Plangebiet an. Hier befinden sich südlich des Plangebiets auch vereinzelt bebaute Grundstücke, wobei die nächste Bebauung ca. 100 m vom Standort entfernt ist.

2.5 Erschließung

Verkehr:

Der Ebersbacher Weg bildet die Verkehrserschließung für die Bebauung am westlichen Ortsrand von Eibau. Er quert das Plangebiet und erschließt somit auch das Vorhaben.

Ca. 140 m östlich des Ebersbacher Weges verläuft die Bundesstraße B 96 als Hauptstraße durch die Ortslage Eibau. Der Ebersbacher Weg besitzt mehrere Querverbindungen zur Hauptstraße, eine verläuft ca. 80 m südlich des Vorhabenstandortes.

Das Plangebiet ist an seiner östlichen Grenze über eine weitere Zufahrtmöglichkeit an die Hauptstraße angebunden. Diese Zufahrt verläuft über Privatland sowie über eine Brücke über das Landwasser und ist somit nur eingeschränkt für die Grundstückerschließung nutzbar.

ÖPNV:

Der Standort besitzt eine gute Anbindung an den Nahverkehr. Sowohl Bus als auch Bahn (Regionalbahn Trilex Dresden-Zittau) verkehren mehrmals täglich. Haltestellen sind vom Standort fußläufig erreichbar (Bushaltestelle Eibau-Faktorenhof ca. 100 m, Bahnhaltepunkt Eibau ca. 800 m entfernt).

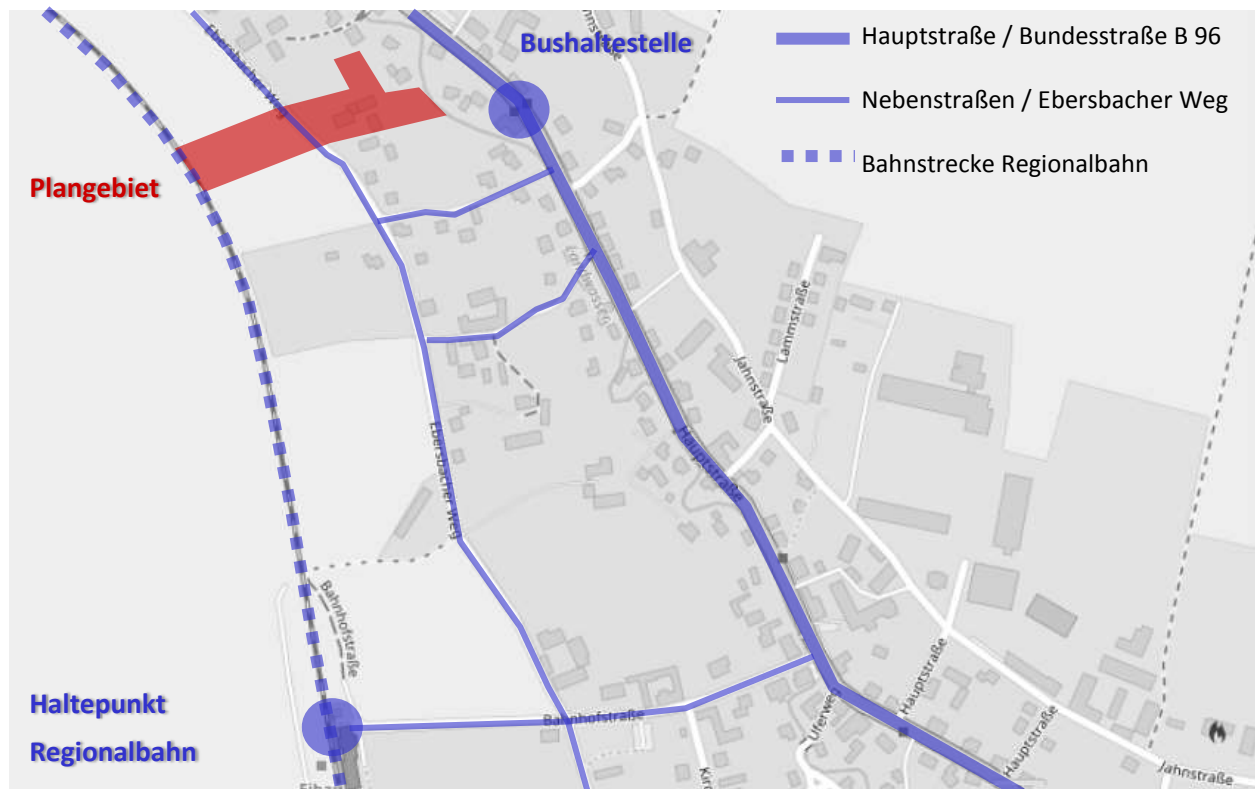


Abb. 4: Verkehrserschließung und ÖPNV-Anbindung des Plangebiets Quelle Kartengrundlage: <https://geodienste.sachsen.de/>

Medien:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist medienseitig voll erschlossen (Strom, Gas, Telekom, Trinkwasser, Abwasser).

2.6 Immissionen, Altlasten, Bodenschutz

Das Gebiet besitzt eine nur geringfügige Vorprägung durch Lärm- und Staubimmissionen aus dem Erschließungsverkehr des Ebersbacher Weges. Weitere relevante bestehende Immissionsbelastungen sind nicht erkennbar.

Mit Altlasten belastete Flächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Rahmen der weiteren Planungen und Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so ist dies gem. § 10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (LRA Görlitz, Umweltamt) anzuzeigen.

Bei allen Erdarbeiten sind die gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze (u.a. BBodSchG, DIN 18300) zu beachten. Insbesondere

- sind Eingriffe in die Bodenfunktionen auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen,
- ist Oberboden selektiv zu gewinnen, vorschriftsgemäß zu lagern und wieder nutzbar zu machen,
- ist eine Beseitigung von unbelastetem Erdaushub unzulässig,
- sind Verunreinigungen von Böden oder Bodenmieten mit Abfällen / Schadstoffen zu vermeiden.

2.7 Denkmalschutz, Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmale. Der Gesamtbereich der Ortslage Eibau und somit auch die Umgebung des Plangebietes weisen jedoch eine hohe Dichte an baulichen Kulturdenkmälern auf (siehe auch Abb. 5). Zum großen Teil handelt es sich dabei um Umgebendehäuser. Damit ist bei baulichen Maßnahmen der Umgebungsschutz im Nahbereich von Kulturdenkmälern zu beachten.

Hinsichtlich des Umgebungsschutzes ist die äußere Gestaltung der Gebäude im Vorfeld der Planung mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Ausführende Firmen sind vor Grabungsarbeiten auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächs DSchG hinzuweisen. Das Landesamt für Archäologie ist mindestens 3 Wochen vor Baubeginn von Bodeneingriffen tiefer 0,3 m zu informieren.



Abb. 5: Bauliche Einzeldenkmale in der Umgebung des Vorhabens (rot) Quelle: <https://cardomap.idu.de/lfds>

2.8 Grünflächen, Wasserflächen

Grünflächen

Die Durchgrünung des Plangebiets entspricht der Typik der Umgebung. Die Grünflächen sind gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich (Reitplatz als Sandplatz, Grünland, Pferdekoppel, Garten mit Kleintierhaltung) genutzt. Großgehölzbestand ist vereinzelt im Randbereich der landwirtschaftlichen Flächen sowie in Gebäudenähe (Hofbaum) vorhanden.

Wasserflächen

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die östliche Gebietsgrenze grenzt an den Uferbereich des Landwassers (Gewässer 2. Ordnung, Haupteinzugsgebiet: Lausitzer Neiße) an.

Innerhalb des Plangebietes sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb rechtlich festgesetzter bzw. künftig auszuweisender Trinkwasserschutzgebiete.

3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP 2013; SächsGVBl. S.582), sowie des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien in der Fassung der ersten Gesamtfortschreibung vom 04.02.2010 (RP 2010) vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Im LEP 2013 ist die Gemeinde Kottmar als verdichteter Bereich im ländlichen Raum dargestellt. Das Vorhaben dient u.a. der Umsetzung folgender Grundsätze und Ziele des LEP:

- 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)
- Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt, (...,) Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt, (...,) werden (G 2.2.2.2)
- (...) 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 weiter entwickelt werden (G.2.3.3.7)

Im RP 2010 ist der Ortsteil Eibau der Gemeinde Kottmar dem Nahbereich des Grundzentrums Ebersbach-Neugersdorf zugeordnet. Er liegt an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse entlang der Bundesstraße B 96 und ist Teil der Umgebendelandschaft als länderübergreifendes touristisches Großgebiet. Das touristische Wegenetz im Nahbereich des Vorhabens ist mit mehreren Fernreitrouen, regionalen Reitrouen sowie Hauptradrouen und Radfernwegen gut ausgebaut (Erläuterungskarte Freizeit, Erholung, Tourismus des RP 2010). Der westlich der Eisenbahnlinie als Grünzug mit Bedeutung für das Siedlungsklima ausgewiesene Bereich wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien befindet sich seit 2013 in der zweiten Gesamtfortschreibung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gemischte Baufläche, Landwirtschaftsfläche und Grünfläche dargestellt (Abb. 6).

Aufgrund des Vorhandenseins eines gültigen FNP gilt für den Bebauungsplan der Grundsatz der Entwicklung aus dem FNP. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann gleichzeitig mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

Um eine Übereinstimmung der vorbereitenden (FNP) mit der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) herzustellen, muss der gültige Flächennutzungsplan geändert bzw. konkretisiert werden.

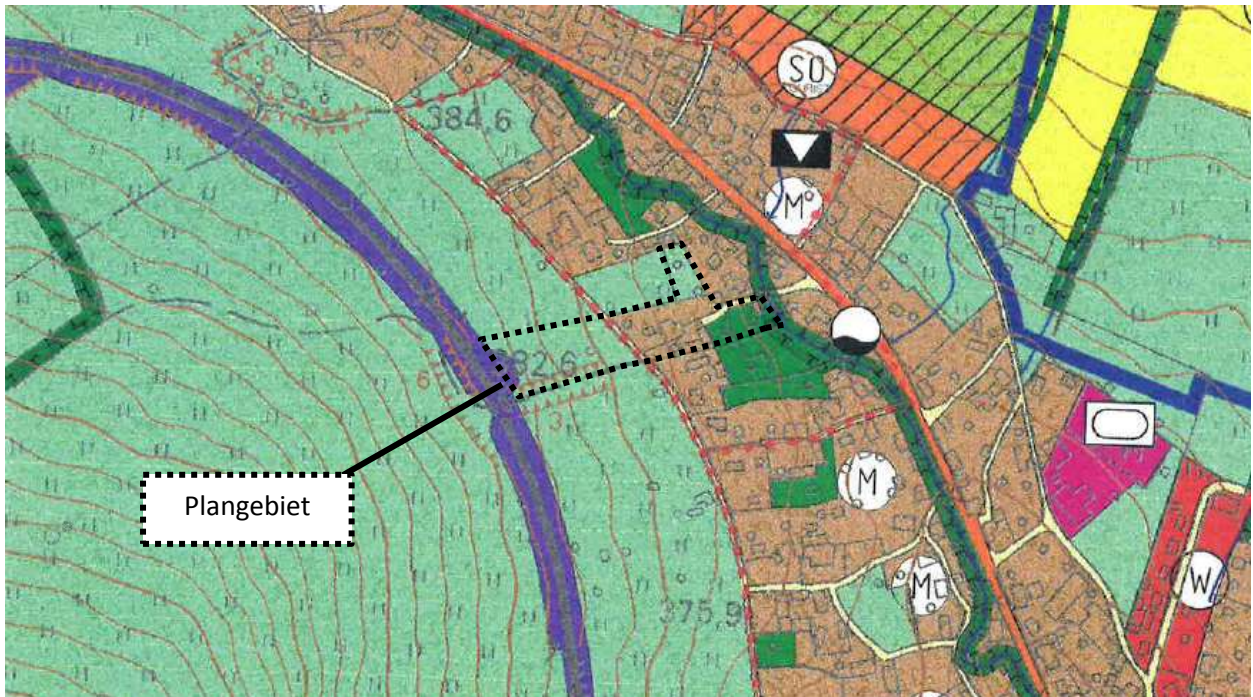


Abb. 6.: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 2005) Quelle: Gemeinde Kottmar

3.3 Erhaltungssatzung

Aufgrund der Erhaltungswürdigkeit ihrer städtebaulichen Gestalt wurde für Teile der Ortslage Eibau eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Danach bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung der Genehmigung.

Der bebaute Bereich östlich des Ebersbacher Weges (ehemalige Hofanlage) liegt im Geltungsbereich der Satzung (Abb. 7).



Abb. 7: Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (Ausschnitt) Quelle: Gemeinde Kottmar

3.4 Plangrundlage

Die zeichnerischen Darstellungen wurden auf der Grundlage von digitalen Unterlagen erstellt, welche durch den Vorhabenträger bereitgestellt wurden.

4 Beschreibung der Bauleitplanung

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der Vorhabenträger plant auf dem Standort die Sanierung, Umnutzung und bauliche Erweiterung der mindergenutzten historischen Bausubstanz zu einem gewerblich betriebenen Erlebnishof. Damit soll aus der landwirtschaftlichen Prägung des Standortes heraus ein touristisches Konzept entwickelt und umgesetzt werden. Mit dem Gesamtkonzept sollen vor allem Reit- und Naturtouristen (Familien und Gruppen) angesprochen werden. Dieser Zielgruppe sollen neben der Beherbergung verschiedene Möglichkeiten der Freizeitgestaltung mit Pferden angeboten werden. Das Konzept wird abgerundet durch Angebote aus den Bereichen Urlaub auf dem Bauernhof und Umweltbildung (z.B. Begegnung mit Tieren, Beschäftigung mit Kulturpflanzen / Kräutern, ländliches Handwerk u.ä.), die durch den Betreiber als Dienstleistungen vorgehalten werden.

Das bauliche Konzept beinhaltet dazu folgende Gebäude- und Freiraumnutzungen:

- Beherbergungsangebote: Ferienwohnungen, Ferienzimmer, Stellplätze für Caravans
- Nebenräume zum Freizeitwohnen: Sanitärräume, Speise-, Freizeit- und Gemeinschaftsräume
- Betriebsräume: Wohnungen, Aufenthalts-, Büro und Nebenräume für Betriebspersonal
- Anlagen für die Tierhaltung: Pferdestall, Flächen für Kleintierhaltung (Streichelzoo)
- Nebenräume im Zusammenhang mit der Tierhaltung: Futterlager, Büro-, Lager-, Schulungs- und Sanitärräume
- Reithalle und gestaltete Bewegungsfläche für Pferde (Nature Trail)
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
- Sonstige Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (z.B. Spiel-, Sitz- und Grillplätze, Terrassen)

4.2 Städtebauliches Konzept

Der überwiegende Teil des Vorhabens soll durch Erhaltung, Sanierung und Umnutzung von siedlungsstrukturell prägender Bebauung umgesetzt werden. Die vorhandenen Hauptgebäude des Gehöfts (Wohnhaus, Stallgebäude, Scheune) werden erhalten bzw. in ihrer prägenden Kubatur wieder hergestellt. Hinzu treten bauliche Ergänzungen als Anbauten an der Nordseite (Ferienwohnungen) und Ostseite (eingeschossiger Speisesaal) des Gehöfts. Das ehemalige Wohnhaus bleibt aufgrund seiner Kubatur und Gebäudehöhe die städtebauliche Dominante der Hofanlage.

Das im Rahmen des Gesamtkonzepts erforderliche Stallgebäude wird als Neubau auf der Westseite des Ebersbacher Weges errichtet. Damit erfolgt eine bauliche Erweiterung in den Außenbereich hinein. Diese Anordnung basiert auf dem Erfordernis, die Funktionen der Freizeit- und Erholungsnutzung incl. Freiraumnutzung einerseits sowie der landwirtschaftlichen Pferdehaltung incl. Bewirtschaftung, Andienung mit Landtechnik etc. andererseits zu entflechten. Des Weiteren soll die Pferdehaltung mit direkter Anbindung zu den im Westen des Standortes liegenden Weideflächen erfolgen. Das Stallgebäude wird

traufständig zum Ebersbacher Weg eingeordnet, so dass es im erweiterten Sinne die Hofbebauung abschließt.

Im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze soll ein Heuballenlager eingeordnet werden, welches der Futterbewirtschaftung für die Pferdehaltung dient. In diesem Bereich ist der vorhandene landwirtschaftliche Weg durch die anschließende Unterfahrung der Eisenbahnstrecke eingetieft. Die damit entstandene Böschung soll genutzt werden, um das Heulager als unterirdisches Bauwerk mit Zufahrt vom Wirtschaftsweg einzuordnen. Dies ermöglicht eine vollständige Erdüberdeckung und Begrünung der Abdeckung. Somit kann das Erscheinungsbild der landwirtschaftlichen Grünfläche erhalten werden und die oberirdisch neu zu bebauende Außenbereichsfläche reduziert sich auf die Grundfläche des Stallgebäudes.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden als ländlich gestaltete Grünflächen für die Freizeitnutzung und Grünlandflächen für die Pferdehaltung ausgebildet. Der im unmittelbaren Gebäudenahbereich vorhandene Großbaum muss aus baulichen Gründen entfernt werden. Für diese Baumfällung werden Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Der Gesamtstandort wird durch Neupflanzung von Gehölzen in den Landschaftsraum und den Ortsrand eingebunden.

4.3 Verkehrskonzept

Die bisherige Erschließung des Standorts über den Ebersbacher Weg bleibt bestehen. Über diese Zuwegung erfolgt die Anfahrt mit Pkw und Landtechnik. Innerhalb des Grundstücks wird ein untergeordneter Weg zur direkten Erreichbarkeit der behindertengerecht ausgebauten Ferienwohnung vom Ebersbacher Weg aus angelegt.

Im Osten des Grundstücks wird die bestehende Zufahrtsmöglichkeit zum Gehöft sowie für die Anbindung der nördlich anschließenden Grundstücke 848/3 und 848d die Zuwegung gesichert (Wegerecht). Diese Zuwegung dient in erster Linie als Alternativzufahrt für den Betreiber, Fuß- und Radweg zur Bushaltestelle, sie soll nicht als Erschließung für den Besucherverkehr genutzt werden.

Der vorhandene landwirtschaftliche Wirtschaftsweg an der südlichen Gebietsgrenze liegt nur zu einem Teil seiner Gesamtbreite im Plangebiet. Er dient der Erschließung der Landwirtschaftsflächen westlich der Eisenbahnlinie und wird im Bestand festgesetzt.

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes ist auch die Beherbergung von Reisegruppen vorgesehen (Bustourismus). Dazu sieht das Konzept die Nutzung eines Parkplatzes für Reisebusse außerhalb des Plangebiets vor (Stellplätze am Faktorenhof, Entfernung ca. 200 m, 3 min Gehzeit).

Stellplätze für Besucher sind westlich des Ebersbacher Weges vorgesehen. Weitere Stellplätze, teils überdacht (Carports), auch für Personal, werden in der Hoffläche eingeordnet.

4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Anbindung an vorhandene Medientrassen innerhalb des Plangebietes.

Die gebäudenahen Freiflächen und Erschließungsflächen werden, soweit möglich, unversiegelt bzw. mit wasserdurchlässigen Befestigungsweisen errichtet. Damit kann nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern.

Die Sicherung der Löschwasserbereitstellung erfolgt über verschiedene Maßnahmen. Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) ist der Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung als „mittel“ einzustufen, dementsprechend ist eine Löschwassermenge von ca. 96 m³/h für mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserentnahme für den Erstangriff über das Trinkwasserversorgungsnetz der SOWAG ist mit Einschränkungen möglich. (Entfernung ca. 180,00 m) Hier stehen ca. 24 m³/h Wasser für die Dauer von 2,0 Std. aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung. Eine zweite Maßnahme ist die Entnahme von Löschwasser aus dem ca. 100,00 m entfernten Landwasser durch Anstauen des Fließgewässers im Brandfall. Bei einer statistischen Durchflussmenge von 169 m³/h bei Niedrigwasser am Pegel Oderwitz ist die Entnahme der vorgeschriebenen Menge über die geforderte Zeit von 2 Stunden möglich. Die maximal mögliche Entnahme von Löschwasser am Planungsgebiet wird durch ein Fachbüro ermittelt. Eine mögliche Differenz zur geforderten Löschwassermenge von ca. 96 m³/h für mindestens 2 Stunden wird durch Zisternen im Planungsgebiet sichergestellt.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (zeichnerische und textliche Festsetzungen): Erlebnishof

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die bauliche Nutzung auf sonstige Weise gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt. Damit soll die Nutzung der Fläche als gewerblich betriebener Erlebnishof mit den dafür erforderlichen Gebäuden, Räumen und Freiflächen festgesetzt werden.

Es werden 3 voneinander getrennte Baugebiete festgesetzt (westlich des Ebersbacher Weges: Heuballenlager (Baufeld 1a), Stallgebäude (Baufeld 1b); östlich des Ebersbacher Weges: Hofanlage – Baufeld 2). Die Gebiete sind durch dazwischenliegende Landwirtschaftsfläche bzw. die Verkehrsfläche des Ebersbacher Weges voneinander getrennt.

Die festgesetzten Nutzungen entsprechen den Inhalten des Durchführungsvertrages. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag zur Realisierung der festgesetzten Nutzungen. Demnach sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:

- westlich des Ebersbacher Weges sind folgende Gebäude und Anlagen zulässig:
 - Ein Gebäude für die Pferdehaltung mit 9 Einstellplätzen für Pferde und Nebenräumen im Erdgeschoss sowie Lager-, Schulungs- und Büroräumen im Obergeschoss,
 - ein unterirdisch eingeordnetes Heuballenlager mit Gründach,
 - PKW- und Caravanstellplätze

- östlich des Ebersbacher Weges die Gebäude gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (als umgenutzte Hofanlage mit Anbauten und Nebengebäuden), mit folgenden Nutzungen:
 - 7 Ferienwohnungen und 4 Ferienzimmer (mit insgesamt 34 Übernachtungsplätzen),
 - 2 Wohnungen für Betriebspersonal,
 - ein Speiseraum mit Nebenräumen (Küche, Sanitärräume),

- eine Reithalle,
- ein Reitplatz (als nicht überdachter Sandplatz),
- Nebenräume zum Freizeitwohnen (Sanitärräume, Freizeit- und Gemeinschaftsräume)
- Aufenthalts-, Büro und Nebenräume für den Betrieb des Erlebnisbauernhofs,
- Nebengebäude (2 Garagen, Lager- und Abstellgebäude, Kleintierställe),

Ausgehend von den planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit der Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallbetriebe).

Maß der baulichen Nutzung (zeichnerische Festsetzungen)

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundfläche als Höchstmaß und die Gesamthöhe (Firsthöhe) der baulichen Anlagen als Höchstmaß bestimmt. Eine Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgt nicht, da das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Grundflächen und Gebäudehöhen eindeutig bestimmt ist.

Die zulässige Grundfläche (GR) entspricht der Gesamt-Bruttogrundfläche der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude und Nebenanlagen. Danach wird eine GR von 850 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im Rahmen der Vorschriften des §19 Abs. 4 BauNVO u.a. durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dazu gehören hier auch die vorgesehenen Balkone und angebauten offenen Überdachungen (Stallgebäude, Ferienwohnungen).

Die zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen (FH) wird gebäudeweise festgesetzt und orientiert sich am Gebäudebestand. Das ehemalige Wohnhaus als Hauptgebäude wird zweigeschossig zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss gestaltet und bleibt somit die Höhendominante im Hof. Die anderen Gebäude werden ein- und zweigeschossig errichtet, so dass deren Gesamthöhe deutlich unter der des Hauptgebäudes bleibt. Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhen ist die durchschnittlich am jeweiligen Gebäude anliegende Geländehöhe.

Die im westlichen Baufeld mit 0 festgesetzte Firsthöhe ergibt sich aus der unterirdischen Einordnung des geplanten Heuballenlagers.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (zeichnerische Festsetzungen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Diese dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht oder nur geringfügig überschritten werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sollen in Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dementsprechend sind die Gebäude als Einzelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichen Grenzabständen zu errichten, wobei die Länge der Gebäude maximal 50 m betragen darf.

Die Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück folgt der Gebäudestellung der ehemaligen Hofanlage und ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Verkehrsflächen (zeichnerische Festsetzungen)

Der geplante Erlebnishof besitzt eine öffentliche Verkehrserschließung durch die Lage am Ebersbacher Weg. Über diesen erfolgt die Zufahrt für Besucher und Betreiber mit Pkw. Lieferverkehr und Betriebstechnik nutzen ebenfalls diese öffentliche Erschließung. Der Ebersbacher Weg wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Alternativ ist für den Betreiber die Zufahrt von der östlich gelegenen Hauptstraße möglich. Zur Sicherung der Erschließung für die nördlich angrenzenden Flurstücke 848 d und 848/3 ist in diesem Bereich die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes erforderlich, da diese Grundstücke keine anderweitige Erschließung besitzen.

Der an den Ebersbacher Weg westlich anschließende Wirtschaftsweg an der südlichen Plangebietsgrenze ist zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen westlich der Eisenbahnlinie zu sichern. Gleichzeitig dient er der landwirtschaftlichen Erschließung des geplanten Heuballenlagers. Die Fläche wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Der Stellplatzbedarf für das Vorhaben ergibt sich gemäß Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (1 Stellplatz je 2 bis 6 Betten) mit 6-17 Stellplätzen. Da das Konzept vorwiegend auf Familien- und Gruppentourismus ausgelegt ist, kann von einem tatsächlichen Stellplatzbedarf von 8-10 Pkw-Stellplätzen ausgegangen werden. Diese werden durch den westlich des Ebersbacher Weges vorgesehenen Pkw-Stellplatz abgedeckt. Weitere Stellplätze für Betreiber und Besucher werden innerhalb der Hoffläche östlich des Ebersbacher Weges angelegt.

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen, Leitungsrechte (zeichnerische Festsetzungen)

Die im Gebiet verlaufenden Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Aufgrund ihrer Lage im Bereich privater Grundstücke sind die Leitungen durch Leitungsrechte zu sichern. Im Bereich der Leitungsrechte sind die entsprechenden Bestimmungen der Leitungsträger zu berücksichtigen.

Im Gebiet liegen folgende Haupterschließungen an:

- Gasversorgung der ENSO Netz GmbH, Regionalbereich Görlitz
- Stromversorgung der ENSO Netz GmbH, Regionalbereich Görlitz
- Anschluss an Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH
- Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung der SOWAG GmbH mit Sitz in Zittau.

Grünordnerische Festsetzungen (zeichnerische und textliche Festsetzungen)

Die festgesetzten Grünflächen dienen der räumlichen Gliederung des Vorhabens, der Einbindung in den Siedlungsrand sowie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die geplanten Baumaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeglichen werden. Auf einer externen Ausgleichsfläche in Eibau (Teilfläche des Flurstücks 1194, Gemarkung Eibau) soll Ausgleich und Ersatz durch Entsieglungsmaßnahmen und Neuanlage einer extensiv genutzten Frischwiese geschaffen werden. Durch die Kombination der Kompensationsmaßnahmen im und außerhalb des Planungsgebietes kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

- Spielplatz
- Grillplatz
- Gestaltete Bewegungsfläche für Pferde
- Caravanstellplatz für maximal 3 Caravans oder Wohnmobile

Innerhalb der Grünflächen ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen, die der festgesetzten Zweckbestimmung dienen, zulässig. Dies betrifft z.B. Flächenbefestigungen (Wege- und Platzflächen), Geländemodellierungen, Einfriedungen, Spiel- und Sportgeräte, spezielle Einrichtungen für das Pferdetraining (z.B. Hindernisse), Sitz- und Grillplätze, Erschließungsanlagen für Caravanstellplätze. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich gestalterisch der Nutzung als Grünfläche unterordnen.

Der Grundsatz der vorzugsweisen Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauweisen für befestigte Flächen und Stellplätze dient der Reduzierung des Aufkommens an Niederschlagswasser.

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

Landwirtschaftsflächen (zeichnerische Festsetzungen)

Die festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft dienen der Futtergewinnung für die Pferdehaltung in Form von Weidehaltung und Heuwirtschaft. Sie sind für diesen Zweck zu sichern und diesbezüglich Bestandteil des Vorhabens.

Soziale Maßnahmen (§ 180 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen wirtschaftlichen oder sozialen Nachteile auf die Lebensumstände der in diesem oder benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten, so dass soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB nicht erforderlich sind.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Erhaltungsbereich

Der bebaute Bereich östlich des Ebersbacher Weges ist Bestandteil der Erhaltungssatzung „Ortsmitte Eibau“. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen im Geltungsbereich der Satzung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die bauliche Gestaltung der Gebäude ist angelehnt an traditionelle Bauformen und Materialien vorgesehen. Die Fassadenflächen sollen als eingefärbte Putzoberflächen und Holzverschalungen mit senkrechter Verbretterung (Oberlausitzer Verschlag) ausgeführt werden. Dachflächen werden mit Hartbedachung (keramische Ziegel) ohne glänzende Beschichtungen ausgeführt. Damit soll zum einen der Bezug zu traditionellen landwirtschaftlichen Nutzungen und Tätigkeiten hergestellt werden. Zum anderen

dient die Gestaltung der gestalterischen Einfügung in das Ortsbild, insbesondere in Bezug auf den zu beachtenden Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern.

Werbeanlagen

Geplante Werbeanlagen werden so gestaltet, dass sie dem Charakter des Vorhabens untergeordnet sind. Im Sinne eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes sollen sich die Werbeanlagen und Werbeelemente den Gebäuden unterordnen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung beleuchteter und beweglicher Werbeträger dienen dem Schutz angrenzender Wohngrundstücke vor Belästigungen.

Einfriedungen

Einfriedungen sollen sich in das ortsübliche Erscheinungsbild einordnen. Daher wird die Ausführung als Holzzäune oder Hecken festgesetzt.

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung zur Nutzung unbebauter Flächen als Grünflächen entspricht § 8 der Sächsischen Bauordnung. Auf den unbebauten Flächen sind nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen Pflanzmaßnahmen zu realisieren, um ein Mindestmaß an Grünstrukturen zur Gliederung des Gebietes zu sichern.

6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für Planung und Ausführung des Vorhabens trägt der Vorhabenträger. Hierzu wird zwischen diesem und der Gemeinde Kottmar ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Kosten aufgrund des Vorhabens entstehen somit der Gemeinde nicht.

7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz soll eine Übersicht über die in Anspruch genommenen Flächen im Plangebiet darstellen.

Größe Planungsgebiet	10.772 m²
Baugebiet Erlebnishof	4.495 m ²
<i>max. überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>1.745 m²</i>
Landwirtschaftsflächen	2.083 m ²
Grünflächen	3.177 m ²
Verkehrsflächen	1.017 m ²

8 Übersicht der Anlagen

- Anlage 1** **Gebäudeplanung des Vorhabenträgers** (Verfasser DIETRICH+PARTNER architekten ingenieure, Wilthen)
- Anlage 2** **Merkblatt zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Görlitz**
(Verfasser Umweltamt Landkreis Görlitz)
- Anlage 3** **Vorhaben- und Erschließungsplan** (Planungsstand September 2018)