Stadt Görlitz

Landkreis Görlitz

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 43
„EKZ GÖRLITZ – PV-ANLAGEN“

Kommune:
Stadt Görlitz
Hugo-Keller-Straße 14
02826 Görlitz

Vorhabenträger:
Marktkauf GVG Görlitz GmbH & Co. KG
New-York-Ring 6
22297 Hamburg

Begründung zum Vorentwurf
ausgearbeitet am 27. August 2019

durch:
RICHTER + KAUP
Ingenieure I Planer
Berliner Straße 21
02826 Görlitz

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS-PLAN NR. 43 „EKZ Görlitz – PV-Anlagen“

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN 4

1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 4
1.2 STANDORT DES VORHABENS 4
1.3 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 5

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH 5

2.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6
2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 7
2.4 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE 7

3. PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN 8

3.1 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND STÄDTEBAULICHE ZIELE 8
3.2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 10
3.2.1 Art der baulichen Nutzung 10
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung 11
3.2.2.1 Grundflächenzahl 11
3.2.2.2 Höhe baulicher Anlagen 11
3.2.3 überbaubare Grundstücksfläche 11
3.2.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche 11
3.2.5 Bauweise 12
3.2.6 Verkehrsflächen 12
3.2.7 Grunddienstbarkeiten (Leitungsrechte) 12
3.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 13
3.3.1 Einfriedungen 13
3.3.2 Geländegestaltung 13
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTRELEVANTER BELANGE 13
3.4.1 grünordnerische Festsetzungen 13
3.4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz 17
3.5.3 Archäologie 17
3.5.4 Boden & Altlasten 18
3.5.5 forstwirtschaftliche Belange 19
3.5.6 wasserrechtliche Belange 19
3.5.7 immissionsschutzrechtliche Belange 19

4. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE 20

5. ERSCHLIESSUNG 21

5.1 VERKEHR 21
5.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN 22

5.3 BRANDSCHUTZ 24
6. FLÄCHENBILANZ 24
7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG 25

ANHANG

Tabelle 2: „Leitlinien für die Bauleitplanung zum Klimaschutz“ 25

ANLAGEN

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Umweltbericht, bestehend aus
    - Erläuterungsbericht
    - Bestandsplan Biotope
    - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
    - Artenschutzfachbeitrag

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS-PLAN NR. 43 „EKZ Görlitz – PV-Anlagen“

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Görlitz beschloss in seiner Sitzung am 27.06.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „EKZ Görlitz – PV-Anlagen“ in Görlitz nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB.
Zur Umsetzung der wesentlichen Planungsziele, hier die Errichtung Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 750 Kilowatt peak (kWp) zur Eigenversorgung des angrenzenden SB-Warenhauses (Marktkauf), ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

1.2 Standort des Vorhabens

Der Vorhabenstandort der Planung, welcher in Summe eine Fläche von ca. 2,38 ha umfasst, befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Görlitz und umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 229/123 der Gemarkung Görlitz Flur 35. Das Gebiet grenzt im Süden an das Einkaufzentrum „NeißePark“, im Westen an einen Garagenkomplex, im Osten an den Florinusweg bzw. an ein zusammenhängendes Wohngebiet und im Norden an eine Ackerfläche an.

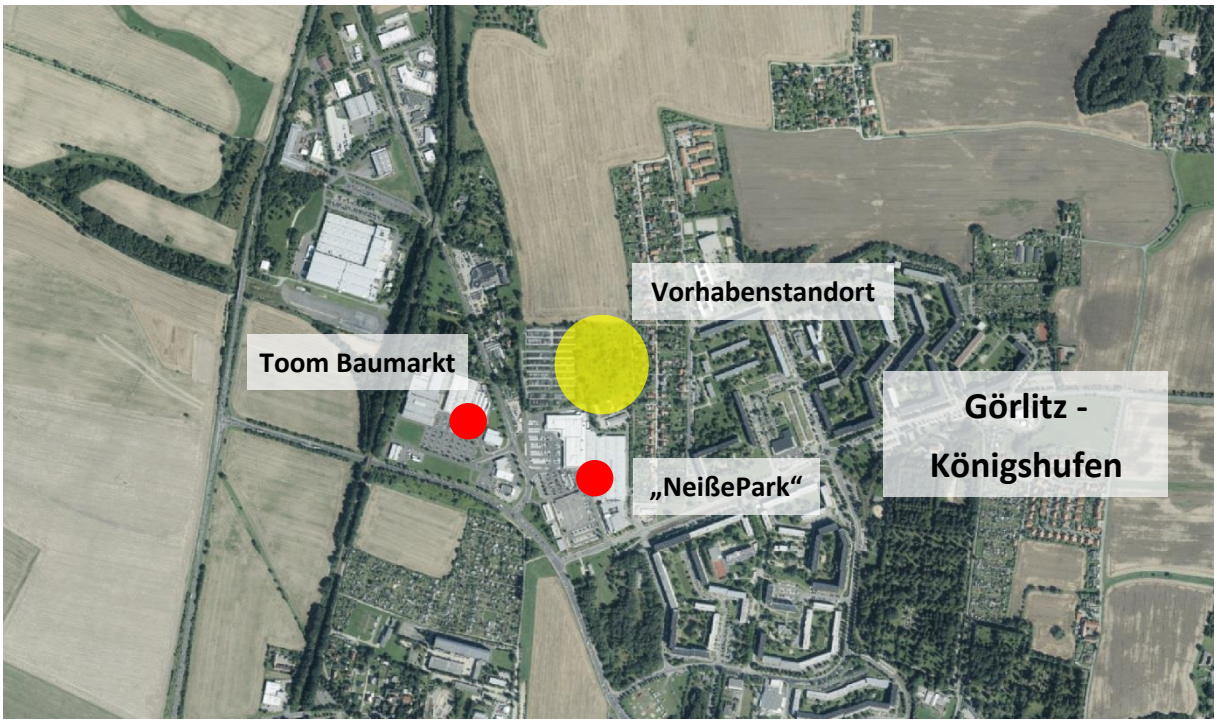


Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandortes, Quelle Luftbild: https://geoportal.sachsen.de (Stand: 07/2019)

1.3 Grundstücksflächen und Eigentumsverhältnisse

Grundstücksfläche

- Teilfläche des Flurstücks 229/123 der Gemarkung Görlitz Flur 35

  → Flächenumfang: 23.796,5 m²

Grundstückseigentümer

- Grundstückseigentümer des Flurstückes ist die Marktkauf GVG Görlitz GmbH & Co. KG

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um einen Standort handelt, für den zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist.

Am 27.06.2019 fasste der Stadtrat der Stadt Görlitz den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit folgendem Geltungsbereich:

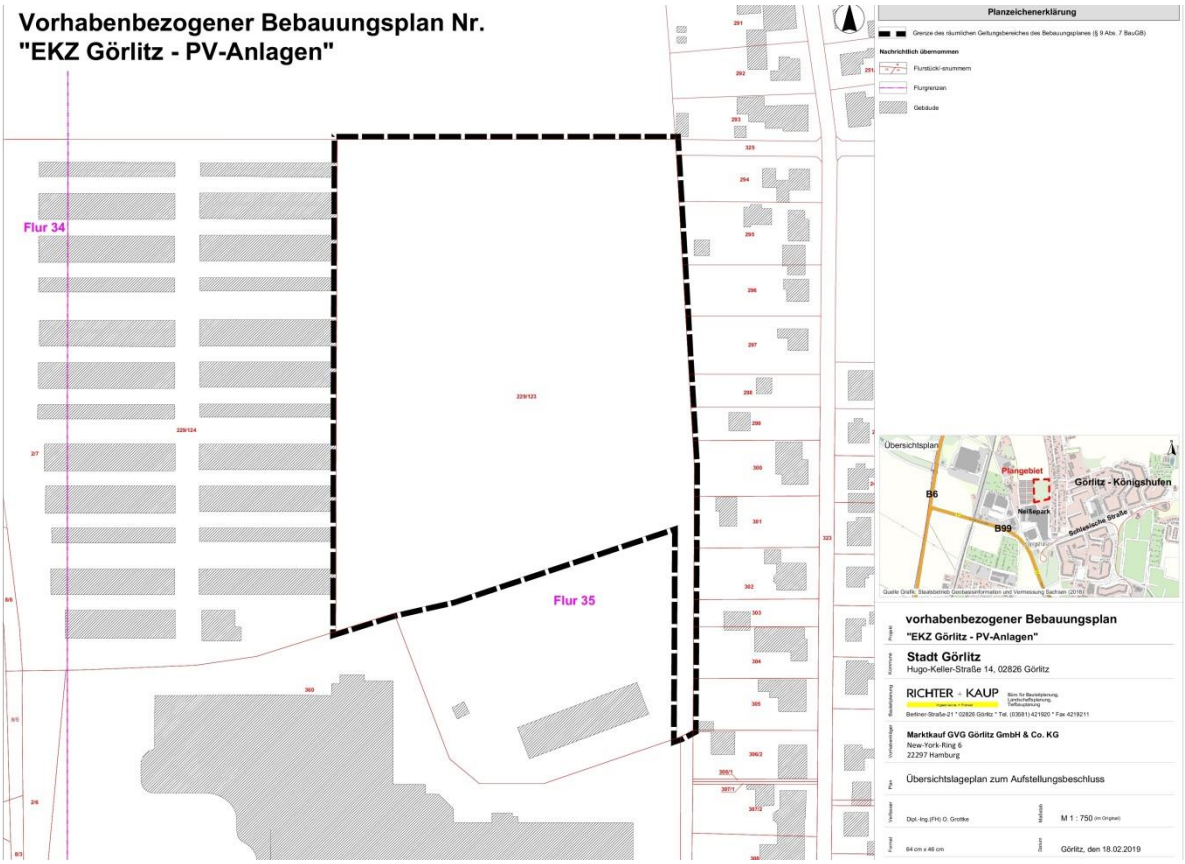


Abbildung 2: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslage in der Stadtverwaltung Görlitz, Jägerkaserne, Hugo-Keller-Straße 14 mit dieser Unterlage. Daneben können die Unterlagen im Internet (https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/-goerlitz/beteiligung/aktuelle-themen) eingesehen werden.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im verbindlichen FNP (Abb. 3) der Stadt Görlitz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Diese Darstellung steht nicht in Übereinstimmung mit der vorliegenden Planungsabsicht, da die geplante PVA als Nebenanlage für Nutzungen im benachbarten Grundstück des Vorhabenträgers („Neiße-Park“) errichtet werden soll und keine eigenständige gewerbliche Nutzung verkörpert. Gegenwärtig überarbeitet die Stadt Görlitz ihren Flächennutzungsplan grundlegend und stellt ihn neu auf. Der Aufstellungsbeschluss zum FNP für das Gebiet der Großen Kreisstadt Görlitz wurde am 30.8.2018 gefasst. Es ist beabsichtigt, im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die hier vorliegende neue Planungsabsicht durch Darstellung eines Sondergebietes (SO) zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan im Parallelverfahren n. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. Für den Bebauungsplan besteht eine Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde.

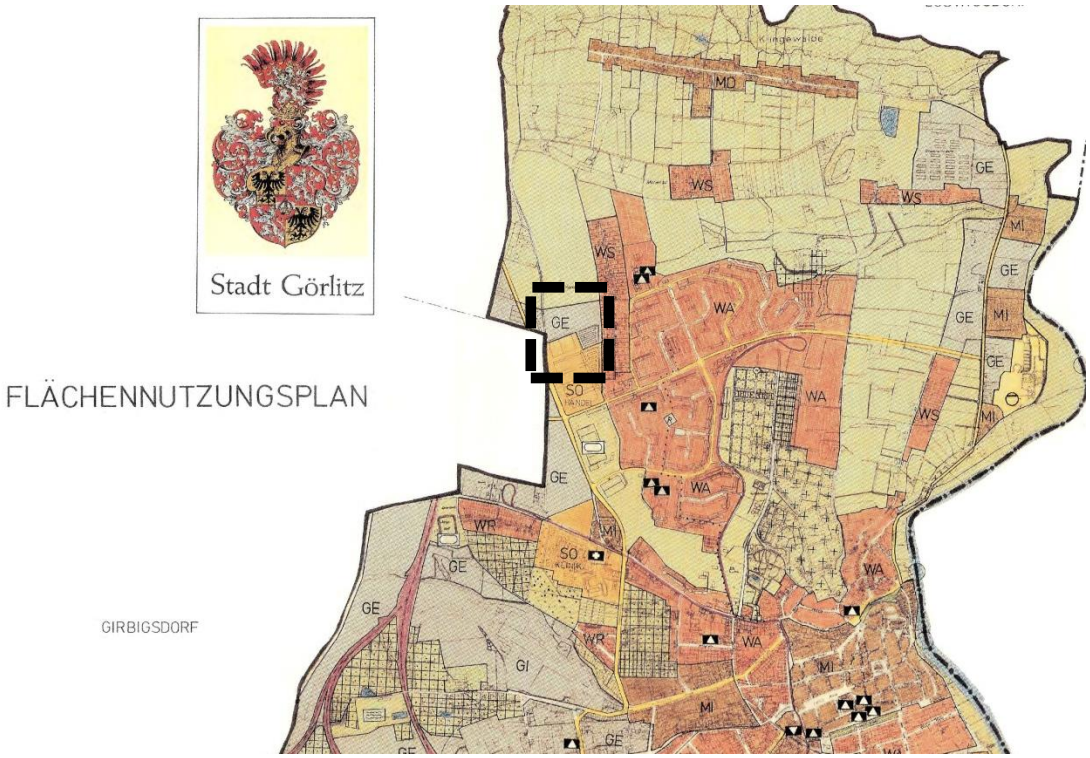


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem verbindlichen FNP der Stadt Görlitz (1991)

2.3 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Görlitz wird im Landesentwicklungsplan (LEP) als Oberzentrum ausgewiesen. Entsprechend des LEP gelten folgende Ziele und Grundsätze (Auszüge) für die kommunale sowie standortbezogene Entwicklung:

Z 2.2.1.4

Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden

Z 2.2.1.7

Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

G 4.1.3.2

Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2010)

Gemäß dem Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) befindet sich die Stadt Görlitz im ländlichen Raum. Das Oberzentrum gehört zum Oberzentralen Städteverbund Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda.

Z 2.1.2

Die Städte des Oberzentralen Städteverbundes sind in ihrer Funktion als gemeinsames Oberzentrum und als Entwicklungskerne für die Region Oberlausitz-Niederschlesien zu festigen und auszubauen.

2.4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

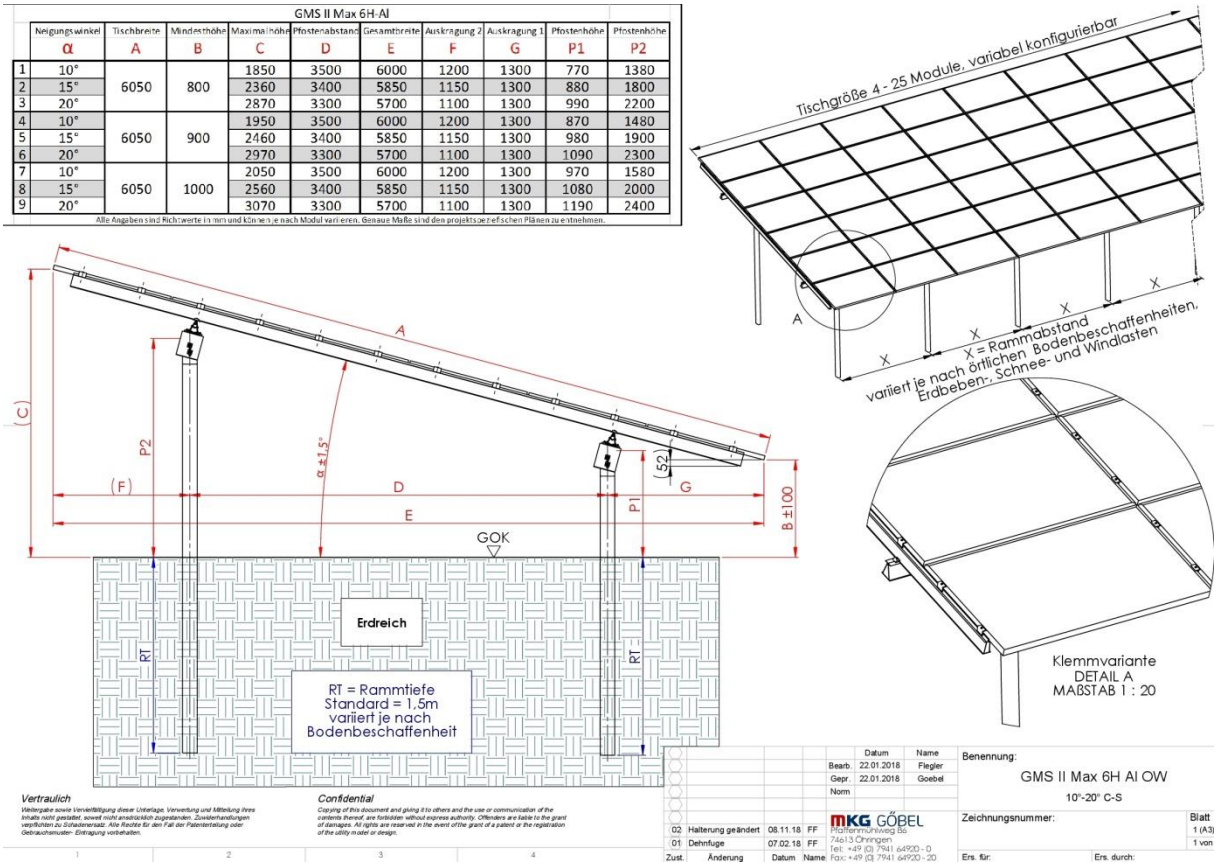
Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs.4 BauGB Anlage 1 eine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umwelt-

bericht, welcher Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB untersucht.

3. PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

3.1 Konzeptionelle Beschreibung der Planung und städtebauliche Ziele

Die Marktkauf GVG Görlitz GmbH & Co. KG beabsichtigt auf einer Teilfläche des Flurstückes 229/123 der Gemarkung Görlitz Flur 35, welche sich aktuell als Ruderalflur mit integrierten Gebüsch- und Baumbewuchs auf einer Abraumdeponie (Bodenablagerungen) darstellt, eine Photovoltaikanlage (PVA) mit einer Leistung von ca. 750 Kilowatt peak (kWp) zu errichten. Die hierfür erforderliche Fläche beträgt ca. 10.000 m² und setzt sich aus dem Flächenbedarf an PVA-Modulen sowie den unbebauten Zwischen- und Randbereichen (Breite 5,00 – 5,50 m) zusammen. Bei der Errichtung der PVA-Module kommen Modelle zum Einsatz, welche aufgeständert sind und mittels Rammfundamenten im Erdreich verankert werden. Entsprechend des Aufstellwinkels der PVA-Module wird die bauliche Höhe max. 3,50 m betragen, wobei die Tischbreite mit 6,05 m angegeben werden kann. Bei einem Aufstellwinkel von 10° beträgt die Breite der PVA-Anlage 6,00 m.



	Neigungswinkel α	Tischbreite A	Mindesthöhe B	Maximalhöhe C	Pfostenabstand D	Gesamtbreite E	Auskragung 2 F	Auskragung 1 G	Pfostenhöhe P1	Pfostenhöhe P2
1	10°	6050	800	1850	3500	6000	1200	1300	770	1380
2	15°			2360	3400	5850	1150	1300	880	1800
3	20°			2870	3300	5700	1100	1300	990	2200
4	10°	6050	900	1950	3500	6000	1200	1300	870	1480
5	15°			2460	3400	5850	1150	1300	980	1900
6	20°			2970	3300	5700	1100	1300	1090	2300
7	10°	6050	1000	2050	3500	6000	1200	1300	970	1580
8	15°			2560	3400	5850	1150	1300	1080	2000
9	20°			3070	3300	5700	1100	1300	1190	2400

GMS II Max 6H-Al

Alle Angaben sind Richtwerte in mm und können je nach Modul variieren. Genaue Maße sind den projektspezifischen Plänen zu entnehmen.

Abbildung 4: Querschnitt der geplanten PVA-Anlage, Quelle: MKG Göbel

Ziel der Errichtung der PVA ist es, dass SB-Warenhaus (Marktkauf) zukünftig CO_2 – neutral zu betreiben und den restlichen, überschüssigen Strom als Eigenstrom für technische Anlagen zu nutzen bzw. in das öffentliche Netz einzuspeisen. Hiermit können jährlich 356 t CO_2 vermieden werden.

Bereits im Vorfeld der Planung wurde wegen des bekannten hohen naturschutzfachlichen Wertes des Vorhabengrundstückes sowie aufgrund der stadtklimatischen Bedeutung durch die Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Görlitz sowie durch die Stadt Görlitz angeregt, alternative Standorte für die Errichtung der PVA zu prüfen. Diese Prüfung sollte zum Inhalt haben, insbesondere bebaute Brachen bzw. andere bebaute oder bereits versiegelte Flächen der Umgebung (Dachflächen, Stellplatzflächen u.ä.) auf ihre Eignung als Vorhabengrundstück in den Blick zu nehmen. Ziel sollte sein, die Neuinanspruchnahme unbebauter Grün- und Freiflächen zu vermeiden. Deshalb wurden ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet und eine Alternativvariantenprüfung zur Errichtung der PVA an anderer Örtlichkeit durchgeführt. Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags fließen in die Gestaltung und zukünftige Nutzung des Vorhabenstandortes mit ein und werden im Bebauungsplanverfahren mit uNB des Landkreises Görlitz abgestimmt.

Alternativvariantenprüfung für die Errichtung der PVA

Im Rahmen der Alternativvariantenprüfung[1] wurde durch den Vorhabenträger untersucht, ob auf eigenen Flächen PVA errichtet werden können, damit die vorhandenen Grünstrukturen nicht beansprucht werden müssen. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass eine Umsetzung des Vorhabens auf Alternativflächen des Vorhabenträgers (siehe Abb. 5) nicht möglich ist.

<u>Begründung:</u>

- → Innerhalb des Verfahrens zum Umbau des Neißeparks im Jahr 2017 wurde die Tragfähigkeit der Dächer der Fachmärkte (Abb. 5, orange Fläche) geprüft, ob die Errichtung technischer Anlagen (u.a. PVA) möglich ist. Da keine Lastreserven gegeben sind, ist die Installation von PVA ausgeschlossen.
- → Die Errichtung aufgeständerter PVA im Bereich der Parkplatzflächen des NeißeParks (Abb. 5, gelbe Flächen) wäre mit einem erheblichen finanziellen Aufwand für die Konstruktion verbunden und würde eine Verlegung bestehender, unterirdisch verlaufender Medien bedeuten. Daneben würden etliche Stellplätze entfallen, was der notwendige Stellplatz-nachweis nicht zulässt.
- → Das vorhandene Parkdeck auf dem Parkplatz des NeißeParks (Abb. 5, rote Fläche) ist wie bei den unter 2. genannten Gründen nicht geeignet. Hinzu kommt, dass derzeit das obere Deck aus statischen Gründen (Standsicherheit) gesperrt ist. Aktuell wird eine Betonsanierung durchgeführt, wobei weitere Lasten auf dem Parkdeck nicht möglich sind.
- → Die Gewerbefläche auf dem südlichen Teil des Flurstückes 229/123 der Gemarkung Görlitz Flur 35 (Abb. 5, grüne Fläche) ist zum Großteil an eine Kfz-Werkstatt verpachtet und kann nicht für die Errichtung einer PVA genutzt werden.

[1] Flächen außerhalb des räumlichen Zusammenhangs zum NeißePark wurden nicht geprüft, da der Vorhabenträger sein Grundstück hauptsächlich zur Eigenversorgung nutzen möchte und das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) einen räumlichen Zusammenhang erfordert.

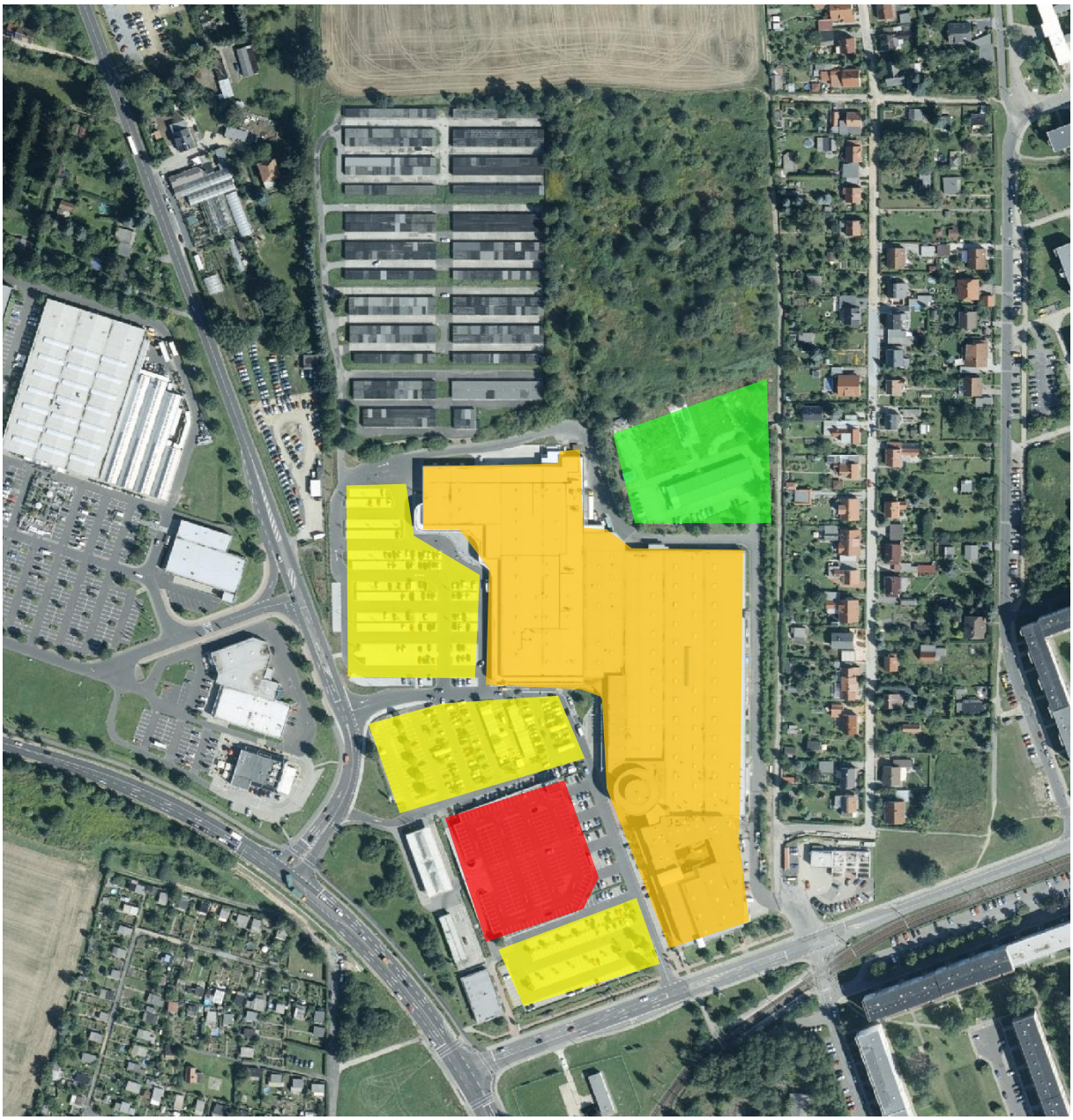


Abbildung 5: Lage der geprüften Alternativflächen für die Errichtung von PVA, Quelle Luftbild: https://geoportal.-sachsen.de (Stand: 07/2019)

3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplanten Nutzungen baurechtlich umsetzen zu können, wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO1) im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage“ festgesetzt.

Zulässig sind die Errichtung von:

- Solarmodule mit Aufständerung als starre Anlage
- Gebäude für Wechselrichter mit einer Grundfläche von jeweils maximal 15 m²
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage

- innerbetrieblichen Wege in wasserdurchlässiger Bauweise

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundfläche sowie durch die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen.

3.2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Einzubeziehen sind auch Stellplätze mit ihren Zufahrten. Entsprechend dem Planvorhaben wird die GRZ, unter Beachtung des § 17 Abs. 1 BauNVO, auf den Wert von 0,5 festgesetzt.

Begründung:

→ Gemäß § 17 BauNVO ist in sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 zulässig. In Bezug zur Ausweisung der GRZ von 0,5 innerhalb des Baugebietes ist festzuhalten, dass der zulässige Wert unterschritten wird und der tatsächliche Versieglungsgrad[2] deutlich geringer ausfallen wird, da die Photovoltaikmodule aufgeständert werden. Hierbei werden die Ständer im Rammverfahren ins Erdreich verbracht. Punktuell kann jedoch die Herstellung von Fundamenten erforderlich sein, da innerhalb einer ersten Analyse zur Tragfähigkeit des Untergrundes festgestellt wurde, dass die südlich gelegene Böschung des Baugebietes eine geringe Tragfähigkeit aufweist.

3.2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den Höhen der aufgeständerten Photovoltaikmodule sowie den erforderlichen Nebengebäuden. Die max. zulässige Höhe wird auf 3,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte, zulässige Höhe ist die natürliche Geländeoberfläche innerhalb des Baugrundstücks.

3.2.3 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des Baugebietes wird durch die Festsetzung der Baugrenze definiert.

3.2.4 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Nach Abschluss der Geländeregulierungsmaßnahmen ist eine standortgerechte, wildkräuterreiche Saatgutmischung zur Wiederherstellung der Vegetationsdecke

[2] Maßgebend für die Berechnung der Grundflächenzahl ist die Überdeckung der Module lotrecht zum Boden. Diese beträgt bei einer Überdeckungsbreite durch die Module von ca. 6,0 m und einem Modulabstand von ca. 5,5 m sowie den notwendigen Freiflächen um die Wechselrichter und am Außenrand der Baufläche ca. 42 %.

einzusäen. Zur Unterbindung von Gehölzaufwuchs ist auf den Flächen pro Jahr eine ein- bis zweischürige Mahd zulässig, wobei der erste Schnittzeitpunkt nach dem 15.7. liegen muss. Das Mahdgut kann auf den Flächen verbleiben. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich.

Begründung:

→ Die Festsetzung zur Einsaat einer standortgerechten Saatgutmischung sowie den einzuhaltenden Schnittzeitpunkten dient u.a. zur Entwicklung wertvoller Habitatflächen und zum Schutz der vorkommenden Fauna.

3.2.5 Bauweise

Für die Verankerung der Aufständerung der Photovoltaikmodule sind ausschließlich Rammprofile zu verwenden. Die Verwendung von Betonfundamenten ist nur in Bereichen zulässig, welche einen ungeeigneten Baugrund aufweisen.

Begründung:

→ Wie bereits in Pkt. 3.2.2.1 geschildert, dient die Festsetzung zur Vermeidung nicht erforderlicher Bodenversieglungen und Bodeneingriffen.

3.2.6 Verkehrsflächen

Die Zuwegung zum Baugebiet erfolgt ausschließlich aus südöstlicher Richtung über den Florinusweg. Hierbei handelt es sich um einen privaten Weg, welcher an das Flurstück 360 der Gemarkung Görlitz Flur 35 angrenzt. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Begründung:

→ Die zukünftige Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über den innerhalb des Flurstückes 229/123 der Gemarkung Görlitz Flur 35 verlaufenden Florinusweg, welcher direkt an das Flurstück 360 der Gemarkung Görlitz Flur 35 angrenzt.

→ Im Bereich des Flurstückes 360 der Gemarkung Görlitz Flur 35 bestehen 2 Zufahrten, welche die zukünftige Erreichbarkeit / Erschließung des Vorhabenstandortes gewährleisten.

→ Um die das zukünftige Baugebiet (PVA) erschließen zu können, ist die Errichtung einer Zufahrt über den bestehenden Florinusweg im Bereich des Flurstückes 229/123 der Gemarkung Görlitz Flur 35 erforderlich. Konzeptionell ist hier eine Zufahrtsbreite von 5 m vorgesehen.

→ Beide genannten Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass eine gesicherte Erschließung vorhanden ist.

3.2.7 Grunddienstbarkeiten (Leitungsrechte)

Entsprechend dem Grundbuchauszug bestehen für das Flurstück 229/123 der Gemarkung Görlitz Flur 35 folgende Grunddienstbarkeiten:

1. Zu Lasten des Flurstückes 229/123 der Gemarkung Görlitz Flur 35 besteht ein Regenwasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 229/7 der Gemarkung Görlitz Flur 35.
2. Zu Lasten des Flurstückes 229/123 der Gemarkung Görlitz Flur 35 besteht ein Trinkwasserleitungsrecht DN 50 und DN 200 nebst Hydrant, Schieber und Schutzstreifen für die Stadtwerke Görlitz AG.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. SächsBO festgesetzt.

3.3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise umschließen und es damit nach außen abgrenzen. Solche Einfriedungen sind im Plangebiet entlang des Baugrundstückes bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Um Kleintieren eine Passage zu gewährleisten, ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

3.3.2 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Ausgrabungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird. Diese Regelung dient dazu, dass keine unverhältnismäßigen Geländesprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen.

3.4 grünordnerische Festsetzungen und Berücksichtigung umweltrelevanter Belange

Die Belange des Umweltschutzes wurden im Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Anlage 1 untersucht. Hierbei wurden die zur Verfügung stehenden Daten der Fachbehörden sowie die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags berücksichtigt. Der Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde nach einer vor Ort durchgeführten Biotoptypenkartierung und einer anschließenden Bewertung entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) bilanziert.

3.4.1 grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Regelung der Eingriffszeiträume sowie der Reduzierung bzw. der Vermeidung des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotenzial innerhalb des Plangebietes.

M1 – private Grünfläche

Im Bereich der Fläche M1 ist eine extensiv genutzte Grünfläche mit integrierten Gebüschflächen und Zauneidechsenhabitaten zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

1. Die Entnahme nichtautochthoner sowie einzelner autochthoner Gehölze ist unter Beachtung der Maßnahme M6 zulässig.

2. Geländemodellierungsarbeiten sind unter Beachtung der Maßnahme M7 zulässig.
3. Innerhalb des nördlichen Bereiches der Maßnahmenfläche sind mind. 4 Stein- und Totholzhaufen als Winterquartiere für die Zauneidechse anzulegen. Für die Herstellung ist auf jeweils 10 m² der Oberboden bis 1,0 m tief abzuschieben und seitlich zu lagern. Anschließend sind in dem Bereich grobes Gestein und Totholz aufzuschichten. Nach Fertigstellung ist der abgelagerte Boden seitlich anzuschütten.
4. Innerhalb des nördlichen Bereiches der Maßnahmenfläche sind mind. 4 Sandhaufen als potenzielle Eiablageplätze für die Zauneidechse herzustellen. Für die Herstellung ist auf jeweils einer Fläche von 5 m² der Oberboden bis 0,4 m tief abzuschieben und mit ca. 3 m³ aufzufüllen. Anschließend ist die Aufschüttung mit Totholz abzudecken.
5. Die verbleibende Fläche ist durch Pflege in eine extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln. Eine Mahd ist maximal 2 x jährlich zulässig, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.7. eines jeden Jahres liegen. Insofern eine Nachsaat erforderlich ist, ist eine kräuterreiche, standortgerechte Wiesenmischung zu verwenden.

<u>Begründung:</u>

→ Die Festsetzung dient zur Umwandlung einer bestehenden Ruderalflur mit Gehölzen in eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit Gehölzen. Da im Bereich des gesamten Vorhabenstandortes ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden kann, sind entsprechend der Empfehlung des Artenschutzfachbeitrages zusätzlich Habitatflächen für die Art innerhalb der Fläche herzurichten.

M2 – private Grünfläche

Im Bereich der Fläche M2 ist eine extensiv genutzte Grünfläche mit integrierten Gebüschflächen und Zauneidechsenhabitaten zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

1. Die Entnahme nichtautochthoner Gehölze ist unter Beachtung der Maßnahme M6 zulässig.
2. Geländemodellierungsarbeiten sind unter Beachtung der Maßnahme M7 zulässig.
3. Innerhalb des südlichen Bereiches der Maßnahmenfläche sind mind. 4 Stein- und Totholzhaufen als Winterquartiere für die Zauneidechse anzulegen. Für die Herstellung ist auf jeweils 10 m² der Oberboden bis 1,0 m tief abzuschieben und seitlich zu lagern. Anschließend sind in dem Bereich grobes Gestein und Totholz aufzuschichten. Nach Fertigstellung ist der abgelagerte Boden seitlich anzuschütten.
4. Innerhalb des südlichen Bereiches der Maßnahmenfläche sind mind. 4 Sandhaufen als potenzielle Eiablageplätze für die Zauneidechse herzustellen. Für die Herstellung ist auf jeweils einer Fläche von 5 m² der Oberboden bis 0,4 m tief abzuschieben und mit ca. 3 m³ aufzufüllen. Anschließend ist die Aufschüttung mit Totholz abzudecken.
5. Die verbleibende Fläche ist durch Pflege in eine extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln. Eine Mahd ist maximal 2 x jährlich zulässig, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.7. eines jeden Jahres liegen. Insofern eine Nachsaat erforderlich ist, ist eine kräuterreiche, standortgerechte Wiesenmischung zu verwenden.

Begründung:

→ Die Festsetzung dient wie bei M1 zur Umwandlung einer bestehenden Ruderalflur mit Gehölzen in eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit Gehölzen sowie integrierten Zauneidechsenhabitaten, da ein Vorkommen der Art innerhalb des Vorhabengebietes nicht ausgeschlossen werden kann.

M3 – private Grünfläche

Im Bereich der Fläche M3 sind zur Entwicklung eines Zauneidechsenhabitates folgende Maßnahmen umzusetzen:

1. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind mind. 4 Stein- und Totholzhaufen als Winterquartiere anzulegen. Für die Herstellung ist auf jeweils 10 m² der Oberboden bis 1,0 m tief abzuschieben und seitlich zu lagern. Anschließend sind in dem Bereich grobes Gestein und Totholz aufzuschichten. Nach Fertigstellung ist der abgelagerte Boden seitlich anzuschütten.
2. Innerhalb der Fläche sind mind. 4 Sandhaufen als potenzielle Eiablageplätze herzustellen. Für die Herstellung ist auf jeweils einer Fläche von 5 m² der Oberboden bis 0,4 m tief abzuschieben und mit ca. 3 m³ aufzufüllen. Anschließend ist die Aufschüttung mit Totholz abzudecken.
3. Nördlich der neuangelegten Winterquartiere und Eiablageplätze sind Sträucher der Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Heister min. 2 xv., Höhe 60 - 100 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen.
4. Die verbleibende Fläche ist in eine extensiv genutzte Grünfläche durch Pflege bzw. Neuanlage zu entwickeln. Bei der Neuanlage ist eine kräuterreiche, standortgerechte Wiesenmischung einzusäen. Eine Mahd ist maximal 2 x jährlich zulässig, wobei das Schnittgut nicht auf der Fläche verbleiben darf. Der erste Schnittzeitpunkt muss nach dem 15.7. eines jeden Jahres liegen.

Begründung:

→ Die Festsetzung dient zur Umwandlung einer bestehenden Ruderalflur mit Gehölzen in eine Gebüschfläche mit integrierten Zauneidechsenhabitatflächen. Da im Bereich des gesamten Vorhabenstandortes ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden kann, sind entsprechend der Empfehlung des Artenschutzfachbeitrages zusätzlich Habitatflächen für die Art innerhalb der Fläche herzurichten.

M4 – private Grünfläche

Im Bereich der Fläche M4 ist eine bis 8 m Breite, lockere Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste 2 herzustellen. Bestehende Sträucher sind zu integrieren. Die Entnahme nicht autochthoner Gehölzarten ist unter Beachtung der Maßnahme M6 zulässig. Für die Gehölzanpflanzungen sind auf mindestens 80% der Fläche die Gehölzarten der Pflanzenlisten 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Heister min. 2 xv., Höhe 60 - 100 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen.

Begründung:

→ Die Festsetzung dient zur Umwandlung einer bestehenden Ruderalflurfläche / Gebüschfläche in eine Hecke. Ziel ist die Aufwertung für Arten der halboffenen Strukturen.

M5 – private Grünfläche

Im Bereich der Fläche M5 ist eine Baumhecke anzulegen. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

1. Die Entnahme nichtautochthoner sowie einzelner autochthoner Gehölze ist unter Beachtung der Maßnahme M6 zulässig.
2. Geländemodellierungsarbeiten sind unter Beachtung der Maßnahme M7 zulässig.
3. Im Abstand von jeweils 12 m ist ein Baum Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anpflanzung sind Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von min. 10 - 12 cm, gemessen in 1m Höhe, zu verwenden.
4. 50 % der verbleibenden Fläche ist mit Sträucher der Pflanzliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Heister min. 2 xv., Höhe 60 - 100 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen.

<u>Begründung:</u>

→ Die Festsetzung dient zur teilweisen Umwandlung einer bestehenden Ruderalflurfläche / Gebüschfläche in eine Baumhecke.

M6 – Bauzeitenregelung für Gehölzfällungen

Zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume ist das Abschneiden oder auf Stock setzen von Bäumen, Gebüsche, Hecken oder andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Für notwendige Gehölzfällungen im Verbotszeitraum ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz ein begründeter Antrag auf Befreiung des Verbotes zu stellen. Die Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

<u>Begründung:</u>

→ Die Festsetzung dient zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Tötungsdelikten entsprechend § 44 BNatSchG.

M7 – Bauzeitenregelung für Geländemodellierungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen/Tötungsdelikten von Reptilien ist der Vorhabenstandort vor Beginn der geplanten Baufeldfreimachung / Geländemodellierung auf ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu prüfen. Insofern ein Vorkommen - u.a. der Zauneidechse - bestätigt wird, ist ein Abfang im Vorhabenbereich erforderlich. Dauer und Intensität der Abfangaktionen ist an die jeweilige Größe des Bestandes sowie deren Aktivitätszeit anzupassen. Der Abfang kann mittels Schlingen, Keschern, der Hand sowie durch Folienfangzäune mit integrierten Fangeimern erfolgen. Die gefangenen Tiere sind in störungsfreie Ersatzhabitate zu verbringen. Ein einwandern von umgesiedelten Individuen aus Nachbarhabitaten ist mit geeigneten Mittel, wie die Errichtung eines Folienfangzaunes, zu verhindern. Die Maßnahme ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen und im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

Begründung:

→ Die Festsetzung dient zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Tötungsdelikten entsprechend § 44 BNatSchG.

Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes

Der naturschutzfachliche Ausgleich des Eingriffs erfolgt durch Ablösung von Ökopunkten der SWG Görlitz AG.

Begründung:

→ Da ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, sind außerhalb des Plangebietes externe Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich umzusetzen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die erforderlichen Ökopunkten aus dem ermittelten Kompensationsdefizit von der SWG Görlitz AG abzulösen. Im weiteren Verfahren wird dies mit der uNB des Landkreises Görlitz sowie der SWG Görlitz AG abgestimmt.

Pflanzbindung – private Grünflächen

Die innerhalb des Plangebietes markierten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

→ Die Festsetzung dient dem Erhalt des Charakters des vorhandenen Baumbestandes.

3.4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kann für den Vorhabenstandort konstatiert werden, dass bei Umsetzung der in Pkt. 3.4.1 beschriebenen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit von ca. 94.390 WE zu verzeichnen ist. Das Defizit soll über eine Ablösung von Ökopunkten der SWG Görlitz AG kompensiert werden.

3.5.3 Archäologie

Archäologie

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich Vorhabenstandort nicht in einem archäologischen Relevanzbereich.

Begründung:

→ Unter Berücksichtigung des § 14 SächsDSchG bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Vor Baubeginn ist zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Weiterhin ist das Landesamt für Archäologie durch schriftliche Bauanzeige mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu

unterrichten. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, die telefonische Erreichbarkeit und den verantwortlichen Bauleiter ernennen. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen gemäß § 20 SächsDSchG entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu sichern, sofern nicht das zuständige Landesamt für Archäologie mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Telefon 0351 - 8926655 zu melden.

3.5.4 Boden & Altlasten

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um keine Altlast.

Begründung:

→ Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Alle im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung gemäß dem Kreislaufwirtschafts-gesetz (KrWG) in der Fassung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. März 2017 (BGBl. I S. 567) geändert worden ist, zuzuführen. Abfälle sind gemäß des KrWG vorrangig zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Nachweise unter Beachtung der KrWG und NachwV zu führen. Bei der Sammlung, Aufbereitung und Beseitigung der anfallenden festen, flüssigen und gasförmigen Abfall- und Verwertungsstoffe sind die Vorschriften, Grundsätze und Normative einzuhalten.

Bodenschutz

Der Kulturboden ist nach § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschieben, zwischen zu lagern und nach Bauabschluss auf alle Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzutragen. Erdaushub ist getrennt in Oberboden (Kultur- oder Mutterboden) und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremd-stoffen ist unzulässig. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

Begründung:

→ Die Hinweise sind zum Schutz des Bodens bei der Umsetzung geplanter Bodenarbeiten zu berücksichtigen.

3.5.5 forstwirtschaftliche Belange

Da sich im Plangebiet sowie angrenzend keine Waldflächen im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) befinden, bleiben forstwirtschaftliche Belange von der Planung unberührt.

3.5.6 wasserrechtliche Belange

Aktuell liegen keine Erkenntnisse vor, dass wasserrechtliche Belange von der Planung berührt werden.

3.5.7 immissionsschutzrechtliche Belange

Zum Schutz vor hochfrequenten Tönen ist der Wechselrichter / der Trafo mit einem max. Schallleistungspegel von 90 dB(A) in einem Abstand von mind. 40 m zur angrenzenden Wohnbebauung zu errichten.

Begründung:

→ Durch den Betrieb von Wechselrichtern / Trafos entstehen Emissionen in Form von Geräuschen, welche zu Beeinträchtigungen an der nächstliegenden Wohnbebauung führen können. Um dies zu vermeiden, ist ein Mindestabstand von 40 m zur nächstliegenden Wohnbebauung einzuhalten, wenn der Schallleistungspegel der Wechselrichter / Trafos 90 dB(A) beträgt. Insofern der Schallleistungspegel der genannten Anlagen geringer ist, kann der Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung reduziert werden.

4. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE

Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstückes ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird. (Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kostenfrei.

Im Baugenehmigungsverfahren sollten die Bauherren darauf hingewiesen werden, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen ist.

Baugrunduntersuchungen

Das LfULG empfiehlt generell zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020/ DIN EN 1997-2. Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z.B. Baugrundgutachten / Hydrogeologisches Gutachten - Eignung des Untergrundes für Versickerungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 11 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) dem LfULG zur Verfügung zu stellen.

<u>Bohranzeigepflicht</u>

Es wird auf die Bohranzeigepflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit

Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf der Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM vom 5.12.2013 wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m^3 festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das LfULG, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfiehlt das LfULG, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.
Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren:
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft- Radonberatungsstelle:

Ansprechpartner- Stefan Gatermann
Telefon: (0371) 46124-221
Telefax: (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

Die Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über den Florinusweg, welcher innerhalb des Flurstückes 229/123 der Gemarkung Görlitz Flur 35 verläuft und an das Flurstück 360 der Gemarkung Görlitz Flur 35 angrenzt. Um das Baugrundstück der PVA erreichen zu können, ist der Bau einer Zufahrt erforderlich. Konzeptionell beträgt die Breite dieser Zufahrt ca. 5 m. Innerhalb der PVA werden entsprechend des Baugrundes Wege in unbefestigter bzw. wassergebundener Bauweise errichtet, welche zur Wartung der Anlagen genutzt werden.

5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Erschließung Trinkwasser

Eine Erschließung des Baugebietes mit Trinkwasser ist nicht beabsichtigt bzw. erforderlich.

Leitungsbestand im Plangebiet

Entsprechend der Bestandsauskunft der Stadtwerke Görlitz AG verläuft im östlichen Bereich des Vorhabenstandortes eine Trinkwasserleitung DN 200.

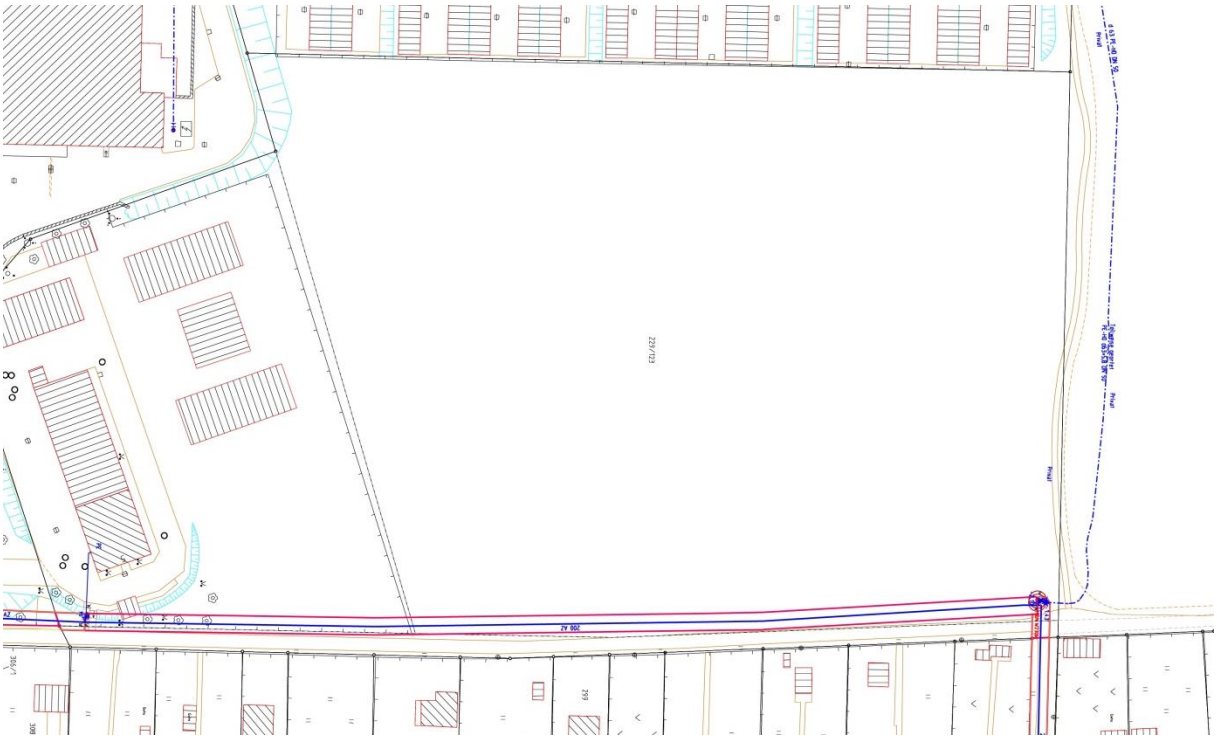


Abbildung 6: Auszug des Bestandsplans „Wasser“, Quelle SWG Görlitz AG (Stand: 07/2019)

Erschließung Schmutzwasser

Eine Erschließung des Baugebietes mit Schmutzwasser ist nicht beabsichtigt bzw. erforderlich.

Leitungsbestand im Plangebiet

Entsprechend der Bestandsauskunft der Stadtwerke Görlitz AG befinden sich im Bereich des Vorhabenstandortes keine Schmutzwasserleitungen.

Erschließung Regenwasser

Eine Erschließung des Baugebietes zur Regenwasserentsorgung ist nicht beabsichtigt, da anfallendes Niederschlagswasser, entsprechend der Bestandssituation, innerhalb des Vorhabenstandortes im Bereich unversiegelter Flächen zur Versickerung gebracht wird.

Leitungsbestand im Plangebiet

Entsprechend der Bestandsauskunft der Stadtwerke Görlitz AG befinden sich im Bereich des Vorhabenstandortes keine Regenwasserleitungen.

Erschließung Gas

Eine Erschließung des Baugebietes mit Gas ist nicht erforderlich.

Leitungsbestand im Plangebiet

Entsprechend der Bestandsauskünfte der Stadtwerke Görlitz AG sowie der ENSO NETZ GmbH befinden sich im Bereich des Vorhabenstandortes keine Gasleitungen.

Erschließung Strom

Im Rahmen der Errichtung der PVA werden alle erforderlichen Anlagen errichtet, welche zur Einspeisung in das Netz (hier u.a. Eigenversorgung des SB-Marktes) erforderlich sind. Hierfür finden derzeit Abstimmungen mit der SWG Görlitz AG als Netzbetreiber statt.

Leitungsbestand im Plangebiet

In den Randbereichen des Vorhabenstandortes verlaufen entsprechend der Bestandsauskunft der SWG Görlitz AG Stromleitungen verschiedene Stromleitungen.

Abbildung 7: Auszug des Bestandsplans „Strom“, Quelle SWG Görlitz AG (Stand: 07/2019)

Erschließung Telekommunikation

Eine Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationslinien ist nicht erforderlich.

Leitungsbestand im Plangebiet

Entsprechend der Bestandsauskünfte der Stadtwerke Görlitz AG sowie der ENSO NETZ GmbH befinden sich im Bereich des Vorhabenstandortes keine Telekommunikationsleitungen.

Abfallentsorgung

Da im Betrieb der Photovoltaikanlage keine nennenswerten Abfallmengen anfallen, ist eine Abfallentsorgung nicht erforderlich. Abfälle, welche im Rahmen von Wartungsarbeiten anfallen, werden an anderer Örtlichkeit (beispielsweise Wertstoffhöfe) entsorgt.

5.3 Brandschutz

Für die Löschwasserversorgung des Vorhabenstandortes kann ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 h benannt werden, da sich innerhalb des Vorhabenstandortes Wiesen- und Gehölzflächen befinden. Aktuell wird angenommen, dass die erforderliche Löschwassermenge über den im Nordosten – innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes - befindlichen Oberflurhydranten entnommen werden kann.

6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich B-Plan	**23.800 m²**
Festsetzung im B-Plan	**Fläche in m²**
Sondergebiet mit Zweckbestimmung	10.140 m²
private Verkehrsflächen	977 m²
private Grünflächen	12.683 m²

Tabelle 1: Flächenbilanz

7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur Vorhaben gemäß § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Görlitz und dem Vorhabenträger festgelegt sind.

Der Vertrag nimmt u.a. folgende Regelungen auf:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraums
- bei Verwirklichung des Vorhabens sind alle planungsrelevanten Auflagen und Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren sowie die festgesetzten Nutzungen zu erfüllen
- der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen
- der Vorhabenträger wird alle Maßnahmen zur Erschließung seines Grundstückes durchführen und alle erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen einholen und nachweisen

Anhang

Tabelle 2: Leitlinien für die Bauleitplanung zum Klimaschutz

Energie- und klimaschutzrelevante Leitlinien	Beachtung ja / nein / nicht zutreffend	Bemerkung/ Begründung
1. Gesamtstädtische Betrachtungsebene (Flächennutzungsplan bzw. Standortentscheidung für Bauvorhaben)		
1.1 Stadt der kurzen Wege Beachtung folgender Hinweise:		
Gewährleistung einer ausgewogenen Nutzungsmischung zwischen Wohngebieten, Arbeitsplätzen und Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen	nicht zutreffend	-
kurze Wege, verkehrsreduzierte Nutzungsstrukturen und damit weniger Ausstoß an CO_2 und Luftschadstoffen	nicht zutreffend	-
konzentrierte Siedlungsentwicklung an leistungsfähigen Verkehrs- und Infrastrukturorten	nicht zutreffend	-
1.2 Bestandsentwicklung Beachtung folgender Hinweise:		
Vorzug und Förderung der Innenentwicklung gegenüber der Entwicklung neuer Flächen im städtischen Randbereich sowie Revitalisierung von geeigneten Rückbauflächen des Stadtumbaus	nicht zutreffend	die Errichtung der PVA mit einer Größe von ca. 10.000 m² innerhalb der Stadt ist nicht möglich
verminderte Flächenneuinanspruchnahme, Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Klima, Verkehrsvermeidung	nicht zutreffend	die Errichtung der PVA dient zur Reduzierung des CO_2 und der Eigenversorgung des SB-Marktes
Erhalt einer hinreichend hohen städtebaulichen Dichte	nicht zutreffend	-
Nutzung bestehender Energienetze und wenn vorhanden Sicherung bestehender Fernwärmevorranggebiete	nicht zutreffend / nein	die bestehenden Energienetze können aufgrund des Planvorhabens nicht genutzt werden
1.3 Stadtklima und Landschaftsplanung Beachtung folgender Hinweise:		
Kaltluftentstehungsgebiete und -abflussbahnen weitestmöglich von Bebauung freihalten	nein	die im INSEK der Stadt Görlitz empfohlene Ausweisung als Klimavorranggebiet trifft nicht in Gänze zu, da bestehende Strukturen einen Kaltluftabfluss in Richtung Osten behindern
Frischluftschneisen erhalten und wenn möglich neu schaffen, Vermeidung von Bebauung in solchen Bereichen	nicht zutreffend	vom Bauvorhaben sind keine Frischluftschneisen betroffen.
Vermeidung von Bebauung auf windanfälligen Kuppen; nutzen und einrichten von Windbarrieren	nicht zutreffend	-

nutzen topografischer Vorteile, z. B. südliche Hanglagen wegen höherer Sonneneinstrahlung	ja	die Topographie fällt in südliche Richtung ab
Erhaltung und Entwicklung des städtischen und regionalen Grün- und Freiraumsystems	nein	innerhalb der Planung wird eine naturschutzfachlich wertvolle und stadtkilatisch bedeutsame Grünfläche beansprucht. Zur Reduzier-ung des Eingriffs werden umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien		
Flächenvorsorge zur Nutzung erneuerbarer Energien und damit nachhaltige Nutzung lokaler Ressourcen durch Ausweisung geeigneter Standorte	ja	mit der Errichtung der PVA beabsichtigt der Vorhabenträger die Eigenversorgung des SB-Warenhauses, jährlich werden 365 t CO_2 eingespart
2. Projektebene (Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Ergänzungssatzung, städtebaulicher Wettbewerb, Projektausschreibung)		
2.1 Bebauungs- und Begrünungsstruktur Es sind planerische Vorkehrungen zu treffen, um die optimale Besonnung, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Verringerung des Energiebedarfs zu gewährleisten durch:		
entsprechende Festlegungen zur Stellung der Gebäude, insbesondere Firstrichtung (West-Ost-Richtung)	nein	die Ausrichtung der Module der PVA erfolgt ausschließlich in südliche Richtung
Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen, dabei auch Verzicht auf Vor- und Rücksprünge um ein geringes A/V-Verhältnis (Verhältnis Außenoberfläche zu Volumen) zu ermöglichen	ja	-
Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung	ja	Festsetzung zulässige Grundflächenzahl und zulässige Gesamthöhen
Vermeidung der Verschattung der Gebäude durch Bepflanzungen	ja	im Rahmen der Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen wurde darauf geachtet, dass die PVA nicht beschattet wird
wenn möglich, Erschließungsstraßen und Baufenster so ordnen, dass eine Südorientierung der Wohnnutzung (Terrassen, große Fensterflächen) erreicht werden kann	nicht zutreffend	eine Wohnnutzung im Baugebiet ist nicht beabsichtigt
Anlegen von Windschutzpflanzungen an den Randbereichen	nicht zutreffend	Festsetzung ist nicht erforderlich
Ermöglichen von Fassaden- und Dachbegrünungen	nicht zutreffend	es handelt sich um die Errichtung einer PVA
ausgewogene Durchgrünung des Plangebietes, auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung	ja	es werden umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgelegt

2.2 Einsatz erneuerbarer Energien Der Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, soll ermöglicht werden. Dazu sollen folgende Regelungen erfolgen:		
entsprechende Stellung der Gebäude, insbesondere Firstrichtung (West-Ost-Richtung)	nicht zutreffend	es handelt sich um die Errichtung einer PVA
entsprechende Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen	ja	-
Vermeidung von Verschattung durch Bepflanzungen	ja	im Rahmen der Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen wurde darauf geachtet, dass die PVA nicht beschattet wird
optimale Dachneigung der sonnenzugewandten Dachseite mit 35-50°	nicht zutreffend	-
Zulässigkeit der Installation von Solaranlagen	ja	es handelt sich um die Errichtung einer PVA
2.4 Festsetzungen für CO2-sparende Energieversorgungskonzepte		
Soweit die Versorgung von Bebauungsplangebieten über Blockheizkraftwerke sinnvoll ist, sollen spezielle Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt werden.	nicht zutreffend	-
2.5 Regelungen durch städtebauliche Verträge Die Gemeinde kann bei Bebauungsplänen mit Vorhabenträgern städtebauliche Verträge zur Umsetzung von Klimaschutzzielen abschließen. Dabei kommt Folgendes in Betracht:		
die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung	nicht zutreffend	für den Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, jedoch dient dieser nicht zur Umsetzung von Klimaschutzzielen der Stadt Görlitz
Verwendungsverbote und –beschränkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe (z. B. Ausschluss Kohle oder Heizöl), soweit es dem städtebaulichen Immissionsschutz auf örtlicher Ebene dient und eine Luftverbesserung erreicht werden kann	nicht zutreffend	-
Festlegen eines erhöhten Wärmeschutzes, z. B. als ein gegenüber der Energieeinsparverordnung (EnEV) prozentual geminderter, maximal zulässiger spezifischer Heizenergiebedarf oder als maximal zulässiger Wärmedurchgangskoeffizient	nicht zutreffend	-
Festlegen der Nutzung eines erhöhten Anteils erneuerbarer Energien, als es das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verlangt	nicht zutreffend	-