Große Kreisstadt Weißwasser/O.L.

Lausitz Energy Systems Go GmbH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„F&E Gewerbestandort Drachenbergweg“

Planfassung: 09.03.2023 (Vorentwurf)

IBOS
Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und Umweltfragen, Ostsachsen GmbH

Begründung Teil I

Inhalt

1 Örtliche Situation ... 3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes ... 3
1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele ... 3

2 Ausgangssituation ... 5
2.1 Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld ... 5
2.2 Erschließung ... 6
2.3 Natur, Landschaft, Umwelt ... 6
2.3.1 Schutzgebiete, Biotope ... 6
2.3.2 Forstliche Belange ... 7
2.4 Vorbelastungen und Baugrund ... 7

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 9
3.1 Übergeordnete Planungen ... 9
3.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013) ... 9
3.1.2 Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Entwurf zweite Gesamtfortschreibung 2019) ... 10
3.1.3 Regionales Energie- und Klimaschutzkonzept für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien (2012) ... 11
3.1.4 Flächennutzungsplan ... 12
3.2 Verfahren ... 13
3.3 Auswirkungen der Planung ... 13

4 Planinhalt ... 14
4.1 Nutzung des Baugrundstücks ... 14
4.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 14
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 15
4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise ... 15
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 16
4.3 Verkehrstechnische Erschließung ... 16
4.4 Ver- und Entsorgung ... 16
4.5 Grünordnerische Festsetzungen ... 17

5 Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ... 18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im näheren Umfeld.....5
Abbildung 2: Blick auf öffentliche Erschließungsstraße Drachenbergweg.....6
Abbildung 3: Blick auf Gebäudebestand der ehemaligen SERO-Annahmestelle 8
Abbildung 4: versiegelte Flächen innerhalb des Plangebietes 8
Abbildung 5: Darstellung des Plangebietes im FNP.....12
Abbildung 6: Lage Hydrant (nachrichtliche Übernahme SV Weißwasser).....17

1 Örtliche Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,65 ha und beinhaltet das Flurstück 2/10 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 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 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 entstanden. Daraufhin wurde im Oktober 2020 das Startup Unternehmen in Weißwasser 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. Im Osten grenzen die baulichen Anlagen mit Wohnnutzung an den Vorhabenstandort. Im Norden und Süden des Plangebietes befinden sich Waldflächen mit Stillgewässern (Gablenzer Restseen).

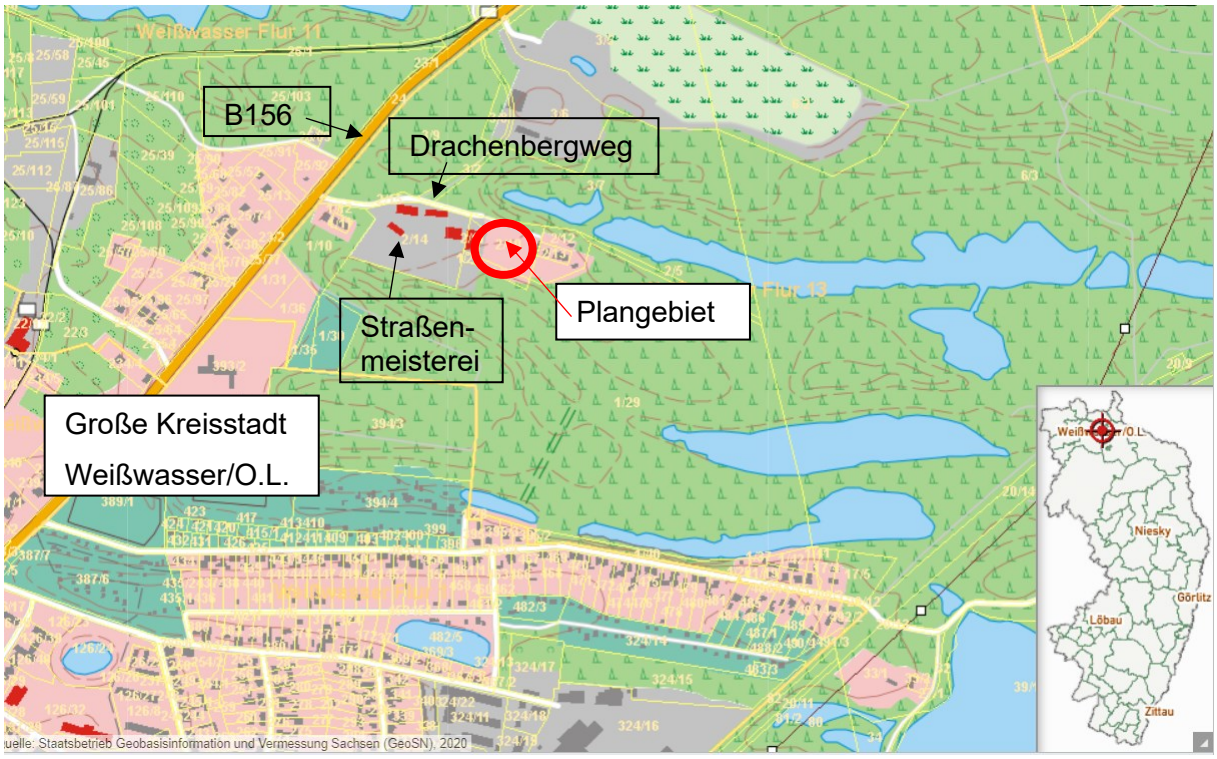

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im näheren Umfeld
(Quelle: www.gis-lkgr.de, bearb. IBOS)

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 Biotoptyp

„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 wird in der Begründung Teil II, Umweltbericht, im weiteren Verfahren vorgenommen.

2.3.2 Forstliche Belange

An das Plangebiet grenzen im Norden und Süden Waldflächen an.

Zur Klärung aller forstlichen Belange wird die Forstbehörde am Verfahren beteiligt.

Für die Herstellung von gesetzlich vorgegebenen Waldabständen zu den baulichen Anlagen im Plangebiet wird ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung und nachfolgend auf Waldumwandlung beantragt.

Im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens werden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen festgelegt.

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 nahezu vollständig (ca. 90 %) mit Betonplatten versiegelt. Des Weiteren befinden sich stark verfallene Gebäude, teilweise unterkellert, innerhalb des Plangebietes. Weiterhin befinden sich Müllablagerungen auf den Flächen.

Es sind keine Altlasten im Plangebiet (keine Eintragung im Altlastenkataster) vorhanden.

Abbildung 3: Blick auf Gebäudebestand der ehemaligen SERO-Annahmestelle und private Verkehrsfläche

Abbildung 4: versiegelte Flächen innerhalb des Plangebietes

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 die städtebauliche Absicht, die Fläche zukünftig weiterhin als solche zu nutzen.

3.1.2 Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Entwurf zweite Gesamtfortschreibung 2019)

Der Regionalplan weist in Entsprechung zum LEP die Stadt Weißwasser/O.L. als Mittelzentrum aus.
Das Plangebiet liegt gemäß Raumnutzungskarte am Rande der Flächen für Kulturlandschaftsschutz. Durch die vorgesehene Planung ist jedoch nicht von einer großräumigen Wirkung auf das Landschaftsbild auszugehen. Sie sieht eine Nachnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche in unmittelbarer Nachbarschaft der Straßenmeisterei vor.

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 wirtschafsnahe 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 Verfechtungsbereichen. 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.

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

Das 2012 erstellte Regionale Energie- und Klimaschutzkonzept diente 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 CO_2-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.

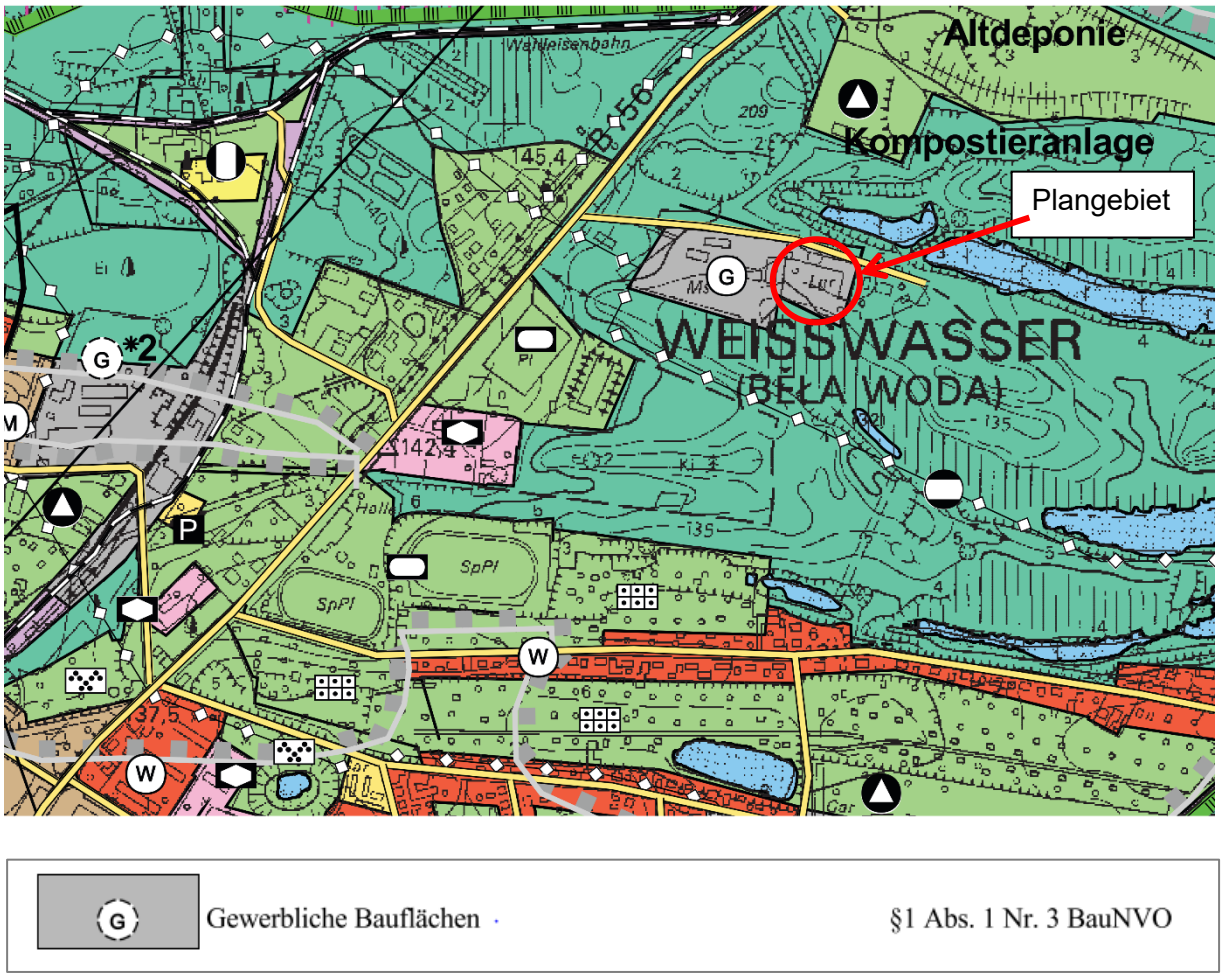

Abbildung 5: Darstellung des Plangebietes im FNP

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.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Gewerbliche Baufläche) 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, im weiteren Verfahren.

4 Planinhalt

4.1 Nutzung des Baugrundstücks

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde als Gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung Gewerbestandort für Forschung und Entwicklung (F&E) festgesetzt.

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
- 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)

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.

4.1.2 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.

4.1.3 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 ermöglich, wurde dies in die Baugrenze als Grenzbebauung einbezogen.

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 erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße „Drachenbergweg“

Auch die sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt im Norden des Plangebietes befindliche Verkehrsfläche wird zukünftig entsprechend der Darstellung der Planzeichnung als solche genutzt werden.

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.

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.

Die Abwasserentsorgung wird über eine dezentrale Anlage gesichert. Es ist die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage geplant.
Parallel zum B-Plan-Verfahren wird durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis und Zulassung einer Kleinkläranlage (KKA) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Görlitz beantragt.

Das abfließende Regenwasser wird vorzugsweise wie im derzeitigen Istzustand breitflächig versickern. Des Weiteren ist die Errichtung einer Brauchwasseranlage geplant.

Die Löschwasserversorgung ist über den vorhandenen Hydranten Drachenbergweg geplant.

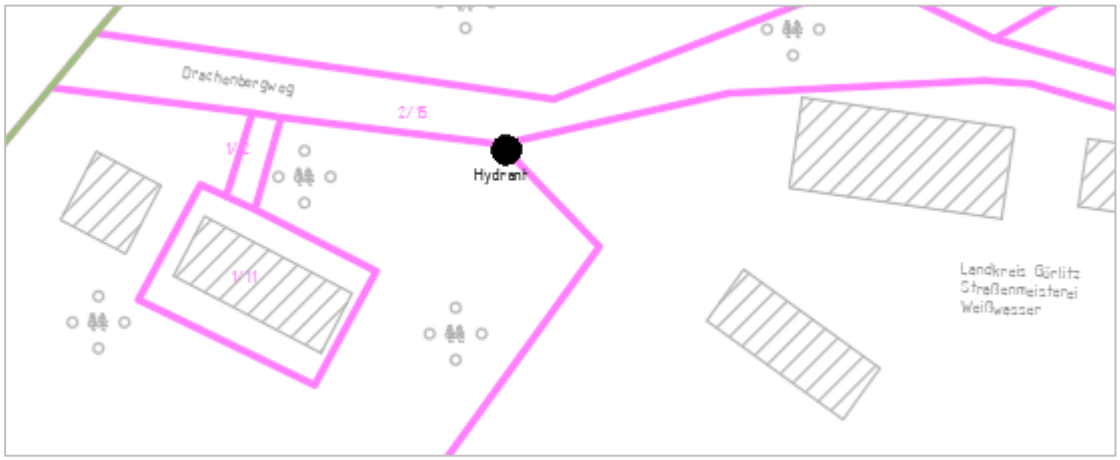

Abbildung 6: Lage Hydrant (nachrichtliche Übernahme SV Weißwasser)

Die Abfallentsorgung wird über die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung sichergestellt.
Die Abfälle werden am Drachenbergweg bereitgestellt.

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 das Plangebiet aufgrund der früheren Nutzung als SERO-Annahmestelle stark anthropogenen überprägt (Versiegelung ca. 90 %). Der Biotoptyp des Plangebietes 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 Werteinheiten zu erwarten ist, kann auf die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden.

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

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.

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 das Plangebiet stark anthropogenen überprägt und ist zu ca. 90 % versiegelt. Es kommt zu keiner Änderung des Biotoptyps (siehe Punkt 4.5).
– 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 wir im weiteren Verfahren 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.
– 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 angrenzende Waldflächen berührt. Die Forstbehörde wird am Verfahren beteiligt (siehe Punkt 4.6.1).

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 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.