

Stadt Reichenbach/O.L.

Landkreis Görlitz

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET - ENERGIEFABRIK
REICHENBACH / O.L.“

Kommune:

Stadt Reichenbach/O.L.
Görlitzer Straße 4
02894 Reichenbach/O.L.

**Begründung zum Vorentwurf ge-
mäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Richter + Kaup
Ingenieure | Planer | Landschaftsarchitekten
Berliner Straße 21
02826 Görlitz

Görlitz, den 03.03.2025

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet - Energiefabrik Reichenbach / O.L.“

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	5
1.2 STANDORT UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	6
1.3 RECHTSGRUNDLAGEN	7
1.4 VERFAHRENSABLAUF	7
2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH	8
2.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
2.1.1 <i>Dringende Gründe für den vorzeitigen Bebauungsplan</i>	10
2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
2.2.1 <i>Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)</i>	11
2.2.2 <i>Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien</i>	12
2.3 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	14
2.4 SONSTIGE BESTEHENDE RECHTE IM PLANGEBIET	14
3. SITUATION / STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ / FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG	15
3.1 AKTUELLE SITUATION IM PLANGEBIET	15
3.2 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG UND PLANUNGSANSÄTZE	16
3.3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
3.3.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	17
3.3.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	18
3.3.3 <i>Solarfestsetzungen</i>	19
3.3.4 <i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</i>	19
3.3.5 <i>Nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	20
3.3.6 <i>Stellplätze und Nebenanlagen</i>	20
3.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
3.4.1 <i>Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Baubeschränkungsbereich)</i>	21
3.4.2 <i>Dachgestaltung der baulichen Anlagen</i>	21
3.4.3 <i>Äußere Gestaltung der Gebäude</i>	21
3.4.4 <i>Gestaltung der Stellplätze</i>	21
3.4.5 <i>Geländegestaltung</i>	21
3.4.6 <i>Einfriedungen</i>	22
4. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE	22
4.1 ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ	22
4.2 RADONSCHUTZ	22
4.3 BETRIEBE DIE DER STÖRFALLVERORDNUNG UNTERLIEGEN	23
4.4 ALTLASTEN/ABFALL	23
4.5 BODENSCHUTZ	23
4.6 VERMESSUNG	24
4.7 UMWELTHYGIENE	25

4.8 BARRIEREFREIES BAUEN	25
4.9 MITTEILUNGSPFLICHTEN BEI GEOLOGISCHEN UNTERSUCHUNGEN	26
5. UMWELTSITUATION UND GRÜNORDNUNG	27
5.1 UMWELTBERICHT	27
5.2 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	27
5.3 WASSERRECHTLICHE BELANGE	27
5.4 NATURSCHUTZ	29
5.4.1 Schutzgebiete	29
5.4.2 Biotopschutz	29
5.4.3 Artenschutz	29
5.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	30
6. ERSCHLIESSUNG	33
6.1 VERKEHR	33
6.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	34
6.2.1 Trinkwasser	34
6.2.2 Schmutzwasser	35
6.2.3 Regenwasser	35
6.2.4 Gasversorgung/Fernwärme/Elektroenergie/Telekommunikation	36
6.3 BRANDSCHUTZ	37
7. FLÄCHENBILANZ	38

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abb.: 1: Lage des Vorhabenstandortes</i>	<i>6</i>
<i>Abb.: 2: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss</i>	<i>8</i>
<i>Abb.: 3: Lageplan mit geändertem Geltungsbereich</i>	<i>9</i>
<i>Abb.: 4: Geltungsbereich im Ausschnitt des rechtswirksamen FNP der Stadt Reichenbach (2006)</i>	<i>10</i>
<i>Abb.: 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte der zweiten Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz Niederschlesien</i>	<i>12</i>
<i>Abb.: 6: Auszug aus der Karte „Integriertes Entwicklungskonzept“ der zweiten Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien</i>	<i>13</i>
<i>Abb.: 7: Nutzungen innerhalb des Projektgebietes</i>	<i>15</i>
<i>Abb.: 8: Darstellung Flächenkonzept</i>	<i>16</i>
<i>Abb.: 9: Schnitt neue öffentliche Verkehrsfläche im östlichen Plangebiet</i>	<i>33</i>
<i>Abb.: 10: Bestand Trinkwasserleitungen im und angrenzend an das Plangebiet</i>	<i>34</i>
<i>Abb.: 11: Bestand Schmutzwasser im und angrenzend an das Plangebiet</i>	<i>35</i>
<i>Abb.: 12: Bestand Gas im und angrenzend an das Plangebiet</i>	<i>36</i>
<i>Abb.: 13: Bestand Strom im und angrenzend an das Plangebiet</i>	<i>37</i>

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Übersicht der Verfahrensschritte	7
Tabelle 2: Flächenbilanz	38

ANLAGENVERZEICHNIS

ANLAGE 1: UMWELTBERICHT (ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG) MIT DEN ANLAGEN

- Lageplan Biotop Bestand
- Eingriff- und Ausgleichsbilanz
- Merkblatt der UNB zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten im LK GR

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet - Energiefabrik Reichenbach / O.L.“

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Reichenbach/O.L. beschloss in seiner Sitzung am 09.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet - Energiefabrik Reichenbach / O.L.“ nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Die Stadt Reichenbach möchte mit dem Vorhaben „Energiefabrik Reichenbach“ die Infrastruktur für eine regionale, regenerative Energieversorgung schaffen und ein seit über zehn Jahren ungenutztes Grundstück mit Gebäuden wiederbeleben.

Dazu soll die erforderliche technisch-bauliche Infrastruktur (Büros, Schulungsräume und Labore) auf den Liegenschaften der Stadt Reichenbach – ehemaliges Hotel „Reichenbacher Hof“ – geschaffen werden. Eine Etage des ehemaligen Hotels soll weiterhin für Übernachtungen im Rahmen der Schulungen und Seminaren, sowie für Weiterbildungskurse erhalten bleiben.

Mit dem Projekt wird ein Reallabor konzipiert, in welchem die Technik und Technologie der Produktion grünen Wasserstoffs im Zuge der Systemintegration einer Quartiersversorgung getestet wird.

Das Reallabor bildet den Kern für die Stärkung der Region als Forschungs- und Entwicklungsstandort und bildet einen wesentlichen Baustein für die Energie- und Wasserstoffmodellregion Sachsen. Mit dem Projekt werden weitere zusätzliche Investitionen privater Eigentümer in der Region in Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien induziert.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- im Plangebiet werden Teilflächen gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Gewerbegebiet“, gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet sowie gem. § 11 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ festgesetzt
- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, um eine effektive Auslastung des Plangebietes zu erreichen und die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter so gering wie möglich zu halten
- Festsetzungen zur Art, zum Umfang und zur Positionierung naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Festsetzungen der Art und des Umfangs der Verkehrsflächen

1.2 Standort und Beschreibung des Plangebietes

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Energiefabrik Reichenbach / O.L.“ umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha und befindet sich am nordöstlichen Stadtrand. Es schließt folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken ein:

Gemarkung Reichenbach / O.L., Flurstücke: 2004; 2005/1; 2005/22012/4; 2012/6; 2012/7; 2012/11; 2012/12; 2012/13; 2012/14; 2013/1; 2013/3; 2014/2; 2015/2; 2016/1; 2016/2; 2017 (Teilfläche); 2019/3; 2019/5; 2019/6 (Teilfläche); 2019/7 (Teilfläche); 2020/5; 2048; 2053; 2054; 2055; 2061/5; 2063/4 sowie 2069 (Teilfläche).

Das Gebiet selbst wird durch die Bundesstrasse (B6) Görlitz-Löbau im Norden tangiert. Im Westen und Süden stellt die Straße Oberreichenbach die Grenze des Plangebietes dar. Im Osten befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb. In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten „Gewerbegebiet“ befinden sich Landwirtschaftsflächen, bewohnte Einzelgehöfte sowie ein Grundstück des Landkreises Görlitz (Strassenmeisterei).

Die Entfernung zur Ortsmitte (Markt) beträgt ca. 600 m. Die Haltestelle – Stadtbad - des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich an der westlichen Plangebietsgrenze, auf Höhe des Parkplatzes für das Freibad. Diese wird durch den TaktBus der Linie 63 bedient.

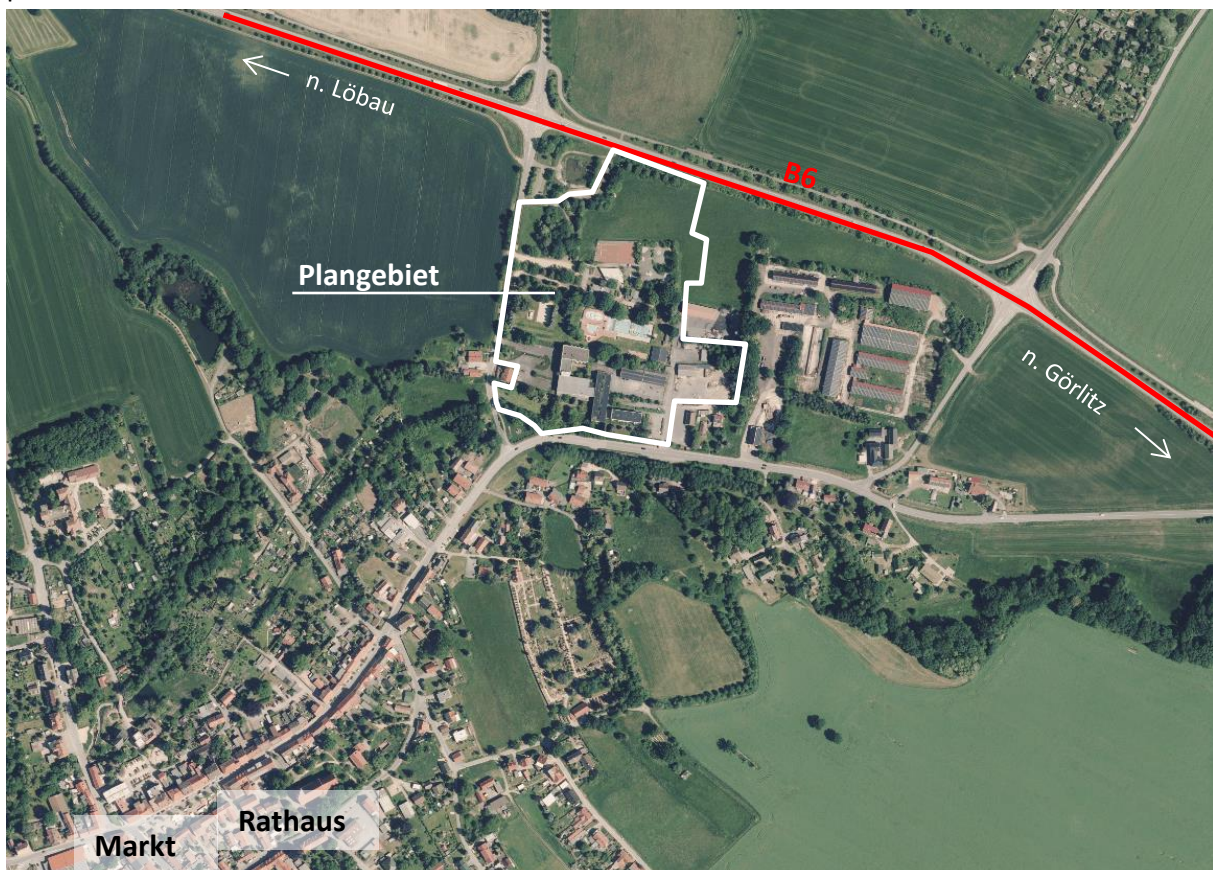


Abb.: 1: Lage des Vorhabenstandortes (Quelle: www.gis-lkgr.de)

Die aktuelle Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes wird durch landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, Gehölzbestände, das Freibad mit Freizeitanlagen (Fun-Ball, Skaterbahn und Beachvol-

leyballfeld), den ehemaligen Hotelkomplex „Reichenbacher Hof“, Gewässer (Reichenbacher Wasser) sowie ein Gebäude der Diakonie charakterisiert.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

1.4 Verfahrensablauf

Tabelle 1: Übersicht der Verfahrensschritte

Datum	Verfahrensschritt
09.10.2024	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
25.10.2024	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt
	Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Auslage in der Stadtverwaltung Reichenbach / O.L.
	Frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
	Entwurfs- und Offenlagebeschluss des Stadtrates Reichenbach / O.L.
	Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Amtsblatt
	Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes
	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslage in der Stadtverwaltung Reichenbach / O.L.
	Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben

	Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen zur Trägerbeteiligung, anschließend Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung
	Satzungsbeschluss des Stadtrates Reichenbach / O.L. mit ortsüblicher Bekanntmachung Die Satzung ist am __. __. ____ in Kraft getreten.

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um einen Standort im Außenbereich handelt, bei dem zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist.

Am 09.10.2024 fasste der Stadtrat der Stadt Reichenbach / O.L. den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet - Energiefabrik Reichenbach / O.L.“.

Hierzu wurde folgender Geltungsbereich (Abb. 2) in der Anlage zum Aufstellungsbeschluss dargestellt:

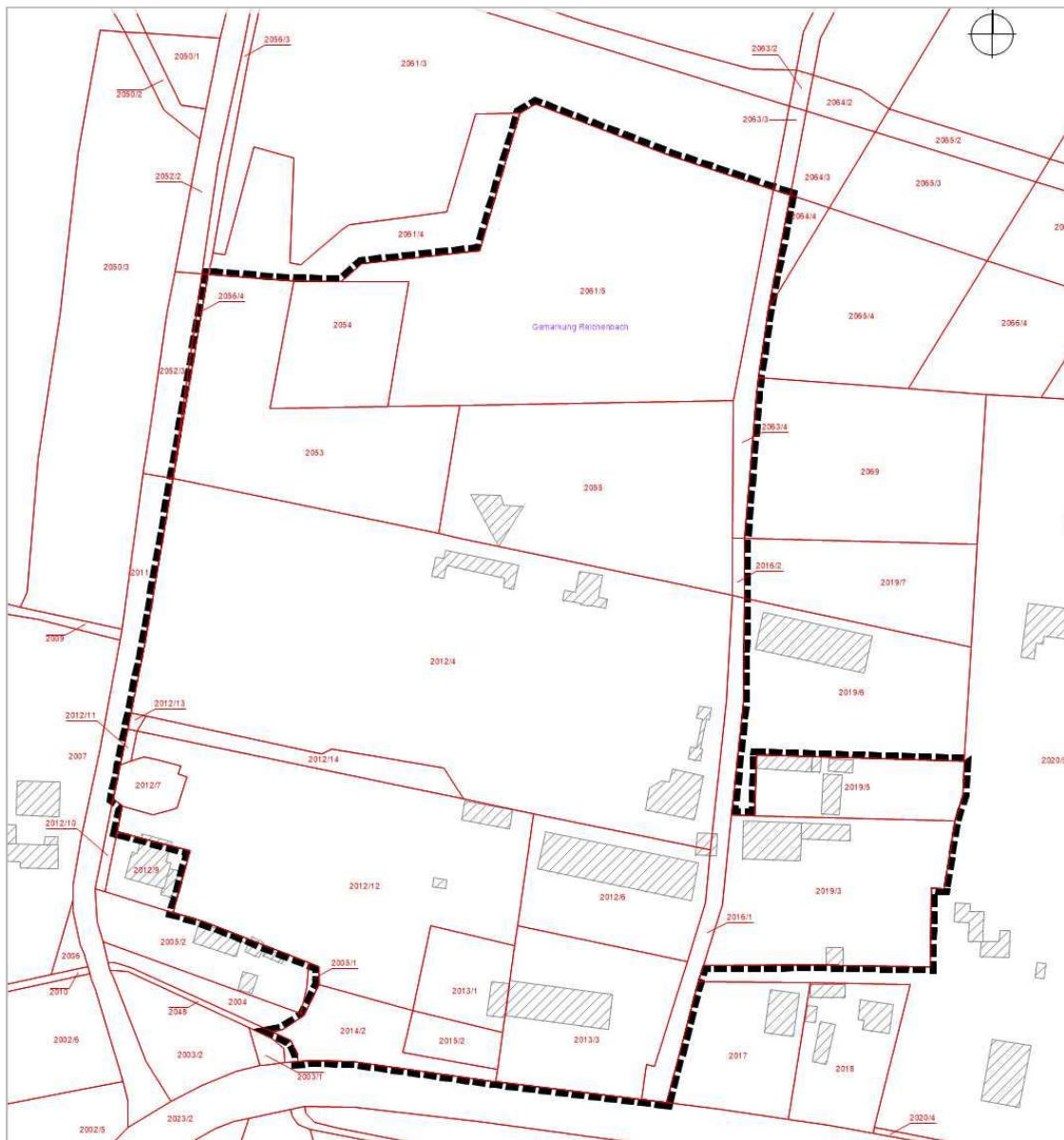


Abb.: 2: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss

Innerhalb der Bearbeitung des Vorentwurfes wurde festgestellt, dass eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung nicht mit den erforderlichen Breiten geplant werden kann ohne größere schon bebaute Flächen zurückzubauen. Daher wurde der Geltungsbereich entsprechend vergrößert. Eine weitere Anpassung erfolgte im Südwesten um eine Fläche für Retention im Falle eines Hochwasserereignisses schaffen zu können bzw. eine Grünfläche zur Rückhaltung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet vorzuhalten. Somit wird der Geltungsbereich von ehemals 5,7 ha auf ca. 6,1 Ha vergrößert.

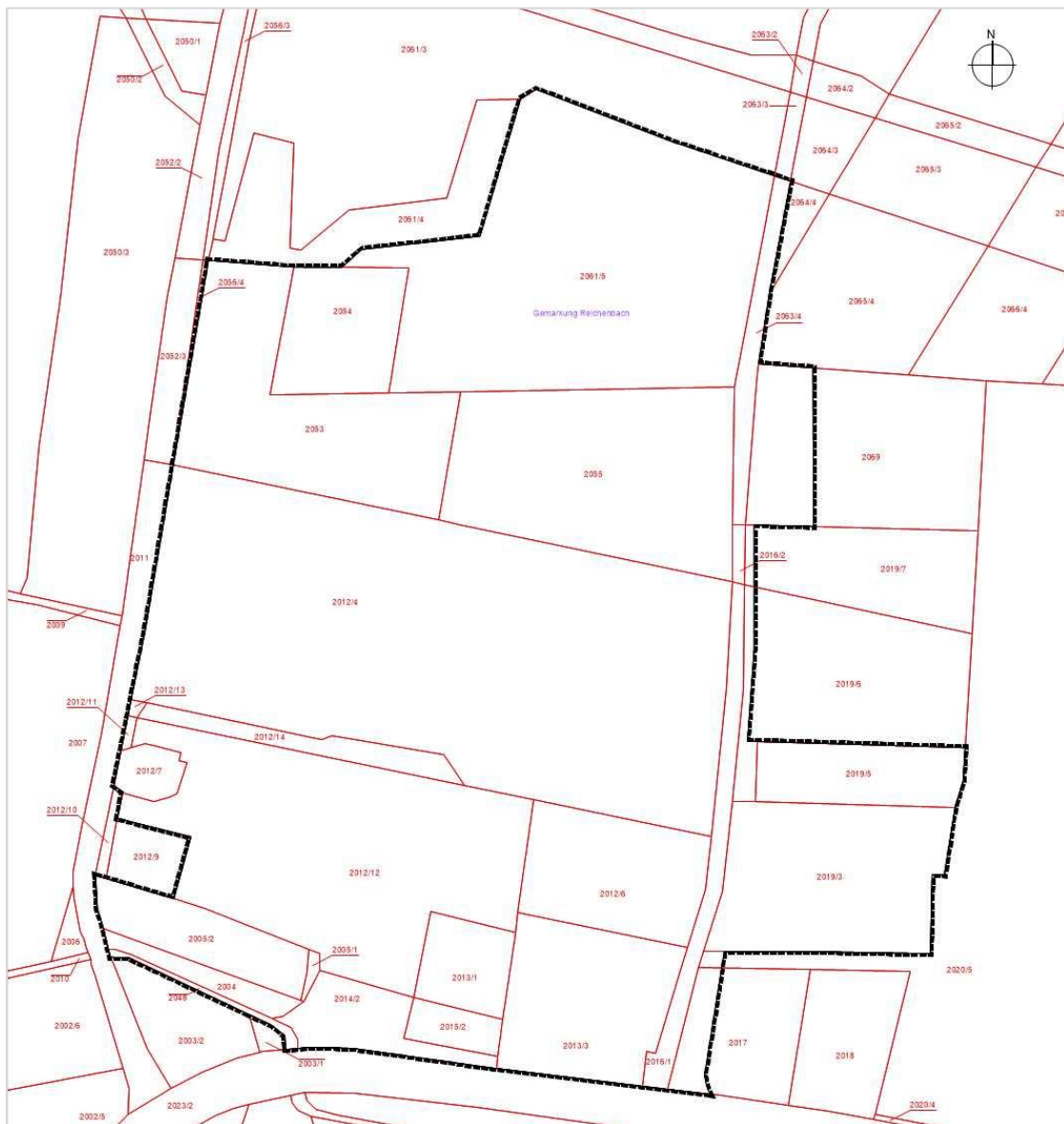


Abb.: 3: Lageplan mit geändertem Geltungsbereich

Die entsprechende Beschlussfassung zur Änderung des Geltungsbereiches wird durch die Stadt mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorgenommen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt mit dieser Unterlage und dem geänderten Geltungsbereich.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist im Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Reichenbach/Vierkirchen/Königshain/Sohland a. Rotstein vom 14.07.2006 ist der Bereich des Vorhabengebietes als Gemischte Baufläche, als Sondergebiet, als Grünfläche (Schwimmbad) sowie als Grünfläche – Planung (Sportanlagen) dargestellt.

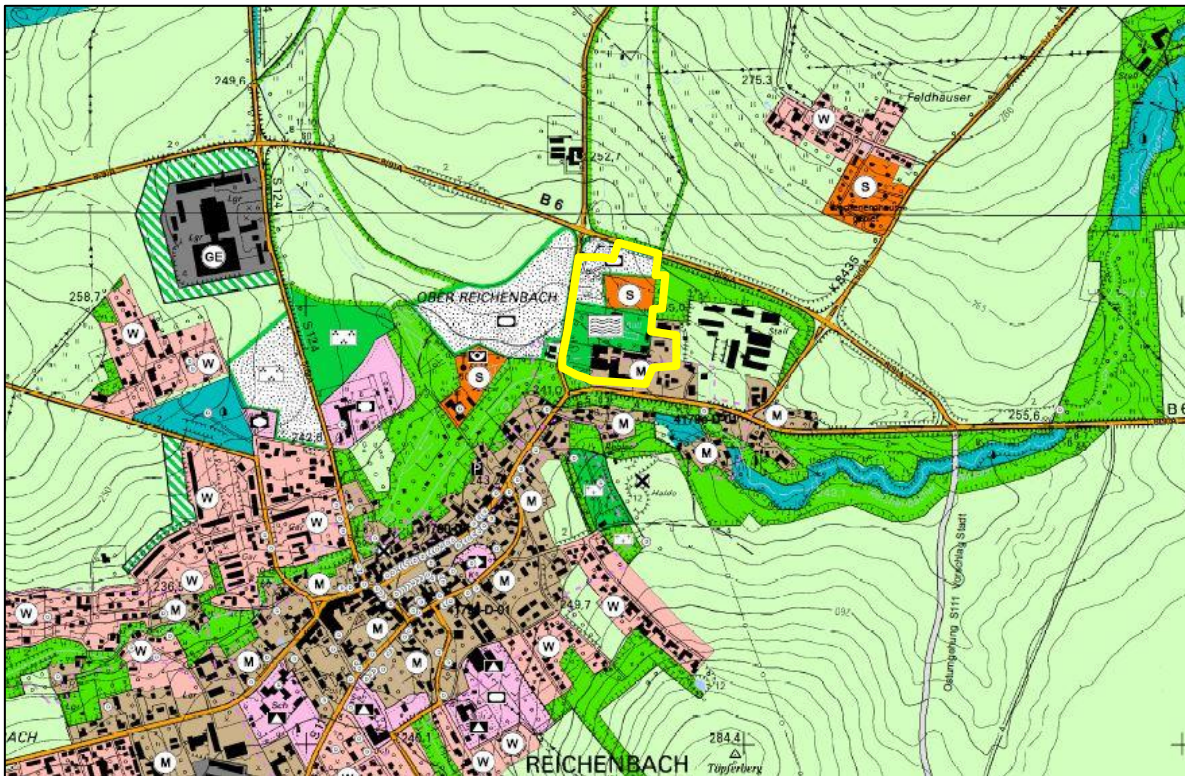


Abb.: 4: Geltungsbereich (gelb) im Ausschnitt des rechtswirksamen FNP der Stadt Reichenbach (2006)

Diese Nutzung entspricht nur teilweise dem aktuellen Planungsziel. Somit werden nicht alle Flächen des vorliegenden B-Planes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde benannt, dass im Rahmen der Fortschreibung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Reichenbach im Planteil 1 – Reichenbach die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan herzustellen ist.

2.1.1 Dringende Gründe für den vorzeitigen Bebauungsplan

Da sich die Stadt zur Einarbeitung der Flächenausweisung aus dem Bebauungsplan in den FNP bei Fortschreibung von diesem bekannt hat, für eine Bearbeitung derzeit aber noch keine Grundlagen vorliegen (Haushalt u.a.) wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die dringenden Gründe für den Bebauungsplan sind die durch den beschlossenen Kohleausstieg wegfallenden Arbeitsplätze anderweitig bereitzustellen bzw. neue Arbeits- und Ausbildungsplätze für die Region anzubieten um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben und der Jugend eine Perspektive

zu geben in der Region zu bleiben. In den kommenden Jahrzehnten steht die Region (Lausitz) vor außerordentlichen Herausforderungen. Die Region war über lange Zeit wirtschaftlich stark auf die Kohleförderung und Nutzung ausgerichtet. Der beschlossene Kohleausstieg bedeutet daher für eine ohnehin strukturschwach geltende Region tiefgreifende Einschnitte. Daher müssen rechtzeitig neue Arbeitsplätze bzw. Branchen entstehen um diese Veränderungen aufzufangen. Die Lausitz besitzt erhebliche Standortpotentiale, wie die Nähe zu Forschungsstandorten (Dresden, Zittau, Görlitz, Cottbus), den traditionell verankerten Sonderanlagenbau sowie die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien. Das Vorhaben, Etablierung neuer und nachhaltiger Wertschöpfungspfade, ist ein erster Schritt eines langfristig erfolgreichen Strukturwandels.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Reichenbach/O.L. wird im Landesentwicklungsplan (LEP) als ländlicher Raum ausgewiesen. Als grenznahes Gebiet zur Republik Polen ist das Plangebiet Teil der im LEP Karte 3 ausgewiesenen Räume mit besonderem landesplanerischen Handlungsbedarf.

Für den Vorhabenstandort sind folgende Handlungsschwerpunkte aus der Fortschreibung des LEP maßgebend:

- „Effiziente Flächennutzung und Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme“ - insbesondere das:
 - Bepanungsgebot von Brachflächen, sofern Marktfähigkeit gegeben ist
 - die bedarfsgerechte Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung
- „Förderung von Innovation und Wachstum – Sicherung der räumlichen Rahmenbedingungen für die Wirtschaft“, hierbei die Schaffung erforderlicher Standort- und Rahmenbedingungen, insbesondere das ausreichende Flächenangebot zur Sicherung von Wirtschaftsstandorten und neuen Entwicklungsoptionen für Wirtschaft und Wissenschaft
- Schaffung der räumlichen Voraussetzungen zum Ausbau und zur Nutzung erneuerbarer Energien

Entsprechend des LEP gelten folgende Ziele und Grundsätze (Auszüge) für die kommunale sowie standortbezogene Entwicklung:

G 1.2.3

Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die:

1. die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen,
2. **die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern,**
3. **zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen,**
4. die regionale Handlungsfähigkeit und Verantwortung stärken und
5. **die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.**

Z 2.1.3.1

Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken, indem

1. **regionale Wirkungskreisläufe aufgebaut,**
2. durch verstärkte interkommunale, regionale, länder- und grenzübergreifende Zusammenarbeit strukturelle Defizite abgebaut,
3. **Synergieeffekte erschlossen,**
4. **Eigenkräfte mobilisiert sowie**
5. Industrie und Gewerbe durch geeignete Maßnahmen in ihrer überregionalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit unterstützt werden.

Z 2.1.3.3

In den grenznahen Gebieten sind die lagebedingten Nachteile insbesondere durch die Ausschöpfung der Entwicklungspotenziale abzubauen.

2.2.2. Zweite Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Zweite Gesamtfortschreibung (in Kraft getreten am 26.10.2023)

In der Raumnutzungskarte (Abb. 4) zur zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien werden keine Zuordnungen für den Vorhabenstandort gemacht.

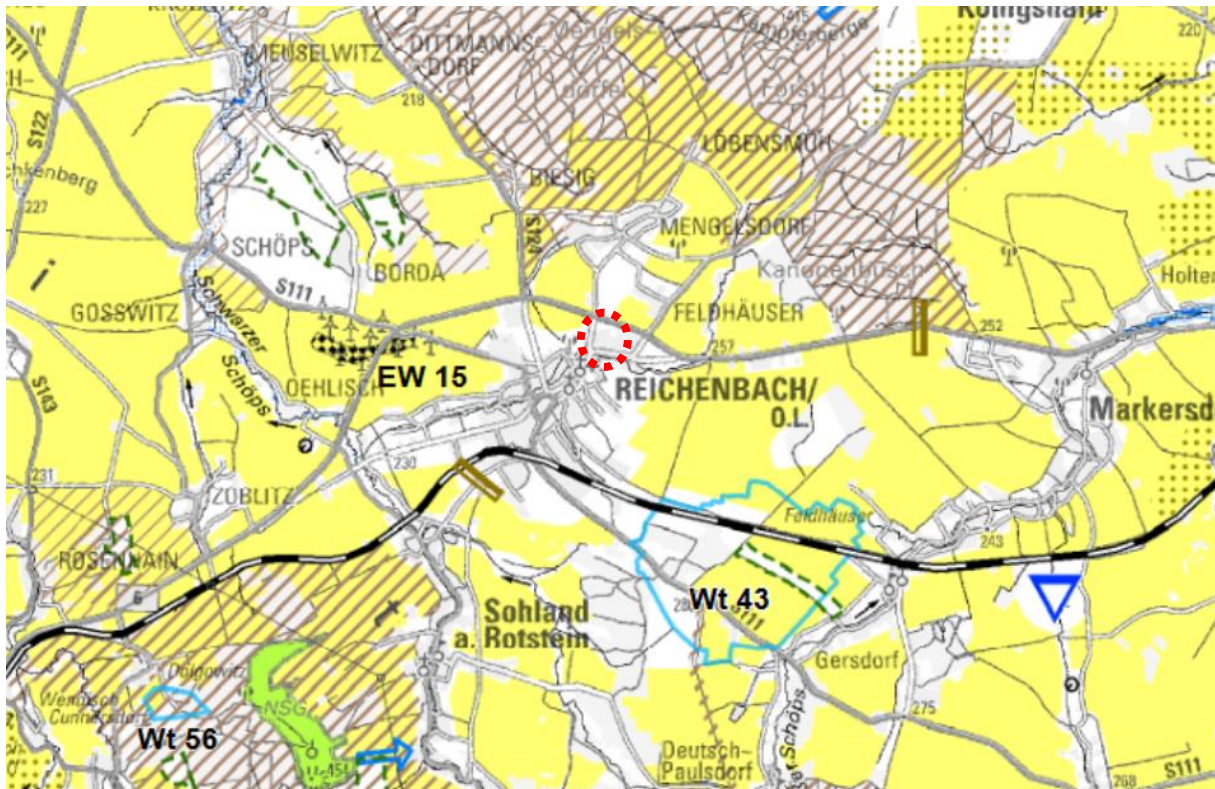


Abb.: 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte der zweiten Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz Niederschlesien

In der Festlegungskarte „Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung“ werden kleine Teilflächen im Norden des Vorhabenstandortes einem Gebiet mit potenziell großer Erosionsgefährdung durch Wasser zugeordnet.

In der Karte „Integriertes Entwicklungskonzept“ (Abb. 5) werden Teilflächen des Vorhabenstandortes einem Gebiet zur Sicherung von Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit für die Landwirtschaft, einem Gebiet zur Erhaltung eines hohen Filter- und Puffervermögens von Böden sowie einem Gebiet zur Erhaltung des Wasserspeichervermögens von Böden zugeordnet.

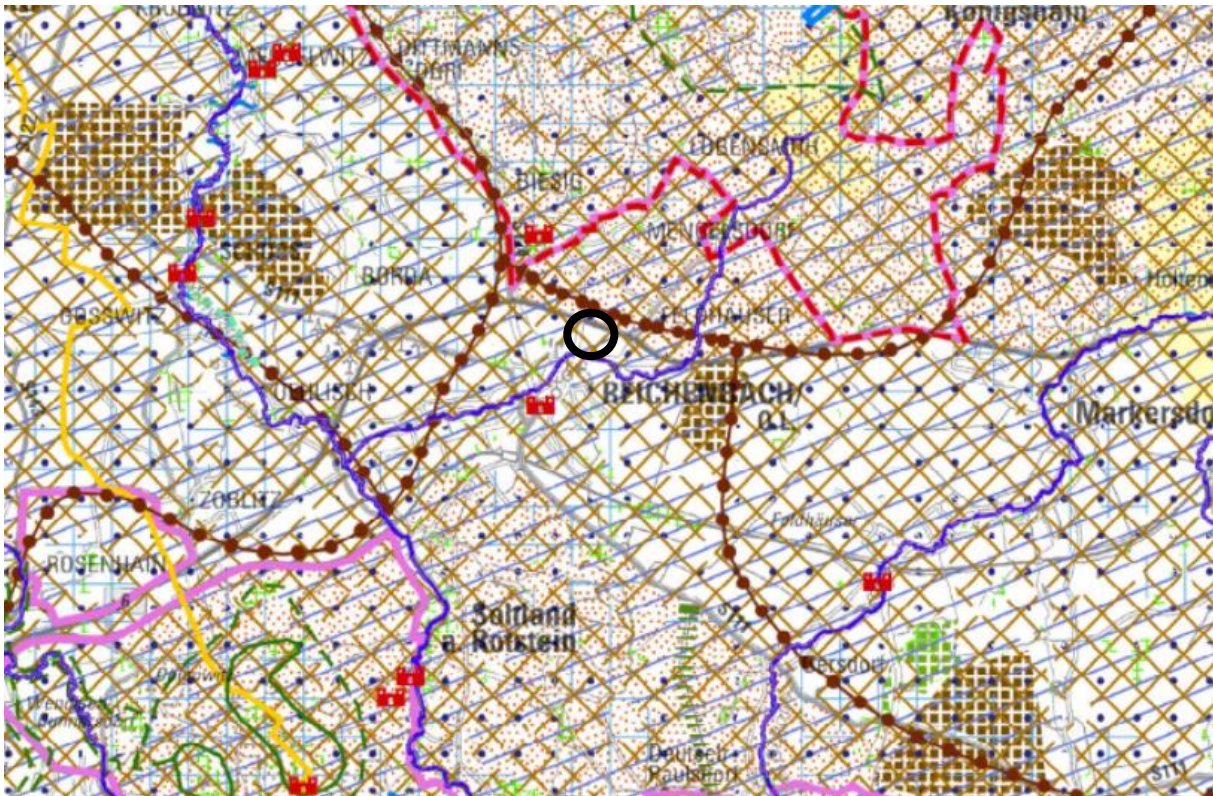


Abb.: 6: Auszug aus der Karte „Integriertes Entwicklungskonzept“ der zweiten Gesamtfortschreibung Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Folgende Ziele und Grundsätze (Auszüge) der Regionalplanung sind bei der kommunalen sowie standortbezogenen Entwicklung zu berücksichtigen:

Z 3.2.1

In der Planungsregion sind die räumlichen Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von regional und überregional bedeutsamen innovativen Gewerbe- und Industriebetrieben sowie attraktiven Dienstleistungen zu schaffen.

Z 5.1.2.1

Es ist darauf hinzuwirken, dass der Bodenabtrag durch Wind und Wasser insbesondere in den „Gebieten mit potenziell großer Erosionsgefährdung“ durch geeignete Bewirtschaftungs- und/oder landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen so reduziert wird, dass der schlagbezogene Bodenabtrag im langjährigen Mittel mittelfristig unter drei Tonnen pro Hektar und Jahr liegt und Stoffeinträge durch Bodenerosion bzw. Oberflächenabfluss aus diesen Gebieten in oberirdische Gewässer und

geschützte Biotope durch die Anlage von Pufferzonen vermieden werden. In diesen Gebieten bestehende erosionsmindernde Nutzungen und Strukturen sollen erhalten werden.

2.3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen (vgl. auch Pkt. 4) ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet¹. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB untersucht. Berücksichtigt werden u.a. bestehende Rechte im Plangebiet.

Bei den bestehenden Rechten im Plangebiet handelt es sich um:

- **Gewässer im Sinne des SächsWG / WHG:** Durch das Bebauungsplangebiet verläuft im Westen von Nord nach Süd ein Graben. Dieser dient als Zulauf zum Reichenbacher Wasser (Gewässerkennzahl 582412) welches südwestlich im Plangebiet verläuft. Der Zulauf (Abschnittsweise offen bzw. verrohrt) wird im Sächsischen Gewässerlaufverzeichnis unter der Gewässerkennzahl (GKZ) 58241254 geführt. Bei dem Graben handelt es sich um einen in Teilbereichen naturfernen offenen Graben in welchen auch die Überlauffunktion aus dem nordwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken eingebunden ist. Somit handelt es sich bei dem Graben und dem Reichenbacher Wasser um oberirdische Gewässer gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 WHG.

2.4 sonstige bestehende Rechte im Plangebiet

Baubeschränkungsbereiche

Teilflächen des nördlichen Plangebietes befinden sich im Baubeschränkungsbereich der Bundesstraße 6.

Grunddienstbarkeiten

Gemarkung Reichenbach

- Flurstück 2004 – Recht der Deutschen Reichspost zur Errichtung und Unterhaltung einer unterirdischen Fernsprechlinie mit Zubehör
- Flurstück 2005/1; 2005/2 – Wegerecht (freier Fußsteig) für Eigentümer von 35 Ober-Reichenbach
- Flurstück 2012/11 – beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht - Trinkwasserhauptleitung DN 150) für die Wasserwirtschaft Ostritz/ Reichenbach GmbH
- Flurstück 2012/4 – beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht nebst dazugehöriger technischer Einrichtung) für die Wasserwirtschaft Ostritz/ Reichenbach GmbH
- Flurstück 2019/5 – beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für die Wasserwirtschaft Ostritz/ Reichenbach GmbH

¹Berücksichtigt in der Planung wird die Darstellung des Ausgleichs des ermittelten Kompensationsdefizites.

3. SITUATION / STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ / FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG

3.1 Aktuelle Situation im Plangebiet

Die aktuelle Situation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann wie folgt beschrieben werden:

1. Im südlichen Teil des Plangebietes (weiße Fläche Abb. 6) befinden sich bauliche Anlagen. Dabei handelt es sich um das ehemalige Hotel „Reichenbacher Hof“ mit Parkplatz, Frei- und Gehölzflächen sowie östlich angrenzend Garagenanlagen des Bauhofes der Stadt. Des Weiteren ein Gebäude der Diakonie (Seniorenrechtliches Wohnen) und ein Gebäudekomplex mit Lagerflächen. Der Großteil der Flächen ist derzeit ohne Nutzung (Leerstand). Der Garagenkomplex wird teilweise durch den Bauhof der Stadt als Lager genutzt. Weiterhin ist das Gebäude des Seniorenrechtlichen Wohnens in Nutzung.
2. Im südwestlichen Areal des Geltungsbereiches (blaue Fläche Abb. 6) verläuft das Reichenbacher Wasser mit begleitenden Ufergehölzen und einer angrenzenden augenscheinlich als Weide genutzte Wiese. Hier standen Gebäude welche aber abgerissen wurden (ca. 2011)
3. Die Flächen mittig im Plangebiet können mit Sport und Freizeit (gelbe Fläche Abb. 6) beschrieben werden. Hierbei handelt es sich um das städtische Freibad mit Freiflächen, Beachvolleyballfeld, Liegewiese und Parkplatz. Zudem direkt nördlich angrenzend ein Sportplatz und eine Skateranlage. Die Freibadflächen sind kleinflächiger und von Gehölzstrukturen begleitet bzw. strukturiert.
4. Im Norden befinden sich eine Grünfläche im westlichen Bereich, abgegrenzt von einer linearen Gehölzstruktur hin zu landwirtschaftlich genutzten Flächen (orangene Fläche Abb. 6).



Abb.: 7: Nutzungen innerhalb des Projektgebietes, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

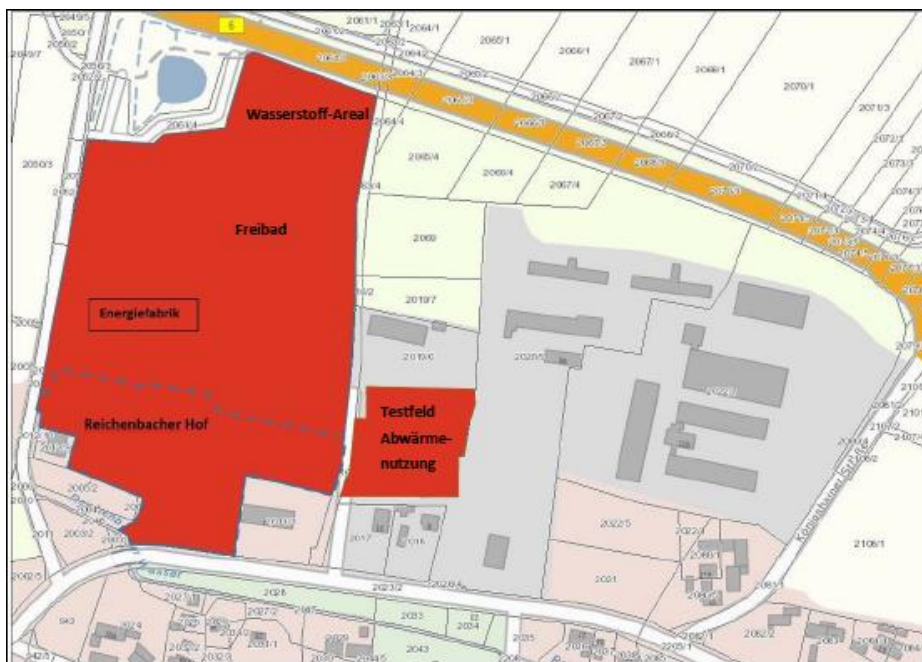
Die aktuelle Verkehrsanbindung des Plangebietes ist durch die südlich und westlich verlaufende Straße – Oberreichenbach - gegeben. Diese bindet im Norden an die Bundesstraße 6 an. Östlich im Plangebiet verläuft eine Erschließungsstrasse für die Lagerflächen und das nordöstlich gelegene Grundstück (Landkreis Görlitz - Straßenmeisterei) direkt angrenzend an das Plangebiet.

3.2 Konzeptionelle Beschreibung und Planungsansätze

Unter dem Aspekt des energie- und klimapolitischen begründeten Strukturwandels in Deutschland stehen die Gemeinden und Städte im Landkreis Görlitz vor der Aufgabe, konkrete Perspektiven für neue und zukunftssichere Arbeitsplätze und Investitionen zu schaffen. Ziel ist die Etablierung neuer, nachhaltiger und zukunftsorientierter Wertschöpfungspfade als Kernelement eines langfristig erfolgreichen Strukturwandels in der Lausitz.

Das Vorhaben kann vereinfacht folgendermaßen beschrieben werden. Die Energiefabrik umfasst Grundstücke, Gebäude und technische Anlagen zur

- Nutzung und Umwandlung regenerativer Energie („grüner Strom“)
- Erprobung von dafür notwendigen Technologien und
- Umsetzung des damit einhergehenden Wissenstransfers.



Das ehemalige Hotel „Reichenbacher Hof“ stellt das zentrale Element des Vorhabens dar. Es steht seit mehreren Jahren leer. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes sollen hier die Infrastrukturen für Büros, Schulungsräume und Labore auf den ca. 3.000 m² Nutzfläche geschaffen werden.

Abb.: 8: Darstellung Flächenkonzept (Quelle: Grobkonzept, Stadt Reichenbach, Mai 2023)

Des Weiteren soll eine Etage des ehemaligen Hotels wieder zu Übernachtungszwecken (Schulungen und Weiterbildungen) genutzt werden. Nördlich des Freibads soll nach derzeitigem Planstand das Wasserstoffareal, als technisches Kernelement entstehen. Durch die äußere Lage im Plangebiet, die eine direkte Verkehrsanbindung an die Bundesstrasse sowie an die Erzeugeranlagen für erneuerbare Energien (westlich gelegene WEA - Entfernung ca. 2,3 km) gewährleistet, kann das Areal auch in Zukunft effizient erschlossen werden. Das Freibad soll ebenfalls Teil des Konzeptes werden. Es soll als sogenannte Wärme- und Stromsenke dienen. Das bedeutet der grüne Strom bzw. die Abwärme aus

der Wasserstoffherzeugung sollen für dieses Objekt genutzt werden. Zusätzlich soll das Bad als Wasserlieferant für die Wasserstoff-Elektrolyse fungieren.

Vorteilhafte Kriterien für den Standort des „Gewerbegebietes - Energiefabrik“² sind:

1. die Flächen befinden sich zum Großteil im Eigentum der Stadt
2. die direkte Lage an der Bundesstrasse ermöglicht eine direkte überörtliche Verkehrsanbindung in Richtung Bautzen bzw. Görlitz
3. Teilbereiche wie das bestehende Schwimmbad werden in die Konzeption integriert
4. große Arealflächen sind schon bebaut und sollen revitalisiert bzw. umgenutzt werden
5. Nutzung von regional erzeugter überschüssiger Energie

3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Mischgebietsfläche gemäß des § 6 BauNVO, Gewerbegebietsflächen gemäß § 8 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freizeit festgesetzt.

Für das **Mischgebiet** werden folgende Nutzungsarten zugelassen und als nicht zulässig festgesetzt:

Zulässig im Mischgebiet sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig im Mischgebiet sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Für das **Gewerbegebiet** werden folgende Nutzungsarten zugelassen bzw. als nicht zulässig festgesetzt:

Zulässig im Gewerbegebiet sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

² Alternative Standorte für die Entwicklung von geeigneten und zusammenhängenden Gewerbeflächen, welche sich im Eigentum der Stadt befinden, sind nicht vorhanden.

Unzulässig im Gewerbegebiet sind:

- gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten

Für die Teilfläche des **eingeschränkten Gewerbegebietes** werden folgende Nutzungsarten zugelassen, als nicht zulässig bzw. als ausnahmsweise zulässig festgesetzt:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Beherbergungsstätten

Unzulässig im Gewerbegebiet sind:

- gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen sowie
- gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungsstätten

ausnahmsweise zulässig sind:

- gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Für das **sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit“** werden folgende Nutzungen festgesetzt:

Zulässig sind:

- Freibad
- Sportanlagen (z.B. Beachvolleyball, Fußball-, Fun-Ball Felder, Skateranlagen u.a)
- Vereinsheim
- Ballfangzäune bis 4m Höhe
- Kiosk, Schank- und Speisewirtschaften, die im Zusammenhang mit den vorab aufgeführten Nutzungen stehen

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bzw. Höhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Entsprechend dem Planvorhaben wird die GRZ, unter Beachtung des § 17 Abs. 1 BauNVO,

- in den Gewerbegebieten (GE_e 1; GE 2; GE 3 und GE 4) auf den Wert von 0,8
- im Mischgebiet auf den Wert 0,6 und
- im sonstigen Sondergebiet auf den Wert 0,5 festgesetzt.

Die Reduzierung der Grundflächenzahl im sonstigen Sondergebiet auf 0,5 unterstützt die derzeitige sowie zukünftig angestrebte Nutzung als Freibad und Sportanlage. Demzufolge soll der offene grüne Charakter der Fläche beibehalten werden.

Gebäudehöhen und Höhen baul. Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Angabe der zulässigen Gesamthöhe in Metern entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in Metern (m) ist der in der Planzeichnung für das jeweilige Baugebiet festgesetzte Höhenpunkt.

Für technologische Aufbauten (Abluftanlagen o.ä.) sind auf maximal 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen zulässig.

Die Höhenangabe der festgesetzten Höhenpunkte erfolgt entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016, die Koordinatenangaben der festgesetzten Höhenpunkte im Lagereferenzsystem ETRS89-UTM33.

Höhenpunkte:

HP 1 =239,63 m; Koordinaten - Rechtswert: 486489,9 m, Hochwert: 5666070 m [GE_e1]

HP 2 =241,14 m; Koordinaten - Rechtswert: 486630 m, Hochwert: 5666009,95 m [MI]

HP 3 =241,20 m; Koordinaten - Rechtswert: 486669,959 m, Hochwert: 5666050,043 m [GE2]

HP 4 =246,01 m; Koordinaten - Rechtswert: 486649,981 m, Hochwert: 5666190 m [SO]

HP 5 =245,52 m; Koordinaten - Rechtswert: 486569,913 m, Hochwert: 5666270,008 m [GE3]

HP 6 =242,61 m; Koordinaten - Rechtswert: 486489,862 m, Hochwert: 5666229,943 m [GE4]

3.3.3 Solarfestsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Bei der Errichtung von Flachdächern sind mindestens 2/3 der Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu belegen oder mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Begründung:

Die Festsetzungen werden getroffen um das Vorhaben und somit die Umsetzung der Vorgaben der Bundesregierung zur Nutzung erneuerbarer Energien und der Klimaneutralität zu unterstützen.

3.3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer **Bauweise** wird verzichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Baugebietes wird durch die Festsetzung der Baugrenze sowie durch die Zulässigkeit von Nebenanlagen definiert.

Die Regelungen der Sächsischen Bauordnung (insbesondere Abstandsflächenregelung) sind bei möglichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren einzuhalten.

3.3.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen von diesen Flächen sind Zuwegungen und Stellplätze.

- Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8; 0,6 bzw. 0,5 sind in den festgesetzten Baugebieten ca. 1,5 ha zweckmäßig zu begrünen.
- Festgesetzt wird zudem, dass je 500 m² neuversiegelter Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum entsprechend dem Merkblatt zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz (Anlage 3 zum UB) mit einer Pflanzqualität Hochstamm mind. 1,80 m mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

3.3.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Erforderliche Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Dabei handelt es sich auch um untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzzweck der in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

3.4.1 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Baubeschränkungsbereich)

Teilflächen des Vorhabenstandortes unterliegen den Anbauvorschriften (Baubeschränkungsbereiche) des § 24 des Sächsischen Straßengesetzes (SächsStrG). Der Baubeschränkungsbereich der Bundesstrasse 6 ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

3.4.2 Dachgestaltung der baulichen Anlagen

Es sind im Plangebiet die Dachformen und Dachneigungen für die Gebäude entsprechend der Nutzungsschablone zulässig:

Baugebiet	Dachform	Dachneigung	Farbe der Dachhaut
GE ₁	Satteldach, Pulldach, Flachdach	0° - 30°	Keine Vorgaben
GE2	Satteldach, Pulldach, Flachdach	0° - 30°	Keine Vorgaben
GE3	Satteldach, Pulldach, Flachdach	0° - 30°	Keine Vorgaben
GE4	Satteldach, Pulldach, Flachdach	0° - 30°	Keine Vorgaben
SO	Satteldach, Pulldach, Flachdach	0° - 30°	Keine Vorgaben
MI	Satteldach, Pulldach, Flachdach	0° - 30°	Keine Vorgaben

Tab. 1: Dachgestaltung der Gebäude in den festgesetzten Baugebieten

3.4.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

Fassadenflächen sind zu 50 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Anlagen und Gebäude, in welcher aufgrund der produktionspezifischen Bedingungen oder aus verfahrens- sowie prozesstechnischen Gründen eine Fassadenbegrünung nicht möglich ist. Periodische Beleuchtungen zur Werbung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3.4.4 Gestaltung der Stellplätze

Neu zu errichtende Stellplätze im Plangebiet sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrassen zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.

- Ziel ist die größtmögliche Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zu erreichen.

3.4.5 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Grundstücksfläche sind so zu gestalten, das an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird.

3.4.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, um ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und es damit nach außen abzugrenzen.

Solche Einfriedungen sind im Plangebiet entlang der Grundstücksgrenze und bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Im Bereich der Einmündung beschränkt sich die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 70 cm, um die erforderliche Sicht freizuhalten. Entlang der festgesetzten, öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen.

→ Ausnahme: Ballfangzäune dürfen eine max. zulässige Höhe von 4,00 Metern haben.

4. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE

4.1 Archäologie und Denkmalschutz

Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes, ca. 90m südwestlich befindet sich nach Ausweisung des FNP folgendes Einzeldenkmal nach SächsDSchG:

- Flurstück 2002/5, Gemarkung Reichenbach (Wohnhaus, Stallgebäude, Scheune und Seitengebäude eines Vierseithofes; Ursprung um 1750 (Vierseithof); bez. 1865 (Bauernhaus)

Archäologie

Im südlichen Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld befindet sich entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan der archäologische Relevanzbereich: *mittelalterlicher Dorfkern [4179e-D-01]*.

Allgemeine Hinweise:

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).

Die ausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hingewiesen.

4.2 Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, für das Radonkonzentrationen von $< 20 \text{ kBq/m}^3$ in der Bodenluft bzw. keine Bewertungen vorliegen.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m^3 (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-

Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

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. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahme erforderlich und zumutbar sind.

Da auch außerhalb festgesetzter Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können, empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie generell den vorsorgenden Schutz vor Radon.

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

Tel. 0371/ 46124-221

Fax 0371/ 46124-299

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

4.3 Betriebe die der Störfallverordnung unterliegen

Die Zulässigkeit der Ansiedlung von Betrieben im Gewerbegebiet, welche der Störfall-Verordnung unterliegen, ist in einem durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach BImSchG zu prüfen.

4.4 Altlasten/Abfall

Im Plangebiet sind entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder verursacht werden, ist das Landratsamt des Landkreises Görlitz gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019 durch den Bauherrn umgehend zu benachrichtigen.

4.5 Bodenschutz

Der Kulturboden ist nach § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschleifen, 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 Fremdstoffen 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.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Landratsamt des Landkreises Görlitz (Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) unverzüglich anzuzeigen. Ggf. anfallender kontaminierter Boden bzw. Bauschutt ist/sind durch den/die Verpflichteten gemäß Bundesbodenschutzgesetz bzw. SächsKrWBodSchG fachgerecht zu entsorgen.

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des SächsKrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen. Alle weiteren verwertbaren Abfälle sind entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, d.h. getrennt zu erfassen und in den Stoffkreislauf (z.B. Bauschuttrecycling) zurückzuführen bzw. in zulässigen Anlagen zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG in einer nach dem KrWG genehmigten Anlage gemeinwohlverträglich zu entsorgen. In Abhängigkeit der Abfallart, der Menge und der Entsorgungsart sind Nachweise unter Beachtung des KrWG zu führen.

4.6 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.

4.7 Umwelthygiene

Folgende Hinweise sind aus umwelthygienischer Sicht bei der Umsetzung des Planvorhabens zu berücksichtigen:

1. Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser, das den mikrobiologischen und chemischen Grenz- und Richtwertanforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 in der jeweils aktuellen Fassung entspricht, ist zu sichern.
2. Eine hygienisch unbedenkliche Abwasser- und Abfallbeseitigung ist zu gewährleisten.
3. Bei Bauflächen, die für schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen sind (u.a. Wohnbauflächen), muss gesichert sein, dass keine die Gesundheit gefährdenden Kontaminationen von Boden und Untergrund (Altlasten) vorliegen.
4. Hinsichtlich des vorsorgenden Radonschutzes wird auf die Unterschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m^3 (Strahlenschutzgesetz [StrlSchG]) verwiesen.
5. Entsprechend § 123 StrlSchG sind bei Errichtung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.
6. Die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend der DIN 18005 sind einzuhalten.
7. Zur Herstellung guter Wohnbedingungen ist auf eine schallschutzgerechte Grundrissgestaltung und Orientierung der Wohnräume zu achten.
8. Zur Senkung der Lärmemission sollten verkehrstechnische und -organisatorische Maßnahmen Berücksichtigung finden.
9. Bei der Gebäudeplanung sind eine ausreichende Tageslichtbeleuchtung und Besonnungsdauer in Innenräumen gemäß DIN 5034 und DIN EN 17037 nachzuweisen.
10. Es ist zu beachten, dass bei geringem Abstand ($< 10\text{m}$) von großkronigen Bäumen zu Fenstern von Wohn- und Aufenthaltsräumen ggf. Probleme hinsichtlich einer unzureichenden Tageslichtbeleuchtung auftreten können.
11. Wegen des positiven Effektes auf das Mikroklima sind ausreichend Grünflächen innerhalb und im Umfeld der Wohnbauflächen vorzusehen.
12. In Bezug auf den Klimawandel ist durch städtebauliche Maßnahmen auf eine Reduzierung thermischer Belastungen hinzuwirken z.B. urbane Durchgrünung, Einrichtung von großzügigen Schattenplätzen, Reduzierung des Versiegelungsgrades von offenen und öffentlichen Plätzen, Freihalten von Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten. Das Zentrum KlimaAnpassung bietet Informationen und Beratungen zu Klimaanpassungsmaßnahmen und Förderprogrammen unter <https://zentrum-klimaanpassung.de/> an.
13. Zur Minderung der allergenen Belastung sollte im öffentlichen Raum auf Neupflanzungen von Baum- und Pflanzenarten mit hohem allergenen Potential, z.B. Birke, Erle, Esche, Hasel, verzichtet werden.

4.8 Barrierefreies Bauen

Die gesetzlichen Vorgaben und Planungsgrundlagen zum barrierefreien Planen und Bauen von öffentlich zugänglichen Gebäuden 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.

- Die DIN 18040 Teil 1 (öffentlich zugängliche Gebäude) ist als Technische Baubestimmung in die SächsBO eingeführt.
- Die DIN 32975:2009-12 Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung legt Anforderungen u.a. auch für öffentlich zugängliche Gebäude bzw. Einrichtungen fest, um damit die Sicherheit, Orientierung und Mobilität für Menschen mit und ohne Sehbehinderung zu verbessern.
- Für den öffentlichen Verkehrs- und Freiraum entspricht die DIN 18040-3: 2014-12 dem Stand der Technik.

Bei allen Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich ist somit die Barrierefreiheit zu beachten. Für Menschen mit motorischen Einschränkungen, Personen mit Mobilitätshilfen und Rollstühlen, Blinde und sehbehinderte Menschen, Gehörlose und hörbehinderte Menschen sowie Menschen mit sonstigen Behinderungen müssen öffentliche Gebäude in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein.

Bei der Umsetzung des Vorhabens ist vollumfänglich die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit zu beachten. Sowohl Schülerinnen und Schüler, Sportlerinnen und Sportler in den Vereinen sowie Zuschauer und Gäste müssen den Sportplatz, das Funktionsgebäude in allen öffentlichen Teilen einschließlich barrierefreier Sanitärräume, Umkleiden und Duschen sowie den Zuschauerbereich einschließlich aller Zuwegungen barrierefrei erreichen und nutzen können. Dazu zählen auch Pkw-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen: barrierefreie Ausführung einschließlich Oberflächengestaltung (Achtung: Rasengittersteine sind keine barrierefreie Oberfläche!) und barrierefreie Zuwegung zum barrierefreien Zu-/Eingang beachten. Die barrierefreie Wegeführung aus dem öffentlichen Verkehrsraum muss sichergestellt werden, mit Anschluss an barrierefreie Haltestellen des ÖPNV. Auch die sensorische Barrierefreiheit ist durchgängig zu beachten (z.B. Umsetzung 2-Sinne-Prinzip, visuell kontrastierende Gestaltung, Beachtung Akustik und Schall-reduzierung, Beleuchtung, Blend- und Spiegelungsfreiheit u.a.m.).

4.9 Mitteilungspflichten bei geologischen Untersuchungen

Werden im Bebauungsplangebiet Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen für Versickerungsanlagen) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem LfULG zur Verfügung zu stellen.

Gemäß dem Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige Behörde). Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

5. UMWELTSITUATION UND GRÜNORDNUNG

5.1 Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes innerhalb des Plangebietes werden im Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht. Der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) ermittelt.

5.2 immissionsschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Plangebietes werden die nördlichen Flächen landwirtschaftlich genutzt. Das Freibad ist nur in den Monaten Mai bis September geöffnet. Die Garagen werden teilweise durch den Betriebs-hof der Stadt genutzt. Andere Flächen sind derzeit ohne Nutzung. Daher treten aktuell im Plangebiet keine dauerhaften Beeinträchtigungen auf die sich im Plangebiet befindenden sowie die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauungen auf. Unter Berücksichtigung des Planungsszenarios werden zukünftig Immissionen auf die Wohnbebauung einwirken.

5.3 wasserrechtliche Belange

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasser- bzw. Überschwemmungsgebiete.

Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Grundwassermessstellen. Das Vorhabengebiet fällt in das Einzugsgebiet der Spree.

Oberflächenwasser

Aktuell wird das Niederschlagswasser der landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Grünflächen innerhalb des Freibadgeländes Vor-Ort zur Versickerung gebracht. Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Im Zuge des Vorhabens wird ausschließlich die benötigte Grundfläche für die neuen Nutzungen versiegelt.

Grundlegend ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf der Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen. Es ist aber auch möglich, Niederschlagswasser aufzufangen, zwischen zu speichern und zur Wiederverwendung, auch im Rahmen des Vorhabens, bereitzustellen.

Gewässer

Durch das Baugebiet verläuft im Westen von Nord nach Süd ein Graben. Dieser verbringt das gesammelte Wasser, aus den nördlich der Bundesstraße gelegenen Landwirtschaftsflächen, zum Reichenbacher Wasser (Gewässerkennzahl 582412) welches südwestlich im Plangebiet verläuft. Der Graben (Abschnittsweise offen bzw. verrohrt) wird im Sächsischen Gewässerlaufverzeichnis unter der Gewässerkennzahl (GKZ) 58241254 geführt. Die offenen Abschnitte weisen einen naturfernen Charakter auf. Zusätzlich ist in das Gewässer die Überlauffunktion des außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebeckens eingebunden. Der Graben bleibt als solcher erhalten. Der gesetzlich festgesetzte Gewässerrandstreifen von 10 m (beidseitig 5 m) entsprechend des § 38 WHG wird be-

achtet. Die gesamte Fläche wird als Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt.

Wie benannt verläuft im südwestlichen Plangebiet das Reichenbacher Wasser innerhalb des Geltungsbereiches. Die nördlich des Baches gelegene Grünfläche soll als Retentionsraum bei Hochwasser fungieren und dahingehend umgestaltet werden. Des Weiteren soll die Fläche zur Sammlung und Ableitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser z.B. der Dachflächen aus dem Plangebiet dienen.

Hinweise zum Grundwasserschutz / zur Errichtung von Versickerungsanlagen

- Sollte die Errichtung einer Versickerungsanlage planerisch vorgesehen werden, sind weitere standortspezifische Bodenuntersuchungen erforderlich. Die Versickerungsanlagen sind nach Maßgabe des Arbeitsblattes DWA A 138 zu planen, zu bauen und zu betreiben. Versickerungsanlagen bedürfen nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 1 WHG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der zuständigen UWB zu beantragen ist. Auch der Bau- und Betrieb von Erdwärmeanlagen bedarf der vorherigen Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde und nach Prüfung ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Um der Minimierung der Grundwasserneubildung entgegenzuwirken, ist die Flächenversiegelung durch geeignete Maßnahmen, z. B. wasserdurchlässige Gestaltung zu befestigten Flächen, auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Die für die Baumaßnahmen im Vorhabengebiet verwendeten Baustoffe und Einbaumaterialien dürfen keine wassergefährdenden Stoffe enthalten, die über das Sickerwasser in den oberen Grundwasserleiter gelangen können. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers herbeiführen könnten (z. B. Betriebsstoffe der zum Einsatz kommenden Baumaschinen), sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen (Baustelleneinrichtungsfläche) abzustellen, um Tropfverluste von Treibstoff und Ölen in den Boden zu vermeiden. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 53 Abs. 1 SächsWG bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Jegliche Verunreinigung von Grund- und Oberflächenwasser ist auszuschließen. Auf die prinzipielle Sorgfaltspflicht, insbesondere beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen im Zusammenhang mit den auszuführenden Arbeiten wird verwiesen (§5 Abs. 1 WHG).
- Tiefbauarbeiten, die planungsseitig das Grundwasser anschneiden, sind spätestens einen Monat vorher der Unteren Wasserbehörde (UWB) anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG). Bei einem unvorhergesehenen Grundwasseranschnitt sind die Erschließungsarbeiten einzustellen und die UWB ist umgehend zu unterrichten (§ 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 41 Abs. 2 SächsWG).
- Für die bauzeitliche Grundwasserhaltung (Absenkung, Entnahme, Ableitung, Umleitung) wird gemäß §§ 8 und 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.
- Bei den Arbeiten ist die den Umständen entsprechende Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften zu verhindern. Auf die Gefährdungshaftung gemäß § 89 Abs. 1 WHG wird hingewiesen.

5.4 Naturschutz

5.4.1 Schutzgebiete

Unter Auswertung der digitalen Daten des Landkreises Görlitz (Quelle: <https://gis-lkgr.de>, Stand: Dezember 2024) befindet sich das Plangebiet in keinem festgesetzten Schutzgebiet. Die nächstliegenden Schutzgebiete sind:

1. Landschaftsschutzgebiet „Königshainer Berge“ - Entfernung ca. 860 m (nördlich)
2. SPA-Gebiet „Feldgebiete in der östlichen Oberlausitz“ – Entfernung ca. 1.000 m (östlich)

5.4.2 Biotopschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das nächstgelegene Biotop, welches gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatschG geschützt ist befindet sich ca. 30 m nordwestlich des Plangebietes.

5.4.3 Artenschutz

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung keine faunistischen Erfassungen durchgeführt. Entsprechend den vorgefundenen Biotopstrukturen sowie der Lage des Vorhabenstandortes ist anzunehmen, dass Vorkommen verschiedener Artgruppen (Säugetiere (insbesondere Fledermäuse), Vögel, Amphibien und Reptilien, ggf. Libellen) den Vorhabenstandort als Nahrungs- und Reproduktionsstandort nutzen.

Folgende Annahmen bestehen:

1. Die nördlichen Bereiche des Vorhabenstandortes (in Richtung Regenrückhaltebecken), der offene Graben im Plangebiet sowie das Reichenbacher Wasser im Südwesten stellen geeignete Reproduktions- und Nahrungshabitate für Amphibien und ggf. Libellenarten dar.
2. Alle Gehölzstrukturen innerhalb des Vorhabenstandortes stellen Bruthabitate strukturgebundener Arten der Avifauna sowie potentielle Reproduktions- und Jagdhabitate von Fledermausarten dar.
3. Das Grünland sowie die Feldhecke stellen geeignete Winterquartiere für Amphibien (Reptilien) dar.
4. Die Gebäude innerhalb des Vorhabenstandortes stellen z.T. geeignete Bruthabitate der Avifauna sowie ggf. Sommer- und Winterquartierquartiere von Fledermäusen dar.

Der genaue Untersuchungsumfang wird innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch die Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz benannt.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden bzw. auszuschließen werden Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (Pkt. 3.3) festgesetzt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen zum Erhalt unbeanspruchter Strukturen, zur Reduzierung des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotenzial.

Aufgrund der Vielzahl an zu fällenden Bestandsgehölzen wird festgesetzt, dass pro 500 m² begonnener neu versiegelter Grundstücksfläche ein Baum (entsprechend des „Merkblatt zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten im Landkreis Görlitz“, siehe Anlage 3 zum UB) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Es ist folgende Pflanzqualität zu verwenden:

- bei Hochstämmen mind. 1,80 m Stammhöhe und Stammumfang von mind. 16-18 cm (gemessen in 1m Höhe)

Pflanzbindung

Auf den so gekennzeichneten Flächen sind die Gehölze in ihrer Dimension und der Ausprägung zu erhalten, zu entwickeln und vor Zerstörung und Inanspruchnahme zu schützen. Die bisherigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind beizubehalten. Bei Verlust sind die Gehölze durch gebietsheimische und standortgerechte Gehölze gemäß dem "Merkblatt zu gebietsheimischen Baum- und Straucharten des Landkreises Görlitz" zu ersetzen.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft

BAUZEITENBESCHRÄNKUNG - FLEDERMAUS

Unvermeidliche Baumfällungen von Höhlenbäumen sind zum Schutz der Fledermaus in der Zeit vom 01. Oktober bis 28.2./29.2. des jeweiligen Jahres durchzuführen. Vorzugsweise ist diese aber zwischen dem 01. Oktober und 15. Oktober, durchzuführen (da keine Jungtiere mehr und noch keine Überwinterung begonnen hat). Darüber hinaus ist eine vorherige Begutachtung in Hinsicht auf besetzte Quartiere und ggfs. die Bergung von anwesenden Fledermäusen durchzuführen. Quartierverluste von Fledermausarten in Bäumen sind durch geeignete wartungsarme Fledermauskästen vor Beginn der Fällung zu kompensieren. Beim Verlust nachgewiesener Wochenstuben- und Winterquartiere beträgt das Ausgleichsverhältnis 1:5. Bei einem Verlust von potenziellen wochenstubengeeigneten Gehölzstrukturen/ Winterquartieren an Bäumen beträgt der Faktor 1:3.

BAUZEITENBESCHRÄNKUNG - AVIFAUNA

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna sind die Baufeldfreimachung sowie die Errichtung baulicher Anlagen und Verkehrsflächen im Plangebiet im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2./29.2. des jeweiligen Jahres zulässig. Falls davon abgewichen werden soll, ist eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz (uNB) zu beantragen. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (diese ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz vorab zu benennen) zu begleiten.

BAUZEITENBESCHRÄNKUNG - REPTILIEN / AMPHIBIEN

Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist der Vorhabenstandort in der Aktivitätszeit auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten (z.B. Zauneidechse, verschiedene Amphibienarten) zu prüfen. Insofern ein Vorkommen von Arten bestätigt wird, ist ein Abfang im Vorhabenbereich durch qualifiziertes Personal erforderlich. Hierzu ist recht-

zeitig eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Dauer und Intensität der Abfangaktionen ist an die jeweilige Größe des Bestandes sowie deren Aktivitätszeit anzupassen. Die abgefangenen Tiere sind in störungsfreie Ersatzhabitats zu verbringen. Ein Einwandern von umgesiedelten Individuen aus Nachbarhabitats ist mit geeigneten Mitteln, wie die Errichtung eines Folienfangzaunes, zu verhindern. Die Maßnahme ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz abzustimmen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und anschließend der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz zu übergeben.

BAUMFÄLLUNGEN

Baumfällungen sind im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. des jeweiligen Jahres zulässig. Höhlenbäume im Baugebiet sind zu erhalten. Für unvermeidliche Fällungen von Höhlenbäumen ist eine Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und geeignete Vermeidungsmaßnahmen für Vögel/ Fledermäuse zu ergreifen. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (diese ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz vorab zu benennen) zu begleiten.

Hinweise zur zeitlichen Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen, zur Pflege; zur Verwendung von Pflanzenmaterial und zur ökologischen Baubegleitung

zeitliche Realisierung

Die grünordnerische Festsetzung Pkt. 3.1 ist spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Arbeiten auf dem jeweiligen Baugrundstück zu realisieren.

Im Bereich der festgesetzten Grünflächen und Kompensationsflächen ist der Einsatz von Mineraldünger sowie Pflanzenschutzmittel prinzipiell unzulässig.

Pflege

Für alle Anpflanzungen gilt die Einhaltung einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Verwendung von Pflanzmaterial

Im Baugebiet ist Saat- und Pflanzgut des Ursprungsgebietes „Sächsisches Löß- und Hügelland (20)“, (Produktionsraum 3 (MD) „Mitteldeutsches Flach- und Hügelland“) zu verwenden. Sollte dies in begründeten Fällen nicht möglich sein, bedarf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, nach § 40 Abs. 1 BNatSchG einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Görlitz.

ökologische Baubegleitung

Die in Pkt. 3.3 beschriebenen Maßnahmen sind bei deren Umsetzung durch qualifiziertes und fachkundiges Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu begleiten.

Aufgrund der Eingriffsintensität ist ein kompletter Ausgleich, mit den benannten Maßnahmen, innerhalb des Baugebietes nicht möglich. Im weiteren Planverfahren werden Lösungen in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt des Landkreises Görlitz sowie der Stadt Reichenbach / O.L. erarbeitet, wie das **Kompensationsdefizit von 176.524 Werteinheiten** kompensiert werden kann.

Dahingehend sind außerhalb des Plangebietes zusätzliche Maßnahmen umzusetzen. Durch den Vorhabenträger werden im weiteren Verfahren Flächen akquiriert. Diese werden in Abstimmung mit dem oben aufgeführten Amt hinsichtlich Ihrer Eignung geprüft.

Die Sicherung der Flächen erfolgt dann bis zur Satzung durch den Abschluss städtebaulicher Verträge zwischen dem Vorhabenträger und den jeweiligen Grundstückseigentümern.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehr

Die zukünftige Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes ist unter Einbeziehung der bestehenden Infrastruktur wie folgt beabsichtigt:

LKW- und PKW-Verkehr

Erschließung aus nördlicher Richtung

Die Haupteerschließung des Plangebietes für LKW- und PKW-Verkehr ist aus nördlicher Richtung über die bestehende Straße – Oberreichenbach -, welche direkt an die B 6 anbindet, beabsichtigt.

Erschließung aus südlicher Richtung

Um eine Erschließung der östlich gelegenen Gewerbeflächen des Plangebietes für den LKW-Verkehr zu ermöglichen, ist der Ausbau der bestehenden Verkehrsfläche angedacht. In der ersten Entwurfssituation wurde für die Erschließungsstraße eine Verkehrsraumbreite von insgesamt 8,80 m skizziert. Diese beinhaltet u.a. die Errichtung der erforderlichen Straßenbreite von 6,50 m (inklusive eines 1,5 m breiten Fahrrad-schutzstreifens) sowie die Errichtung eines Gehweges mit einer Breite von 1,80 m. Am Ende der Straße ist eine Wendemöglichkeit für Lastzüge vorgesehen.

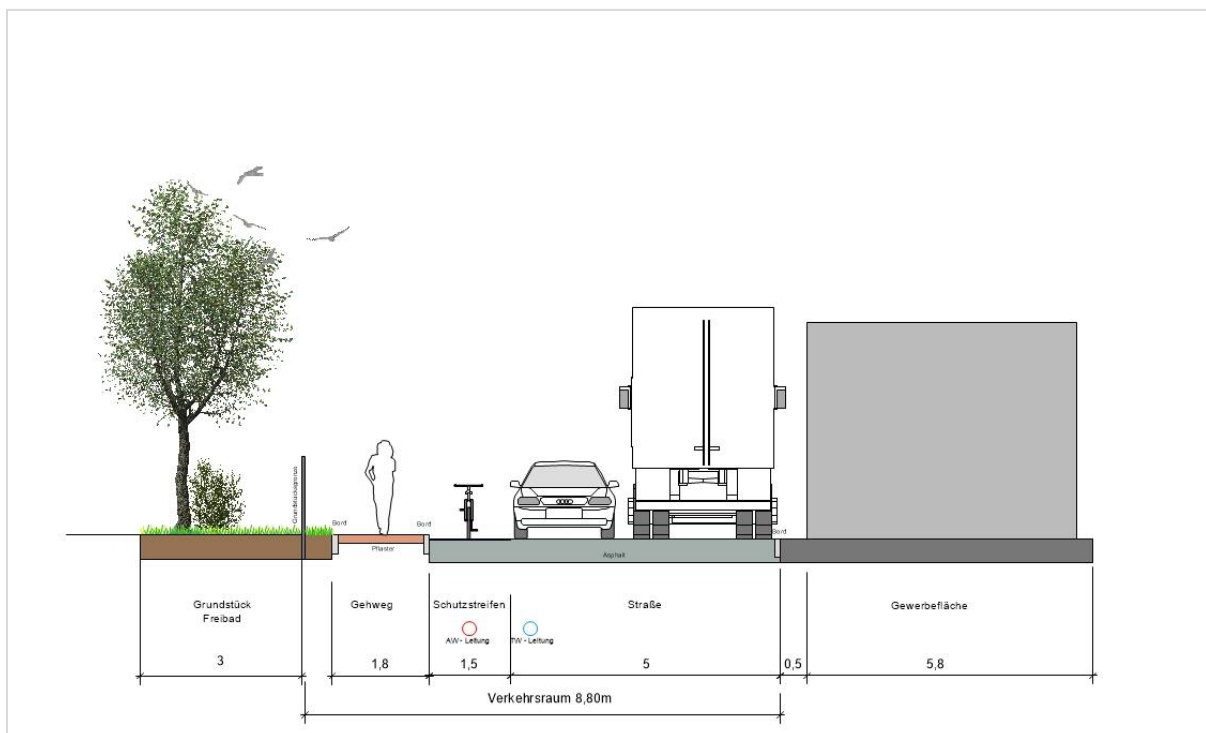


Abb.: 9: Schnitt neue öffentliche Verkehrsfläche im östlichen Plangebiet

Parkplätze

Im Plangebiet befinden sich im westlichen Areal Stellplatzbereiche. Dabei handelt es sich um die öffentlichen Stellplätze für das Schwimmbad. Diese werden in der Planzeichnung auch als öffentliche Parkplätze festgesetzt. Des Weiteren gibt es eine Stellplatzfläche, welche dem ehemaligen Hotel zugehörig ist. Diese sollen für die zukünftigen Arbeitnehmer der Energiefabrik zur Verfügung stehen. Die Flächen werden daher in der Planzeichnung als private Parkplatzflächen ausgewiesen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bahnverkehr

Der nächstliegende Haltepunkt („Bahnhof Reichenbach“) befindet sich im Süden der Stadt, innerhalb des Zentrums von Rietschen. Dieser ist fußläufig ca. 1,3 km von der südlichen Plangebietsgrenze entfernt. Direkt erreichbar sind u.a. die Städte Dresden, Löbau und Görlitz.

Busverkehr

Der nächstliegende Haltepunkt („Stadtbad Reichenbach“) befindet sich direkt an der westlichen Plangrenze. Dieser wird vom TaktBus 63 angefahren. Direkt erreichbar sind u.a. die Städte Niesky und Görlitz.

6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

6.2.1 Trinkwasser

Der Vorhabenstandort ist trinkwasserseitig folgendermaßen angebunden (siehe Abb. 8). Die Auskunft wurde durch die Stadtwerke Görlitz erteilt.

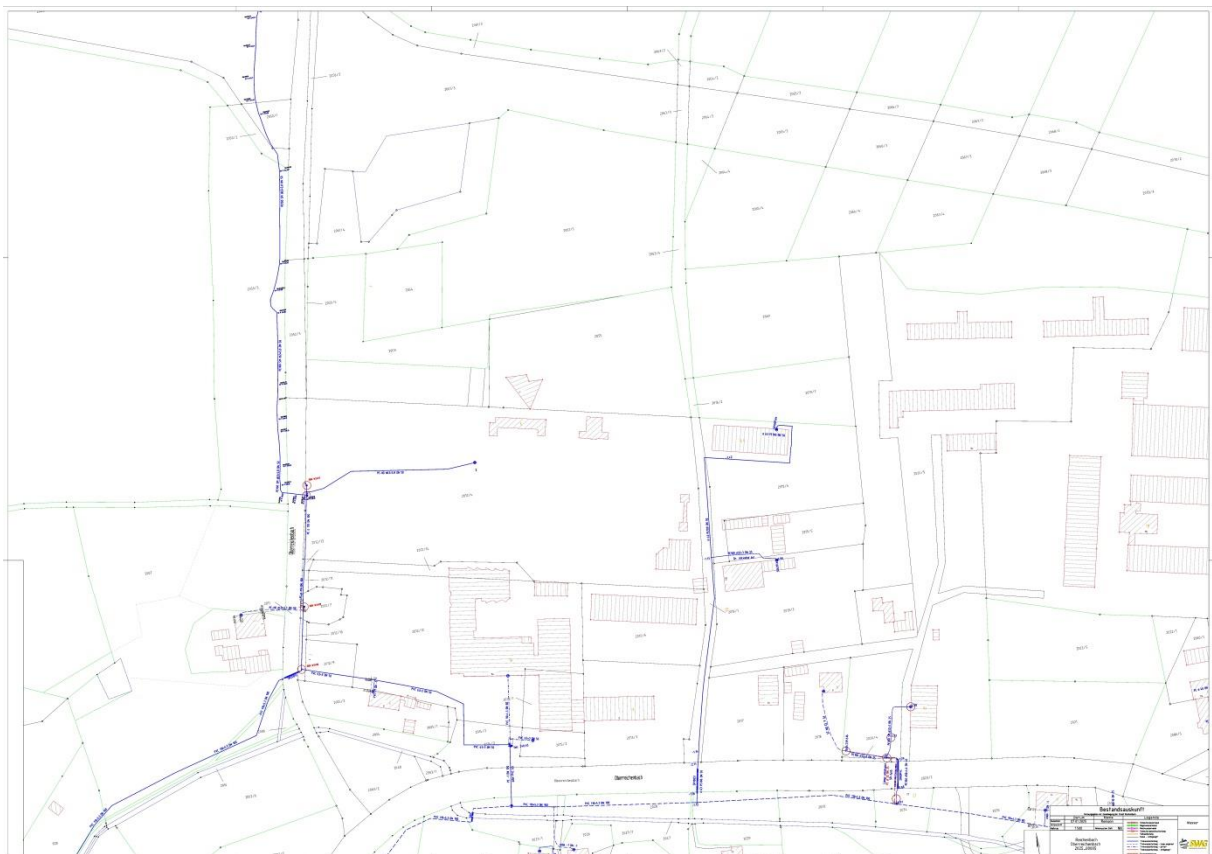


Abb.: 10: Bestand Trinkwasserleitungen im und angrenzend an das Plangebiet (Quelle: Auskunft SWG GR vom 13.01.2025)

6.2.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist folgendermaßen schmutzwasserseitig angeschlossen. (siehe Abb. 9). Die Auskunft wurde durch die Stadtwerke Görlitz erteilt.

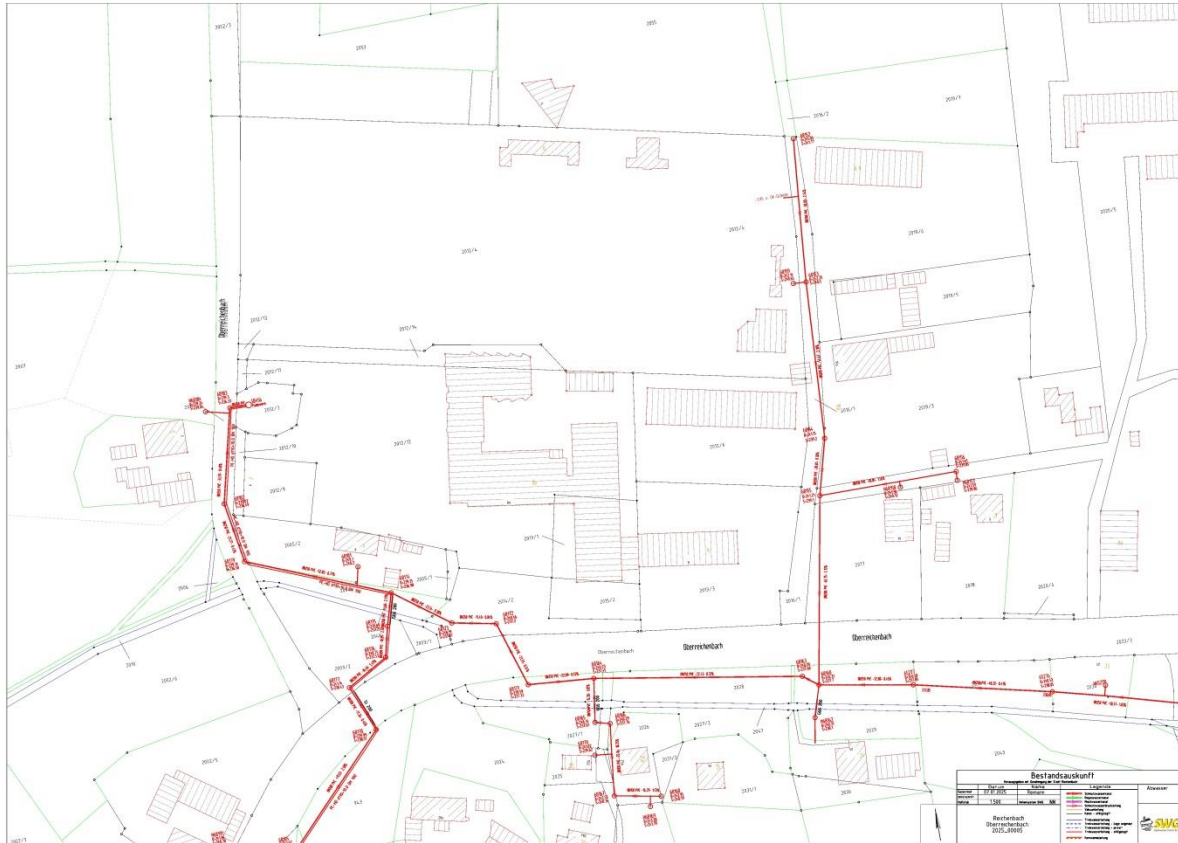


Abb.: 11: Bestand Schmutzwasser im und angrenzend an das Plangebiet (Quelle: Auskunft SWG GR vom 13.01.2025)

6.2.3 Regenwasser

Da sich im Bestand keine Mischwasserkanalisation befindet, wird davon ausgegangen, dass aktuell das anfallende Regenwasser der Bestandsgebäude sowie der befestigten Flächen in die angrenzenden Grün- und Freiflächen abgeführt wird.

Vorzugsweise ist das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in einer Zisterne zu speichern. Die Zisterne oder andere Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA A 138 zu planen, zu bauen und zu betreiben. Die Planung ist durch einen Fachplaner vorzunehmen.

6.2.4 Gasversorgung/Fernwärme/Elektroenergie/Telekommunikation

Gas

Laut Auskunft der SachsenNetze GmbH verläuft eine Mitteldruck-Gasleitung im südwestlichen Plangebiet. Von Süden unter der Straße Oberreichenbach kommend verläuft diese ins Flurstück 2014/2. Die Hauptleitung verläuft in Richtung Osten zum Teilgebäude (Saal) des ehemaligen Hotels. Von hier geht eine Leitung unter dem Gebäude entlang. Verläuft danach unter dem Garagenkomplex des Bauhofes und bindet in das rückwärtig liegende Gebäude des Freibades ein.

Eine Nebenleitung verläuft in Richtung Nordwesten, südlich des Parkplatzes innerhalb der Grünfläche hin zu dem privaten Wohngebäude auf dem Flurstück 2012/9.



Abb.: 12: Bestand Gas im und angrenzend an das Plangebiet (Quelle: Auskunft SachsenNetze vom 06.01.2025)

Fernwärme

Fernwärmeleitungen liegen im und um das Plangebiet nicht an.

Strom

Das Plangebiet ist folgendermaßen elektrotechnisch erschlossen. (siehe Abb. 11). Die Auskunft wurde durch die SachsenNetze erteilt.

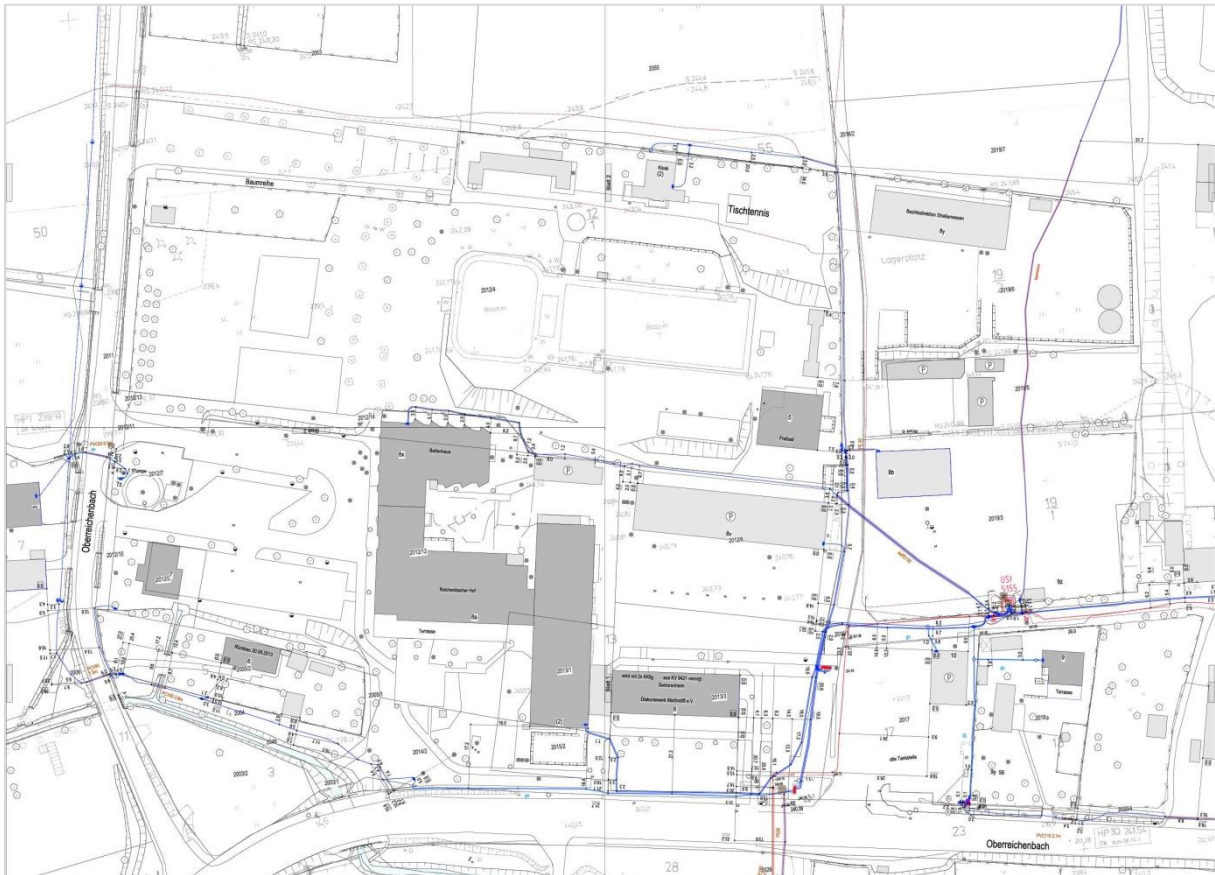


Abb.: 13: Bestand Strom im und angrenzend an das Plangebiet (Quelle: Auskunft SachsenNetze vom 06.01.2025)

Telekommunikation

Durch den Bestand wird davon ausgegangen, dass für Teilbereiche des Plangebietes eine Versorgung gegeben ist. Sollte für das Vorhaben der Ausbau der Telekommunikationsleitungen vorgesehen werden, muss dies mit dem Betreiber im weiteren Verfahren geklärt werden.

6.3 Brandschutz

Nach dem § 3 SächsBRKG (Sächsischen Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz, rechtsbereinigt mit Stand vom 1. März 2012) sind die Städte und Gemeinden Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und stellen eine ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend den örtlichen Verhältnissen sicher.

Für die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge im Grundschutz können für das Bebauungsplangebiet entsprechend dem Arbeitsblatt W405 mind. 3.200 l/min über 2 Stunden (mind. 384 m³) veranschlagt werden, da die Parameter

- Gewerbegebiet mit Anzahl Vollgeschosse > 1
- Löschwasserbedarf für mittlere bis große Brandausbreitungsgefahr

erfüllt sind.

Die Zufahrten für die Feuerwehr sowie die Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 zu gewährleisten.

7. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 2: Flächenbilanz

Nutzungen	Planung
Gewerbegebiet	~ 23.337 m ²
Mischgebiet	~ 2.969 m ²
sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freizeit“	~ 19.272 m ² *
*bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8; 0,6 und 0,5 sind 30.092 versiegelte Fläche möglich	
öffentliche Verkehrsflächen	~ 2.818 m ²
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung (Parkplatz, Fußweg)	~ 5.583 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	~ 160 m ²
Wasserflächen	~ 189 m ²
Grünflächen, Flächen mit Gehölzen	~ 6.946 m ²
Summe	~ 61.274 m ²