



Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Lausitz Energy Systems Go GmbH
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„F&E Gewerbestandort Drachenbergweg“

Planfassung: 15.06.2023

mit Änderungen vom 26.10.2023



IBOS

Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und
Umweltfragen, Ostsachsen GmbH

Begründung Teil I

Inhalt

1	Örtliche Situation	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele	4
2	Ausgangssituation	6
2.1	Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld	6
2.2	Erschließung.....	7
2.3	Natur, Landschaft, Umwelt.....	7
2.3.1	Schutzgebiete, Biotope	7
2.3.2	Forstliche Belange	8
2.4	Vorbelastungen und Baugrund	10
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
3.1	Übergeordnete Planungen.....	12
3.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2013).....	12
3.1.2	Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Zweite Gesamtfortschreibung 2023)	14
3.1.3	Regionales Energie- und Klimaschutzkonzept für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (2012).....	15
3.1.4	Flächennutzungsplan.....	16
3.2	Verfahren.....	17
3.3	Auswirkungen der Planung	17
4	Planinhalt	18
4.1	Nutzung des Baugrundstücks	18
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.1.2	Immissionsschutz	19
4.1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	20
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
4.3	Verkehrstechnische Erschließung.....	21
4.4	Ver- und Entsorgung.....	23
4.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	25
4.6	Planungsrelevante Hinweise.....	27
4.6.1	Hinweise der Telekom	27
4.6.2	Hinweise der GDMcom GmbH.....	28

4.6.3	Hinweise Bergbau.....	28
4.6.4	Hinweise Geologie / Baugrund (LfULG).....	29
4.6.5	Hinweise zu Barrierefreiheit (SG Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderungen)	30
4.6.6	Hinweise zum Radonschutz.....	31
4.6.7	Hinweise zur Lage im ehemaligen Kampfgebiet	32
4.6.8	Hinweise des Regiebetriebes Abfallwirtschaft.....	32
5	Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.....	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im näheren Umfeld.....	6
Abbildung 2: Blick auf öffentliche Erschließungsstraße Drachenbergweg.....	7
Abbildung 3: Waldflächenabgrenzung	10
Abbildung 4: Blick auf Gebäudebestand der ehemaligen SERO-Annahmestelle	11
Abbildung 5: versiegelte Flächen innerhalb des Plangebietes	11
Abbildung 6: Darstellung des Plangebietes im FNP	16
Abbildung 7: gesicherte Erschließung des Plangebietes über die öffentliche Straße	22
Abbildung 8: Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV.....	22
Abbildung 9: Lage Hydrant (nachrichtliche Übernahme SV Weißwasser).....	24

1 Örtliche Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,93 ha und beinhaltet die Flurstücke 2/10, 1/25 und 1/43 der Gemarkung Weißwasser Flur 13.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Süden durch Waldflächen
- im Westen durch die Bauflächen der Straßenmeisterei
- im Osten durch einen Wohnstandort.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die öffentliche Straße „Drachenbergweg“, welcher von der B156 (Muskauer Str.) abzweigt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich anhand der Grenzen des Flurstücks, auf dem die Zielstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden soll.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung ergeben sich aus dem Planungsziel der Errichtung eines Gewerbestandortes der Lausitz Energy Systems Go GmbH (LES) mit Forschung und Entwicklung.

Aufgrund der Lage im Außenbereich sollen die planungsrechtlichen Grundlagen durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen. Durch die Ausweisung des Standortes als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan der Stadt Weißwasser/O.L. wurde bereits hier die Vorbereitung für eine geordnete, rechtssichere städtebauliche Entwicklung getroffen.

Die LES ist ein junges Startup Unternehmen aus Weißwasser. Es wird ein Energiespeicher entwickelt, der überschüssige Photovoltaikenergie aus den sonnenreichen Jahreszeiten verlustarm und in großer Menge speichert. Diese Energie wird im Winter in Form von Wärme bereitgestellt. Ziel der LES ist es, preiswertes und gleichzeitig vollständig emissionsfreies Heizen zu ermöglichen.

In der LES arbeitet ein kleines Team hochqualifizierter Ingenieure und Techniker, die aktuell die Forschung und Entwicklung vorantreiben. Sie verfügen über langjährige Erfahrung in der Hochtechnologie, Produktion und Forschung.

Die Ideen zu diesem neuartigen Speicher sind in Weißwasser/O.L. entstanden. Daraufhin wurde im Oktober 2020 das Startup Unternehmen in Weißwasser/O.L. gegründet. Nach einem Pitch vor dem Beirat von Wir!Live&Technology wurde die Förderwürdigkeit für ein Forschungsvorhaben bescheinigt. Die LES war damit einer der vier Gewinner in einem Auswahlverfahren an dem 14 Bewerber teilgenommen hatten. Im aktuellen Vorhaben tritt die LES als Projektkoordinator in Kooperation mit der Hochschule Zittau Görlitz auf.

Aufgrund der Ergebnisse der bisherigen Forschungs- und Entwicklungsarbeiten wird davon ausgegangen, dass in absehbarer Zeit ein Produkt mit hohem Potential entwickelt werden kann. Um dieses Ziel zu erreichen, soll auf dem Flurstück 2/10, der Gemarkung Weißwasser Flur 13 der Firmensitz der LES mit dem Fokus auf Forschung und Entwicklung aktueller und zukünftiger Technologien und Produkte sowie die Verwaltung angesiedelt werden. Die zukünftig am Gewerbestandort vorgesehenen Nutzungen werden in Kapitel 4.1 Nutzung des Baugrundstückes erläutert.

2 Ausgangssituation

2.1 Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Großen Kreisstadt Weißwasser /O.L.

Die Fläche des Flurstücks 2/10 Gemarkung Weißwasser Flur 13 liegt seit Beendigung früherer gewerblicher Nutzung (SERO-Annahmestelle) brach. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich im Westen die Straßenmeisterei Weißwasser/O.L. Im Osten grenzen die baulichen Anlagen mit Wohnnutzung an den Vorhabenstandort. Im Norden und Süden des Plangebietes befinden sich Waldflächen mit Stillgewässern (Gablenzer Restseen).

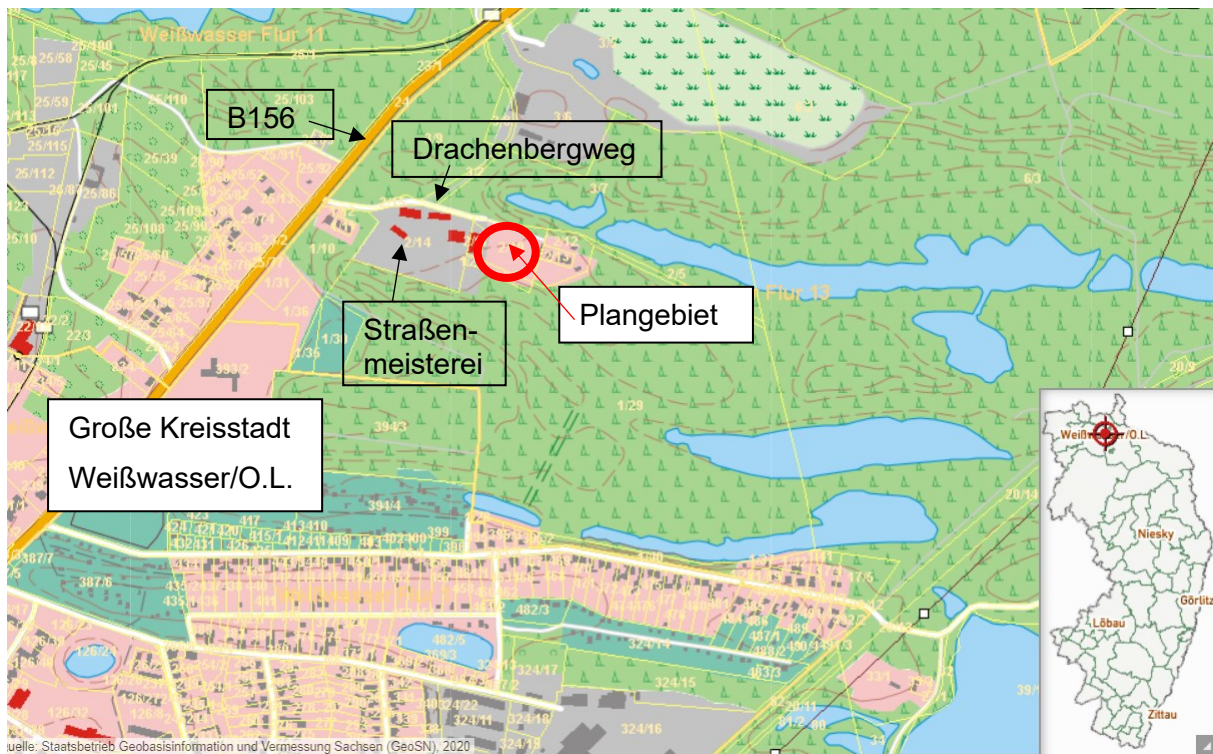


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im näheren Umfeld

(Quelle: www.gis-lkgr.de, bearb. IBOS)

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Drachenbergweg“ erschlossen.



Abbildung 2: Blick auf öffentliche Erschließungsstraße Drachenbergweg und Straßenmeisterei

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser und Strom sind in den Straßenverkehrsflächen vorhanden (siehe Darstellung Planzeichnung).

2.3 Natur, Landschaft, Umwelt

2.3.1 Schutzgebiete, Biotope

Im Plangebiet befinden keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope.

Im Norden und Süden grenzen Waldflächen an das Plangebiet. Innerhalb der nördlichen Waldflächen befinden sich die unter Punkt 2.1 erwähnten Gablenzer Restseen, welche gemäß Ausweisungen des Geoportals Sachsen geschützte Biotope (Status ungeprüft) mit dem Biototyp

„natürliche oder naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation“ darstellen.

Das Landschaftsschutzgebiet Kromlau-Gablenzer Restseengebiet sowie das FFH-Gebiet Muskauer Faltenbogen befinden sich in weiterer Entfernung westlich der Muskauer Straße in ca. 300 m Entfernung.

Eine vertiefte Betrachtung von Natur, Landschaft und Umwelt einschließlich der Belange des Artenschutzes wird in der Begründung Teil II, Umweltbericht, vorgenommen.

2.3.2 Forstliche Belange

Im Norden des Plangebietes befinden Waldflächen an. Im Süden des Geltungsbereiches des B-Planes und daran angrenzend befinden sich ebenfalls Waldflächen.

Zur Gewährleistung der Möglichkeit zur Umsetzung des geplanten Vorhabens mit der Errichtung der unter Punkt 4.1 genannten baulichen Anlagen je nach Fortschritt der Forschung und Entwicklung ist die Ausweisung eines Baugebietes mit den in Teil A - Planzeichnung dargestellten Baugrenzen erforderlich. Die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von mind. 30 m würde die bebaubare Fläche auf eine für das geplante Vorhaben unzureichende Fläche verkleinern. Zunächst wurde in vorliegender Planung die Herstellung des Waldabstandes durch Umwandlung der Waldflächen angestrebt.

Mit Stellungnahme des Kreisforstamtes zum Entwurf des B-Planes vom 17.08.2023 wurde folgendes mitgeteilt:

„Dies [eine Waldumwandlung] ist zwar in Ausnahmefällen möglich, kann jedoch aufgrund des Vorhandenseins von gesetzlichem Bodenschutzwald gemäß § 29 Abs. 1 SächsWaldG in den angrenzenden Waldbeständen in diesem Fall wegen der Gefahr von Hangrutschungen nicht gestattet werden.

Somit besteht zur Abwendung von Gefahren durch Windwurf nur die Möglichkeit einer Waldrandgestaltung anstelle der in den Planungsunterlagen [Entwurf vom 15.06.23] eingezeichneten Waldumwandlung.

Eine solche Waldrandgestaltung sieht die Entnahme des Baumbestandes 1. Ordnung vor, die durch Waldbäume und Waldsträucher 2. Ordnung durch Pflanzung ersetzt werden (siehe

Anlage 3: „Merkblatt zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Görlitz“-> Straucharten). Die Flächen behalten somit die Waldeigenschaft bei, vermindern die Gefährdung durch Windwurf oder Windbruch jedoch erheblich.

Die Tiefe der Waldrandgestaltung orientiert sich an der maximal zu erwartenden Bestandeshöhe der Waldbäume 1. Ordnung und wurde von der unteren Forstbehörde auf 20 Meter in Norden und 25 Meter im Süden festgesetzt. Die Werte ergeben sich aus den jeweiligen Standortbedingungen und der daraus resultierenden Wüchsigkeit.“

Für den überbaubaren Bereich (Baugrenze) wurde in den textlichen Festsetzungen als Bedingung für die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb dieser Baugrenze die Herstellung von Flächen für Waldrandgestaltung in der Tiefe von 25 im Süden und 20 m im Norden verbindlich festgesetzt (siehe auch Kapitel 4.1.4).

Sobald der Abstand (im Norden 20 m, im Süden 25 m) zur seitens des Forstamtes festgestellten Waldgrenze (siehe Abbildung 3) durch Errichtung von baulichen Anlagen unterschritten wird, ist die Waldrandgestaltung nach Vorgaben der textlichen Festsetzungen in der Tiefe vorzunehmen, dass in jedem Falle der geforderte Abstand von 20 m bzw. 25 m zum Waldbaumbestand 1. Ordnung eingehalten wird.

Die im Süden liegende Waldfläche auf dem Flurstück 1/25 und 1/43 (ehemals Teilstück Flurstück 1/29) befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Aus diesem Grund konnte dieser Bereich in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes integriert werden.

Die im Norden des Plangebiets liegenden Flächen für Waldrandgestaltung konnten nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden, da der Vorhabenträger nicht Eigentümer dieser Fläche ist. Wird die Waldrandgestaltung aufgrund einer Verfügbarkeit der Fläche (Gestattungs- oder Pacht-, Kaufvertrag) möglich, gilt die in Teil A – Planzeichnung dargestellt Baugrenze. Sollte im Norden des Plangebietes die Umsetzung der Waldrandgestaltung in der erforderlichen Tiefe (siehe Teil A – Planzeichnung) jedoch nicht durchführbar sein, ist die Baugrenze so weit nach Süden zu verschieben, dass in jedem Falle ein Abstand von 20 m bis zum Waldrand gemäß Darstellung in Abbildung 3 (Waldflächenabgrenzung) eingehalten wird



Abbildung 3: Waldflächenabgrenzung

Quelle: Kreisforstamt (Stellungnahme vom 17.08.2023), M ca. 1:500

Gemarkung Weißwasser Flur 13 Wald nach § 2 SächsWaldG (grün eingefärbt)

2.4 Vorbelastungen und Baugrund

Das Plangebiet wurde bis zum Ende der DDR als SERO-Annahmestelle genutzt. Aus diesem Grund sind die Flächen des Plangebiets (mit Ausnahme der südlichen Waldfläche) nahezu vollständig (ca. 90 %) mit Betonplatten versiegelt. Des Weiteren befinden sich stark verfallene Gebäude, teilweise unterkellert, innerhalb des Plangebietes.

Aus der damaligen Nutzung sind Müllablagerungen wie Glas, Schrott u. ä. auf der Fläche vorhanden. Diese gaben jedoch keine Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten, weshalb der Standort aus dem SALKA gelöscht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens des Umweltamtes, Belange Abfall, Altlasten und Bodenschutz, keine Einwände zur Planung geäußert.



Abbildung 4: Blick auf Gebäudebestand der ehemaligen SERO-Annahmestelle und private Verkehrsfläche



Abbildung 5: versiegelte Flächen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Seitens des LfULG bestehen dementsprechend zum Vorhaben keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonenschutz zu beachten (siehe Kap. 4.6.5).

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Die Stadt Weißwasser / O.L. stellt gemäß Landesentwicklungsplan ein Mittelzentrum dar und gehört zu den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf (grenznahes Gebiet und Bergbaufolgelandschaft).

Für Mittelzentren wurde in Z.1.3.7 des LEP folgendes formuliert:

Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

Punkt 6.3 nennt Grundsätze und Ziele des Erziehungs- und Bildungswesens sowie der Wissenschaft. G 6.3.11 lautet:

Die Universitäten, Fachhochschulen, staatlichen Studienakademien und außeruniversitären Forschungseinrichtungen sollen miteinander sowie mit forschenden und produzierenden Unternehmen, insbesondere der regionalen Wirtschaft, kooperieren.

Vorliegende Planung verbindet das Ziel der wirtschaftlichen Stärkung der Mittelzentren mit dem Grundsatz 6.3.11, nach welchem Fachhochschulen mit forschenden und produzierenden Unternehmen, insbesondere der regionalen Wirtschaft, kooperieren sollen. Der gemäß vorliegender Planung entstehende Gewerbestandort mit Schwerpunkt Forschung und Entwicklung wird eng mit der Hochschule Zittau/Görlitz kooperieren und damit einen wichtigen Beitrag zur

einer langfristigen Stärkung der Region v. a. auf dem Gebiet der Entwicklung innovativer Techniken leisten (siehe auch Punkt 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung).

Punkt 2.3 nennt Grundsätze und Ziele der Wirtschaftsentwicklung. In Punkt 2.3.1 wird folgender Grundsatz G 2.3.1.1 genannt:

Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

In der Begründung zu G 2.3.1.1 heißt es:

Zur Stärkung der Wirtschaftskraft des Freistaates Sachsen müssen die Regionen die Möglichkeit erhalten, ihr vorhandenes wirtschaftliches Potenzial durch Neuansiedlungen und Neugründungen von Betrieben zu entwickeln. Dies gilt vor allem für Gebiete, die auf Grund ihrer einseitigen wirtschaftlichen Ausrichtung besonders vom Strukturwandel betroffen sind. Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung/Auslastung bereits vorhandener beziehungsweise baurechtlich genehmigter Industrie- und Gewerbegebiete eine besondere Bedeutung zu. Sofern diese Gebiete am Markt seit längerem keine Nachfrage mehr erzielen, ist auch ein Rückbau oder eine Nutzungsänderung in Erwägung zu ziehen.

Durch vorliegende Planung kann ein brachliegender Gewerbestandort wieder aktiviert und für ein modernes, regional verankertes, Unternehmen neu strukturiert und genutzt werden. Aufgrund der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche (siehe Punkt 3.1.4 FNP) besteht seitens der Stadt Weißwasser/O.L. die städtebauliche Absicht, die Fläche zukünftig weiterhin als solche zu nutzen.

Mit SN der LDS im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 24.05.2023 wurden keine Erfordernisse entgegengehalten. Es wurde in der Begründung dargelegt, dass die geplante Nachnutzung einer Brachfläche insbesondere dem Ziel 2.2.1.7 LEP 2013 entspricht, nach dem brachliegende Bauflächen zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Weiterhin steht die Aufstellung des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit Grundsatz 2.2.1.1 LEP 2013 zur Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke sowie Grundsatz 2.3.1.1 LEP zur Schaffung der räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung und Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe.

3.1.2 Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Zweite Gesamtfortschreibung 2023)

Das Plangebiet liegt gemäß Raumnutzungskarte am Rande eines Vorranggebietes (VRG) Kulturlandschaftsschutz. Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit dieser Planung sind die überörtlichen Belange des Schutzes des Landschaftsbildes zu beachten. Dies beinhaltet, dass die Art und Weise der Nutzung (z. B. Höhe einer baulichen Anlage, Flächengröße, Versiegelung) dem Schutzgut des Kulturlandschaftsschutzes angepasst sein sollte.

Die Planung sieht eine Nachnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche in unmittelbarer Nachbarschaft der Straßenmeisterei vor.

Seitens des Regionale Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien wird mit SN vom 17.5.2023 folgendes mitgeteilt: *„Durch die festgesetzten privaten Grünflächen im Norden des Plangebietes und landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen (Gestaltung und Anlage von Bäumen bzw. Sträuchern) zur optischen Abschirmung dienen, sind die Vorgaben aus dem o. g. VRG hinreichend beachtet.“*

Unter Punkt 3.2 Gewerbliche Wirtschaft wird folgendes Ziel Z 3.2.1 genannt:

In der Planungsregion sind die räumlichen Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von regional und überregional bedeutsamen innovativen Gewerbe- und Industriebetrieben sowie attraktiven Dienstleistungen zu schaffen. Dazu ist die wirtschaftsnahe Infrastruktur bedarfsgerecht, insbesondere in den Zentralen Orten und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“, auszubauen.

Dazu heißt es weiter:

Die Städte des Oberzentralen Städteverbundes und die Mittelzentren sind relativ gleichmäßig über die Region verteilt und bieten geringe Pendelentfernungen für die Arbeitnehmer in den Verflechtungsbereichen. Die ausgewogene punktaxiale Verteilung der Zentralen Orte und der Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“ bietet gleichwertige Entwicklungsvoraussetzungen für alle Teile der Region – auch für die grenznahen und die Braunkohlenbergbaufolgegebiete.

Für die Stadt Weißwasser wurde keine spezielle Gemeindefunktion ausgewiesen. Als Mittelzentrum hat sie jedoch in der Region mit Grenznähe und im Braunkohlenbergbaufolgegebiet eine wichtige Funktion zur wirtschaftlichen Stärkung der Region.

Vorliegende Planung ermöglicht die Ansiedlung eines, insbesondere aufgrund der angestrebten Forschung und Entwicklung zu energetischen Speichersystemen, innovativen Gewerbebetriebes, welches regional und ggf. überregional bedeutsam ist.

Des Weiteren wird seitens des Regionale Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien wird mit SN vom 17.5.2023 folgendes mitgeteilt:

Die Planung trägt zur Umsetzung von raumordnerischen Festlegungen des LEP Sachsen 2013 bei. Zu nennen sind konkret Ziel 1.3.7, wonach Weißwasser/O.L. als Mittelzentrum festgelegt ist: „Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken“.

Insbesondere greift auch Grundsatz 2.3.1.1, wonach „die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden sollen und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.“

3.1.3 Regionales Energie- und Klimaschutzkonzept für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (2012)

Das 2012 erstellte Regionale Energie- und Klimaschutzkonzept diene als Grundlage, die energie- und klimapolitischen Ziele Sachsens (Reduktion der Treibhausgase und Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien) für das Jahr 2020 in der Region zu erreichen. Eine aktualisiertes Konzept liegt derzeit noch nicht vor, die Zielstellungen sind jedoch aufgrund der allgemeinen Ziele zum Klimaschutz nach wie vor aktuell.

Ziel des Vorhabensträgers ist die Entwicklung eines Energiespeichers, der überschüssige Photovoltaikenergie aus den sonnenreichen Jahreszeiten verlustarm und in großer Menge speichert. Diese Energie wird im Winter in Form von Wärme bereitgestellt. Ziel der LES ist es, preiswertes und gleichzeitig vollständig emissionsfreies Heizen zu ermöglichen.

Aufgrund dieser Zielstellung hat das Vorhaben eine hohe Bedeutung für die energie- und klimapolitischen Ziele in Verbindung mit dem Ausbau der Erneuerbaren Energien und einer angestrebten Reduzierung des CO₂-Ausstoßes.

3.1.4 Flächennutzungsplan

Die Große Kreisstadt Weißwasser/O.L. verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Datum der Bekanntmachung: 16.06.2006). Die Fläche des Plangebietes wurde als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

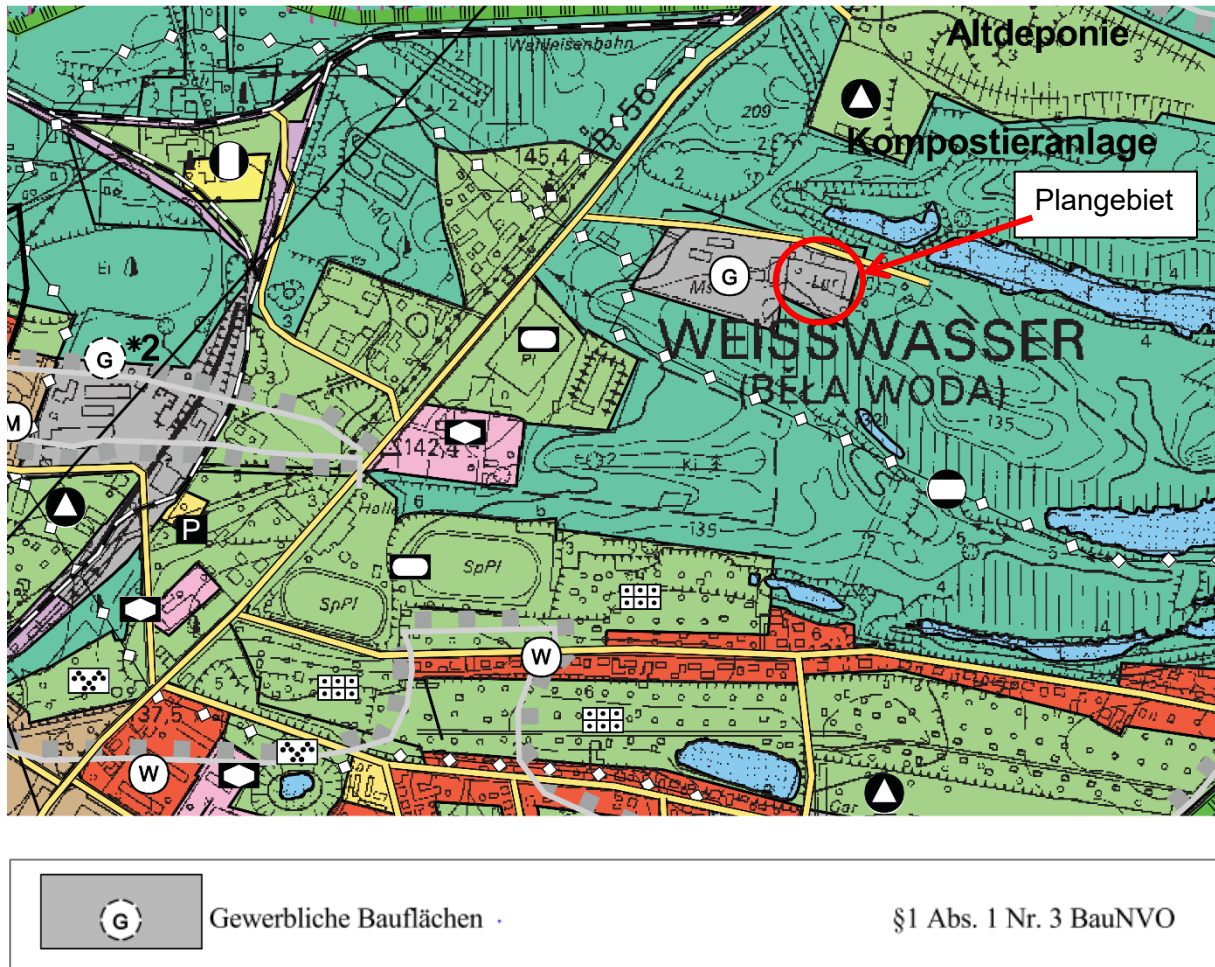


Abbildung 6: Darstellung des Plangebietes im FNP

Quelle: Große Kreisstadt Weißwasser/O.L., Stadtplanung/Liegenschaften

3.2 Verfahren

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Weißwasser/O.L. hat am 28.02.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "F&E Gewerbestandort Drachenbergweg" beschlossen.

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das reguläre Verfahren nach § 2 BauGB mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden angewendet. Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB handelt, ist vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Weißwasser/O.L. und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Darstellung einer Gewerblichen Baufläche im FNP) und bedarf somit keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

3.3 Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird ein wichtiger Beitrag zur Energiewende durch die Entwicklung von Speichersystemen von Erneuerbaren Energien geleistet.

Ein brachliegender Gewerbestandort wird reaktiviert und einer innovativen Nutzung zugeführt. Im Zuge der Nachnutzung kommt es zu einer Beräumung des auf der Fläche abgelagerten Mülls sowie zu Entsiegelung von Teilflächen, so dass sich daraus positive Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

Eine umfassende Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen in Kapitel 5 sowie ausführlich in Begründung Teil II, Umweltbericht.

4 Planinhalt

4.1 Nutzung des Baugrundstücks

4.1.1 *Art der baulichen Nutzung*

Aufgrund dessen, dass der vorliegende Planung als Vorhaben- und Erschließungsplan als Vorhabenbezogener B-Plan gemäß § 12 BauGB aufgestellt wird, ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhabens nicht zwingend an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der BauNVO gebunden. Es ist die Festsetzung eines konkreten Vorhabens möglich.

Für das Vorhaben „F&E Gewerbestandort Drachenbergweg“ wurde die Art der baulichen Nutzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Baugebiet mit der Zweckbestimmung Gewerbestandort für Forschung und Entwicklung (F&E) festgesetzt, innerhalb dessen die unten genannten Nutzungen umgesetzt werden.

Aufgrund der Zielstellung des Vorhabens ergibt sich die Errichtung verschiedener baulicher Anlagen mit den entsprechenden vorhabenbezogenen Nutzungen. Neben der nötigen Ansiedlung von Verwaltung sowie Büros für die Ingenieure, sind passende Laborgebäude für die Durchführung von Experimenten erforderlich. Außerdem müssen Versuchsgebäude mit verschiedensten Nutzungsszenarien aufgestellt und betrieben werden, um das Langzeitverhalten unserer Technologien erfassen und optimieren zu können. Idealerweise würden die Funktionen soweit wie möglich kombiniert werden. So z. B. wäre es der Ansatz des Vorhabenträgers, das erste Gebäude für Personal, Verwaltung und Büros gleich komplett nur mit der eigenen Technologie auszustatten und die Produktentwicklung daran voranzutreiben. Ziel ist es, ein möglichst energieautarkes Firmen-, Forschungs- und Entwicklungsumfeld zu schaffen. Außerdem soll ein attraktiver Standort entwickelt werden, um ggf. spätere Partner und Kunden die Technologie nahe zu bringen.

Folgende Bebauung ist als maximale Variante geplant:

- Gebäude für Personal, Verwaltung, Büros
- Experimental-Gebäude EFH
- Experimental-Gebäude mehrerer (bis zu 4) (Wohn-)Nutzungseinheiten, die der Erfüllung des Betriebszwecks (Forschung und Entwicklung) dienen
- Forschungs- & Test- Halle/Gebäude

- Garage/Werkstatt mit Stellplatz für z.B. Radlader, Fahrzeuge, Anhänger und Fahrräder
- Sozialgebäude (Sport, Meetings Vorträge, Küche)
- Stellplätze für kleinere und/oder temporäre experimentelle Einheiten (z.B. Container, Gebäude, Solaranlagen)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Gebäude für Personal, Verwaltung und Büros wird als Grundlage für die Forschung und Entwicklung gesehen. Die weiteren Ausbaustufen erfolgen bei positiver Entwicklung des Projekts. Diese sollen ausdrücklich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden, sondern werden entsprechend dem Forschungs- und Entwicklungsfortschritt definiert.

Das geplante Experimentalgebäude mit bis zu vier (Wohn-)Nutzungseinheiten dient ausschließlich dem Betriebszweck des Standortes mit dem Ziel der Forschung und Entwicklung von Energie-Speichersystemen, dessen Anwendung unter realen Anwendungsbedingungen getestet werden sollen.

Die gesetzlichen Vorgaben und Planungsgrundlagen zum barrierefreien Planen und Bauen werden durch den Vorhabenträger bei der Objektplanung beachtet und umgesetzt.

4.1.2 Immissionsschutz

Das Vorhaben beinhaltet eine gewerbliche Nutzung für Forschung und Entwicklung (F&E) insbesondere von Energiespeichersystemen. Es wurde im Rahmen des VuE-Planes als Vorhabenbezogener Bebauungsplan ein zweckgebundenes Baugebiet (Baugebiet mit Zweckbestimmung Gewerbestandort für Forschung und Entwicklung (F&E) festgesetzt und keine Festsetzung eines GE-Gebietes gem. § 8 BauNVO getroffen (siehe auch Punkt 4.1.1).

Für dieses vorhabenbezogene Baugebiet mit Zweckbestimmung Gewerbestandort für Forschung und Entwicklung (F&E) wurde ein schallimmissionsschutzrechtliche Schutzgrad gleich einem Mischgebiet verbindlich festgesetzt.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass sowohl für die im Vorhabengebiet geplante betriebsgebundene (Wohn-)nutzung im Experimentalgebäude, welche der Erfüllung des

Vorhabenzieles (Forschung und Entwicklung von Energiespeichersystemen) dient, als auch auf dem angrenzenden Grundstück mit Wohnbebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen entstehen und gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Seitens des Umweltamtes, SG Untere Immissionsschutzbehörde, bestehen gegen die Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch Angabe der Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstwert festgesetzt.

Die max. Gebäudehöhe beträgt 14,0 m. Der untere Höhenbezugspunkt beträgt 138,5 m DHHN2016 (+/- 0,2m).

Im Rahmen dieser Festsetzungen ist die Errichtung der unter Punkt 4.1.1 genannten geplanten baulichen Anlagen vorgesehen.

Aufgrund der Besonderheit des Vorhabens einer gewerblichen Ansiedlung mit dem Schwerpunkt der Forschung und Entwicklung eines Energiespeichersystems ist eine Flexibilität in der konkreten Ausgestaltung der baulichen Anlagen je nach Forschungs- und Entwicklungsfortschritt erforderlich. Die bebaubare Grundfläche sowie die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen bestimmen jedoch das maximale Maß der zukünftigen baulichen Nutzung.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Gewerblichen Baufläche wurde durch Baugrenzen dargestellt.

Innerhalb dieser Grenzen ist die Errichtung aller unter Punkt 4.1 genannten Nutzungen vorgesehen. Die Gebäude werden als Einzelhäuser errichtet.

Im Westlichen Plangebiet befindet sich an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 2/11 Gemarkung Weißwasser Flur 13 (Straßenmeisterei) das Gebäude einer ehemaligen Trafostation im

Bestand. Um eine Nachnutzung des Gebäudes mit geänderter Funktion zu ermöglichen, wurde dies in die Baugrenze als Grenzbebauung einbezogen.

Aufgrund der an das Baufeld angrenzenden Waldflächen wurde die zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Baugrenze bedingt festgesetzt. Bedingung für die Bebauung bis zu dieser Grenze ist die Durchführung einer Waldrandgestaltung nach den in den textlichen Festsetzungen genannten Vorgaben.

Sobald der Abstand (im Norden 20 m, im Süden 25 m) zur seitens des Forstamtes festgestellten Waldgrenze (siehe Abbildung 3) durch Errichtung von baulichen Anlagen unterschritten wird, ist die Waldrandgestaltung nach Vorgaben der textlichen Festsetzungen in der Tiefe vorzunehmen, dass in jedem Falle der geforderte Abstand von 20 m bzw. 25 m zum Waldbaumbestand 1. Ordnung eingehalten wird. (siehe auch Kapitel 2.3.2 Forstliche Belange).

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz des Plangebietes vor unbefugtem Betreten und Fremdeinwirkungen ist eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m Höhe zulässig.

Die Einfriedung muss für Kleintiere passierbar sein (durchschnittliche Höhe der Zaununterkante von 15 cm), um eine Zerschneidung von Populationen zu vermeiden.

4.3 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist über den Anschluss des Geltungsbereiches des Plangebietes an die vorhandene öffentliche Straße „Drachenbergweg“ gesichert.

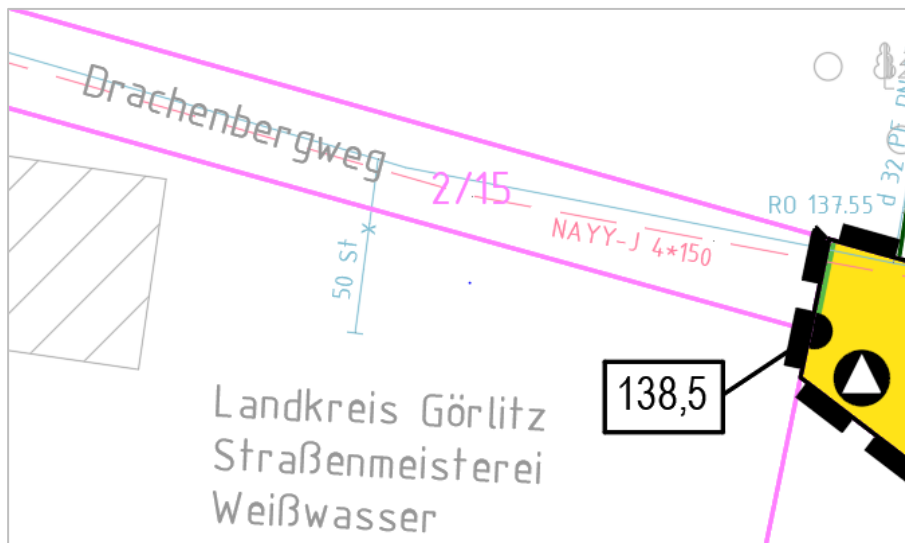


Abbildung 7: gesicherte Erschließung des Plangebietes über die öffentliche Straße „Drachenbergweg“

Auch die sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt im Norden des Plangebietes befindliche Verkehrsfläche (aktuell in öffentlicher Widmung) bleibt als solche im Bestand als Verkehrsfläche bestehen (siehe Teil A - Planzeichnung).

Im Falle einer Privatisierung der Verkehrsfläche sind zur Sicherung der Erreichbarkeit und Versorgung der östlich vom Plangebiet gelegenen Flurstücke 2/12 und 2/13 mit Wohnnutzung sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen.

Aufgrund der Umsetzung des Vorhabens wird mit keiner erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem „Drachenbergweg“ gerechnet.

Das Plangebiet ist auf der Muskauer Straße an den ÖPNV angebunden.



Abbildung 8: Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser und Strom sind in den Straßenverkehrsflächen vorhanden (siehe Darstellung Planzeichnung).

Der Anschluss den Plangebietes ist privatrechtlich zwischen Bauherrn und Medienträgern zu klären und erfolgt auf der Grundlage der Anschlussbedingungen des Betreibers.

Hinweis der Stadtwerke Weißwasser/O.L.:

Seit dem 01.07.2023 sind Anfragen zu Anlagen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung an die Kommunale Versorgungsgesellschaft Lausitz mbh (KVL). Schulstraße 6, 02943 Weißwasser, info@kv-lausitz.de, Tel. 03576/ 559980 zu richten.

Die Abwasserentsorgung wird über eine dezentrale Anlage gesichert. Es ist die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage geplant.

Parallel zum B-Plan-Verfahren wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis und Zulassung einer Kleinkläranlage (KKA) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz beantragt. Zu der geplanten Kleinkläranlage liegt inzwischen eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 14.06.2023 für die Einleitung von biologisch geklärtem Abwasser aus einer Pflanzenkläranlage Typ: Burg I der Umweltgestaltung Frank Hildebrand (Z-55.4-91) für bis zu 27 WE über eine Sickermulde in das Grundwasser vor. Die Lage der Kleinkläranlage wurde nachrichtlich entsprechend der erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis in Teil A – Planzeichnung übernommen.

Das abfließende Regenwasser wird vorzugsweise wie im derzeitigen Istzustand breitflächig versickern. Des Weiteren ist die Errichtung einer Zisterne von ca. 50 m³ geplant. Die Versickerung vom Zisternenüberlauf erfolgt breitflächig über der vorhanden belebten Bodenzone auf dem eigenen Grundstück. Die Flächen für die breitflächige Versickerung liegen außerhalb der vormals als SERO-Annahmestelle genutzten gewerblichen Fläche. Die breitflächige Versickerung wird weiterhin wie im aktuellen Zustand, auf den südlich liegenden Waldflächen erfolgen.

Die geplante schadlose Versickerung des Niederschlagwassers bedarf bei Einhaltung der Anforderungen der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (Fassung vom 12.09.2001) keiner Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Die Löschwasserversorgung für das geplante Vorhaben sollte mit $96\text{m}^3/\text{h}$ über 2h ermöglicht werden. Es stehen folgende Hydranten zur Verfügung: Drachenbergweg (680 l/min $40,8\text{ m}^3/\text{h}$ bei 3 bar; $46\text{ m}^3/\text{h}$ bei 2 bar außerhalb DVGWArbeitsblatt).

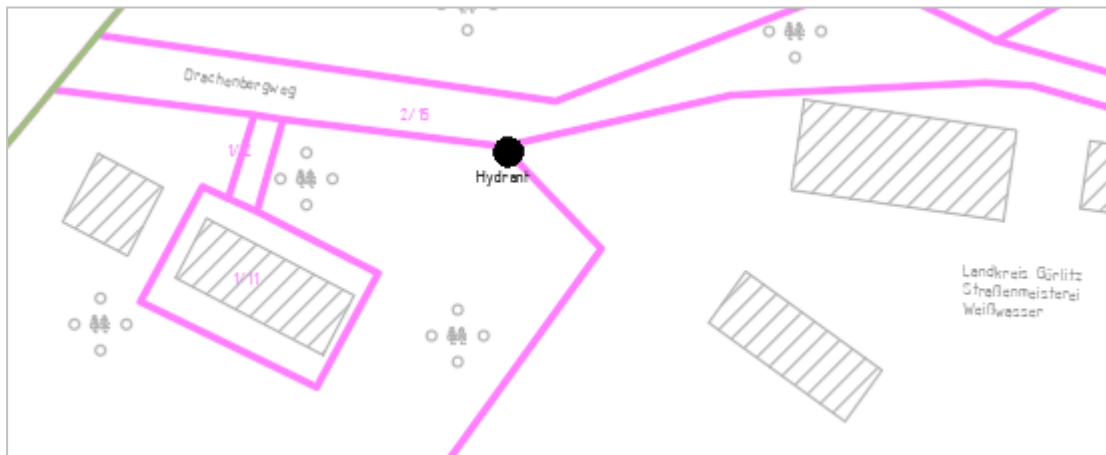


Abbildung 9: Lage Hydrant (nachrichtliche Übernahme SV Weißwasser)

Des Weiteren steht für die Löschwasserentnahme der Hydrant-Muskauer Straße (790 l/min $47,4\text{ m}^3/\text{h}$ bei 3 bar; $64\text{ m}^3/\text{h}$ bei 2 bar außerhalb DVGW Arbeitsblatt) zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung mit $88,20\text{m}^3/\text{h}$ mittels der 2 Hydranten wird seitens der Feuerwehr (Stellungnahme vom 27.07.2023) als noch gewährleistet betrachtet wird. Eine genauere Angabe über den tatsächlichen Löschwasserbedarfs kann durch die spätere Art und Nutzung mit Einreichung des Bauantrages noch beeinflusst werden.

Des Weiteren ist folgendes zu beachten:

„Sofern im Baugenehmigungsverfahren andere Festlegungen aufgrund der Art der Nutzung und / oder Besonderheiten (Bsp.: Ausgestaltung 2. Rettungsweg) getroffen werden, können doch noch Flächen für die Feuerwehr gefordert werden, insbesondere bei den zu erwartenden Gebäudehöhen von bis zu 14 m. Das gleiche trifft auf Einfriedungen zu, welche derzeit mit einer Höhe von bis zu 2 m angegeben in. Je nach Art und Nutzung der Gebäude und weiteren Ausführungen im Baugenehmigungsverfahren kann ein gewaltfreier Zugang für die Feuerwehr gefordert werden. Diese Flächen müssen dann den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr genügen. Diese Richtlinie wurde in die Technischen Baubestimmungen des Freistaates aufgenommen. Lichte Breiten und Höhen, Kurvenradien und Befestigung der Fahrwege müssen den Anforderungen genügen. Die Einhaltung vorgenannter Forderungen ist nur beim Vorhandensein von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder besonderer Art der Nutzung im Sinne der Sächsischen Bauordnung erforderlich.“ (StN SV Weißwasser, Feuerwehr 27.07.2023)

Die Abfallentsorgung wird über die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung sichergestellt. Die Abfälle werden an der öffentlichen Straße „Drachenbergweg“ zur Abholung bereitgestellt. Ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge ist aufgrund der Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzung beinhalten die landschaftsgerechte Gestaltung und dauerhafte Pflege der ausgewiesenen privaten Grünflächen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Wie unter Punkt 2.4 bereits beschrieben, ist der als Baugebiet mit Zweckbestimmung „Gewerbestandort für Forschung und Entwicklung“ gekennzeichnete Teil des Plangebietes aufgrund der früheren Nutzung als SERO-Annahmestelle stark anthropogenen überprägt (Versiegelung ca. 90 %). Der Biototyp dieser Flächen wird als „Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung“ (11.02.200, Biotopwert 1) eingestuft. Da bei Umsetzung der Planung der ökologische Gesamtwert des Gebietes unverändert bleibt und ein Defizit von null Werteeinheiten zu erwarten ist, kann auf die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden. Auch die Verkehrsflächen behalten ihren bisherigen Biototyp und -wert (11.04.000 unversiegelte Verkehrsfläche).

Da der Standort seit Nutzungsaufgabe brach liegt, hat sich teilweise ein Baumbestand vorwiegend aus Pioniergehölzen (Birken, Pappeln und Kiefern) entwickelt. Aufgrund des versiegelten Untergrundes ist bei einem Großteil der Bäume keine ausreichende Standfestigkeit gegeben. Es wird jedoch angestrebt, einen Teil der Bäume im Plangebiet zu erhalten und / oder durch Strauchpflanzungen zu ersetzen bzw. zu ergänzen. Im Norden des Plangebietes wurde dafür eine private Grünflächen ausgewiesen. Bei der Neuanpflanzung sollen gebietsheimische Baum- und Straucharten gemäß Merkblatt des Landkreises Görlitz verwendet werden. Des Weiteren ist bei Anpflanzungen ein Ausbreiten von nicht heimischen Arten zu vermeiden (§ 40 BNatSchG).

Des Weiteren ist der teilweise Erhalt / Ergänzung des Baumbestandes im ausgewiesenen Baugebiet vorgesehen. Da für das Plangebiet eine max. Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen ist, werden die nicht bebaubaren Flächen entsiegelt und als Grünfläche gestaltet.

Auf den Waldflächen (auf Flurstücken 1/25 und 1/43), welche aufgrund der forstlichen Belange (Waldabstand) in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, werden bei Umsetzung des Vorhabens Maßnahmen zur Waldrandgestaltung vorgenommen (siehe Kapitel 2.3.2 und 4.1.4.

Die Flächen bleiben in ihrer Eigenschaft Waldflächen, erhalten jedoch die Funktion eines ökologisch wertvollen Ökotoons eines gestuften Waldrandes, welcher zur Strukturvielfalt des Gebietes beiträgt. Es erfolgt die Entnahme Bäume 1. Ordnung aus dem vorhandenen Nadel-Laub-Mischforst (Biototyp 01.09.000, Biotopwert 19 WE). Sie werden durch Waldbäume und Waldsträucher 2. Ordnung ersetzt, so dass die Waldeigenschaft dauerhaft gesichert bleibt. Die Baumwurzeln und -stümpfe der entnommenen Bäume erster Ordnung verbleiben zum Schutz von Hangrutschungen (Wald mit gesetzlicher Bodenschutzfunktion gem. § 29 Abs. 1 Sächs-WaldG) im Boden.

Aus diesen genannten Gründen kommt es auf dieser Fläche zu keiner Biotopwertverschlechterung sondern Aufwertung der Fläche. Die umgestaltete Fläche ist zukünftig dem Biototyp 01.10.200 (gestufter, strukturreicher Waldrand, Planungswert 22 WE) zuzuordnen.

Eine Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ist aus o. g. Gründen nicht erforderlich.

Bei der Umgestaltung des Waldrandes kann jedoch das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesen Gründen wurden folgende im Zusammenhang mit der Festsetzung der bedingten Zulässigkeit der Baugrenzen folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

1. V1: Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die umzugestaltenden Waldflächen hinsichtlich geschützter Arten zeitnah vor Maßnahmenbeginn durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Bei einem positiven Nachweis das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- V2: Baumfällungen sind nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, zulässig. Werden Baumfällungen aus zwingenden und begründeten Fällen in der Zeit vom 1. März bis 30. September erforderlich, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.6 Planungsrelevante Hinweise

4.6.1 Hinweise der Telekom

Eine Überbauung der Anlage ist nicht gestattet, der Zugang zu der Telekommunikationsanlage sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein.

Bezüglich einer potenziellen Versorgung weisen wir auf die Mitwirkungspflicht des Wegebau- lastträgers/ Erschließungsträgers gemäß §146 (2) Telekommunikationsgesetz (TKG) hin. Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) bedarfsge- recht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Er- schließung von Gewerbegebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Infra-struk- turen mitverlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Ver- sorgung des Gewerbegebiets durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer ko- ordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB ein- geräumt wird;*
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;*
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.*

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages. Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

4.6.2 Hinweise der GDMcom GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

4.6.3 Hinweise Bergbau

Sächsisches Oberbergamt:

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren des Planungsgebietes wurde Braunkohle im Tage- und Tiefbau abgebaut. Der Abbau erfolgte durch die Grube „Caroline II“ und nachfolgend durch das Braunkohlenwerk „Frieden Ost“ im Bereich der südlich und nördlichen befindlichen „Mulden 1 + 2“ im Muskauer Faltenbogen.

Der Bergbau verursacht bis in die heutige Zeit nachteilige Einwirkungen auf die Tagesoberfläche (Tagebrüche, Senkungen usw.). Die Einwirkungsbereiche aus dem Zubruchgehen der alten Grubenbaue erstrecken sich bis in das Planungsgebiet. so dass künftig zumindest die südliche Hälfte davon betroffen sein kann. Insbesondere im südlichen Teil des Vorhabens sind die Bruchtrichter bzw. Senkungen in den aktuellen Reliefkarten deutlich zu erkennen.

Das Gebiet ist als stark altbergbaubeeinflusst zu bewerten. Veränderte Last- und Schwingungseintragungen in den Untergrund, Änderung des Grundwasserstandes u.a. können geodynamische Prozesse aktivieren, welche unter Umständen zu nachteiligen Einwirkungen auf Tagesoberfläche führen können.

Es wird deshalb empfohlen, für konkrete Baumaßnahmen entsprechend dem § 7 der Sächs-HohlrVO objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Oberbergamt einzuholen.

(Die Mitteilung wurde durch den Vorhabenträger bereits angefordert um am 9.1.23 durch das Sächsische Oberbergamt erteilt.)

Abhängig von Lage, Art und Weise bzw. dem Umfang von konkreten Bauwerken sollten bautechnische Maßnahmen angedacht werden, welche in der Lage sind, bergbaubedingte Bodenbewegungen schadlos aufzunehmen.

Falls im Rahmen des Vorhabens Spuren alten Bergbaues angetroffen bzw. mögliche bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 4 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

LfULG:

Eine grobe lagemäßige Abgrenzung der Hohlraumgebiete kann im Internet unter der URL www.bergbau.sachsen.de/8159.html erfolgen.

4.6.4 Hinweise Geologie / Baugrund (LfULG)

Sofern keine ausreichenden Kenntnisse zum Baugrund vorliegen, wird im Vorfeld von Baumaßnahmen die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Bei der Herstellung von Leitungsräben und Baugruben sind u. a. die DIN 4123 (Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen im Bereich bestehender Gebäude) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) zu beachten. Die Verdichtungsanforderungen für Leitungsräben im Straßenkörper sind einzuhalten.

Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.

Geologische Informationen in Form von Schichtenverzeichnissen von Bodenaufschlüssen können bei Interesse unter der URL www.geologie.sachsen.de recherchiert, und sofern geeignet, in Baugrunduntersuchungen integriert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine E-Mail - Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de.

In Auswertung des Geodatenarchivs des LfULG liegen im weiteren Umfeld des Plangebietes Bodenaufschlüsse vor.

Weitere, z. T. interaktive Geodaten, wie geologische, geophysikalische, ingenieurgeologische, hydrogeologische und rohstoffgeologische Karten stehen Ihnen ebenfalls unter der URL www.geologie.sachsen.de sowie im Geoportal Sachsenatlas unter www.geoportal.sachsen.de zur Verfügung.

4.6.5 Hinweise zu Barrierefreiheit (SG Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderungen)

Die gesetzlichen Vorgaben und Planungsgrundlagen zum barrierefreien Planen und Bauen von öffentlichen Verkehrs- und Freiraum (Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze), von öffentlich zugänglichen Gebäuden und von Wohnungen sind in der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO, dem Straßengesetz für den Freistaat Sachsen sowie in den jeweils eingeführten Normen und Richtlinien verankert und entsprechend zu berücksichtigen.

Anmerkungen: Die DIN 18040 Teil1 (öffentlich zugängliche Gebäude) und Teil 2 (Wohnungen) sind als Technische Baubestimmungen in die SächsBO eingeführt. Für den öffentlichen Verkehrs- und Freiraum entspricht die DIN 18040-3: 2014-12 dem Stand der Technik.

Gültigkeit besitzt auch die Arbeitsstättenrichtlinie.

4.6.6 Hinweise zum Radonschutz

Mit SN des LfULG und des Gesundheitsamtes wurde auf die Beachtung des Radonschutzes hingewiesen:

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

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

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

4.6.7 Hinweise zur Lage im ehemaligen Kampfgebiet

Das Ordnungsamt des Landkreises Görlitz, SG Allg. Ordnungsrecht gibt folgende Hinweise:

Das Bauvorhaben liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Dieses ist somit Schwerpunkt der vermutlich Munitionsverseuchten Geländeteile.

Im Bauvorhaben wurde in ca. 200m Entfernung bereits ein Fundort dokumentiert.

Die Auskunft stützt sich auf das aktuelle von der Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, zur Verfügung gestellte Kartenmaterial.

Das Auffinden von Kampfmitteln und Munition kann während des gesamten Bauvorhabens nicht ausgeschlossen werden.

Es steht dem Bauherrn frei, eine vorsorgliche Bodenuntersuchung durch eine fachkundige Firma auf seine Kosten durchführen zu lassen.

Bei den Erdarbeiten muss mit Vorsicht vorgegangen werden, und es ist auf eventuelle Fremdkörper zu achten. Sollte Kriegsgerät gefunden werden oder der Verdacht darauf bestehen, ist die Fundstelle abzusichern und unverzüglich die Ortspolizeibehörde bzw. das zuständige Polizeirevier zu informieren. Die Arbeiten müssen bis zur Klärung der Sachlage eingestellt werden.

4.6.8 Hinweise des Regiebetriebes Abfallwirtschaft

Bei evtl. Straßensperrungen oder dauerhaften Schließungen ist mit der zuständigen Entsorgungsfirma Niederschlesische Entsorgungsgesellschaft mbH, Heinrich-Heine-Straße 75A, 02943 Weißwasser, Tel. 03576 212900 rechtzeitig, jedoch mindestens 14 Tage vor der Maßnahme, die Entsorgung betroffener Haushalte zu regeln. Es ist unbedingt dem Entsorger und dem Regiebetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Görlitz Beginn und Ende der

Baumaßnahme und der gesperrten Straßenabschnitte bekannt zu geben. Sollten im Zusammenhang mit dieser Baumaßnahme keine regelnden Absprachen seitens des Bauträgers mit den o. g.

Entsorger bzw. dem Landkreis erfolgen, werden zusätzlich Entsorgungskosten auf den Bau-träger umgelegt.

Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen (gewerbliche Abfälle) haben nach § 17 Abs. 1 Satz 2 KrWG diese Beseitigungsabfälle dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) zu überlassen, sofern sie diese nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Beseitigungsabfälle, die im Landkreis Görlitz anfallen, sind dem Landkreis Görlitz bzw. dem Regionalen Abfallverband Oberlausitz-Niederschlesien anzudienen. Welche Abfallarten der Überlassungspflicht an den örE unterliegen und welchen Anlagen die überlassungspflichtigen Abfälle anzudienen sind, regeln die Satzung des Landkreises Görlitz und die Verbandssatzung des Regionalen Abfallverbandes Oberlausitz-Niederschlesien (RAVON).

5 Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
 - Zur Sicherstellung der gesunden Arbeitsverhältnisse sind vom Vorhabenträger gesetzliche Vorgaben einzuhalten.
 - Aufgrund der Zielstellung des Vorhabens der Errichtung eines gewerblichen Standortes mit Schwerpunkt Forschung und Entwicklung energetischer Speichersysteme, welche in Wohngebäuden genutzt werden können und auch im Plangebiet getestet werden sollen, ist von einer Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse auszugehen. Auch eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzung ist aufgrund der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
 - Für das Vorhabengebiet wurden schallimmissionsschutzrechtliche Schutzgrad gleich einem Mischgebiet verbindlich festgesetzt.
 - Das Aufstellen von Luft-Wärmepumpen, welche tieffrequente Geräusche verursachen könnten, ist nicht geplant.

2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
 - von der Planung unberührt.

3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*
 - von der Planung unberührt.

4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,*
 - von der Planung unberührt.

5. *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*
 - von der Planung unberührt.

6. *die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,*
 - von Planung unberührt.

7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
 - Aufgrund der früheren Nutzung als SERO-Annahmestelle ist der überwiegende Teil des Plangebietes stark anthropogenen überprägt und ist zu ca. 90 % versiegelt. Es kommt zu keiner Änderung des Biotoptyps (siehe Punkt 4.5 und Umweltbericht).
 - Durch die Beräumung des Grundstücks von abgelagertem Müll, sind positive Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.
 - Die vorgesehene Teilentsiegelung nicht bebaubarer Flächen (mind. 20 %) wirkt sich v. a. auf das Schutzgut Boden positiv aus. Durch die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion sind ebenfalls positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.
 - Eine ausführliche Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter einschließlich der Belange des Artenschutzes wird im Umweltbericht vorgenommen.

- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- von Planung unberührt.
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- von Planung unberührt.
- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- von Planung unberührt.
- e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- Durch das geplante Vorhaben werden keine erheblichen Emissionen erwartet.
 - Die Abfallentsorgung wird über die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung sichergestellt.
 - Bei Umsetzung des Vorhabens werden die momentan auf der Fläche abgelagerten Abfälle sachgerecht entsorgt und es erfolgt ein Entsorgungsnachweis gem. Nachweisverordnung (NachwV).
 - Für den sachgerechten Umgang mit Abwässern ist die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage geplant.
- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- Planungsziel ist die Erforschung von Energiespeichersystemen. Damit dient das Vorhaben maßgeblich der Ermöglichung einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie aus Erneuerbaren Energiequellen (PV-Anlagen).
- g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*

– von Planung unberührt.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

– von Planung unberührt.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

– Wie unter Punkt 7 a) beschrieben werden positive Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Tieren, Pflanzen und biologischer Vielfalt aufgrund der geplanten Beräumung der Flächen sowie der Entsiegelung von Teilflächen erwartet.

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

– von Planung unberührt.

8. die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

– Die Ansiedlung des Gewerblichen Standortes mit Forschung und Entwicklung trägt zur Stärkung der Wirtschaft bei. Es bleiben vorhandene Arbeitsplätze der Lausitz Energy Systems GmbH (LES) erhalten und es können bei Weiterentwicklung des Vorhabens neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Das Ziel der Entwicklung eines Energiespeichers trägt ebenfalls zur Stärkung der Wirtschaft bei, da langfristig Erneuerbare Energien effizienter genutzt werden und die Nutzung dieser Energieträger weiter ausgebaut werden kann.

b) der Land- und Forstwirtschaft,

- Belange der Forstwirtschaft sind durch die Planung berührt. Die Forstbehörde wird am Verfahren beteiligt und die Belange berücksichtigt (siehe Kapitel 2.3.2).

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

- Die Planung trägt zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei (siehe auch Punkt 8a).

d) des Post- und Telekommunikationswesens,

- von Planung unberührt.

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

- Das Ziel der Entwicklung eines Speichersystems für Energie, welche mittels PV-Anlagen erzeugt wird, trägt wesentlich zur Versorgungssicherheit bei.

f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

- von Planung unberührt.

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

- von Planung unberührt.

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

- von Planung unberührt.

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

- Durch die Stadt Weißwasser/O.L. wurde das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Durch den am 28.2.23 gefassten Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die beabsichtigte städtebauliche Planung konkretisiert.

12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

- von Planung unberührt.

13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

- von Planung unberührt.

14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

- Für das Plangebiet wurde entsprechend des Orientierungswertes der BauNVO für Gewerbeflächen eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Des Weiteren wurden private Grünflächen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird eine für die vorgesehen Nutzung des Gewerbestandortes mit Forschung und Entwicklung ausreichende Versorgung mit Grünflächen sichergestellt.