planaufstellende
Kommune:

Stadt Delitzsch
Schloßstraße 30

04509 Delitzsch

Projekt:

Bebauungsplan
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10
„Sondergebiet Delitzsch-Nord“

Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung

Erstellt: Oktober 2021

Auftragnehmer:

büro.knoblich
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin·Erkner·Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Marek Jamrozy

Projekt-Nr. 21-093

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN 3926

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis 4

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation 5

2.1 Bebauungsplan Nr.10 „Sondergebiet Delitzsch-Nord“ 5

3 Verfahren 5

3.1 Plangrundlage 5
3.2 Planungsverfahren 5
3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren 6

4 Lage, Abgrenzung 6

5 Bestandsaufnahme 7

5.1 Beschreibung des Plangebietes 7
5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht 8
5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes 8
5.4 Altlasten 8

6 Übergeordnete Planungen 8

6.1 Landesplanung 8
6.2 Regionalplanung 9
6.3 Flächennutzungsplan 10
6.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan 11

7 Planungsüberlegungen und –alternativen Solarthermie 11

7.1 Darstellung der zu betrachtenden Planungsalternativen 12

8 Geplante bauliche Nutzung 12

8.1 Art der baulichen Nutzung 12
8.2 Maß der baulichen Nutzung 12
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 13
8.4 Verkehrsflächen 14
8.5 Grünflächen 14

9 Erschließung 14

9.1 Verkehrserschließung 14
9.2 Trinkwasser- Abwasser und Löschwasserversorgung 14
9.3 Niederschlagswasser 14
9.4 Strom-, Gas und Wärmeversorgung 15
9.5 Telekommunikation 15
9.6 Abfallentsorgung 15

10 Flächenbilanz 16

11 Naturschutz und Landschaftspflege 16

12 Hinweise 16

Quellenverzeichnis 17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes 5
Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet 16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets (RAPIS 2021, unmaßstäblich) 7
Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch (2004) mit Vergrößerung in RAPIS 2021 10
Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.10 „Sondergebiet Delitzsch-Nord“ (nicht maßstäblich) 11

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand von Delitzsch. Die Fläche stellt sich derzeit als Sport- und Freizeitfläche dar und umfasst das Gebiet des seit 19.06.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Sondergebiet Delitzsch-Nord“.

Entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze tangiert die Sachsenstraße das Plangebiet. Im Osten schließt das Plangebiet an die Bitterfelder Straße (B 183a) an, während der nördliche Bereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt.

Die Stadtwerke Delitzsch beabsichtigen auf dem Gelände die Errichtung einer solarthermischen Anlage zur Wärmversorgung. Die solarthermische Anlage soll in das Fernwärmenetz der Stadtwerke eingebunden werden und damit zu einer umweltverträglichen Wärmeversorgung im Delitzscher Norden beitragen. Dafür wird eine Fläche von ca. 1,55 ha benötigt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden bisher nur in geringem Maße entwickelt oder weichen in Ihrer Lage und Dimension deutlich von den Zielen ab. Es wurde daher entschieden, den Bebauungsplan komplett zu überarbeiten, um geeignete Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und größtmöglichen gestalterischen Spielraum für die Stadt Delitzsch zu schaffen, ohne die Kernziele dabei im Wesentlichen zu verändern. Entsprechend den Anforderungen an die solarthermische Anlage ist eine zusätzliche Anpassung bzw. Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- planungsrechtliche Sicherung der Solarthermieanlage auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sowie anthropogen überprägten Tagebauflächen
- planungsrechtliche Sicherung der Freiflächen für Sport und Freizeit
- Sicherung und Entwicklung ausgewiesener Grünflächen und ihrer Bestände
- Sicherung der Erschließung durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien und Reduzierung Anteils fossiler Brennstoffe für die Wärmegewinnung

Da die Bebauungsplanänderung im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt wird, ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 (BauGB) beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Bebauungsplan Nr.10 „Sondergebiet Delitzsch-Nord“

Der Bebauungsplan Nr.10 „Sondergebiet Delitzsch-Nord“ wurde am 19.06.1998 genehmigt. Ziel war die Sicherung und Entwicklung von Freiflächen für den Schulsport sowie für die außerunterrichtliche Freizeitgestaltung. Festgesetzt wurden neben Sondergebieten für Sport und Erholung auch öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen (u.a. besonderer Zweckbestimmung (u.a. Fuß- und Radwege, öffentliche Stellflächen), Vorbehaltsflächen für Elektrizität und Pflanzgebote für zahlreiche Gehölze. Ein Teil der Flächen wurde vorher schon für Sportanlagen, Parkplätze und Garagen genutzt.

3 Verfahren

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Delitzsch, Gemarkung Delitzsch Flur 3 (Stand September 2021, bereitgestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen).

3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**Gesetzliche Grundlage**	**Zeitraum/Datum**
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Delitzsch und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden	§ 3 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB	
3. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren	§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB	

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	**Gesetzliche Grundlage**	**Zeitraum/Datum**
Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans		
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
9. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
10. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.3 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Der Umgang und die Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden vorgebrachten Belange wird im Laufe des Planverfahrens an dieser Stelle in die Begründung aufgenommen.

4 Lage, Abgrenzung

Das etwa 85.077 m² große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Delitzsch (vgl. Abb. 1), umgeben von der B 184 „Sachsenstraße“, B 183a „Bitterfelder Straße“ sowie „Sachsenstraße“. Es beinhaltet die Flurstücke 80/97, 80/130 sowie 80/131 der Gemarkung Delitzsch Flur 3.

Südlich schließt sich unmittelbar ein bestehendes Wohngebiet und Gewerbeeinheiten an, nördlich bis zu den beiden Bundesstraßen Ackerland. Die geplante Zuwegung des Plangebietes wird über die südlich verlaufende Sachsenstraße bzw. die Bitterfelder Straße erfolgen.

Nordöstlich neben dem Plangebiet verläuft die Bahnstrecke Delitzsch-Bitterfeld. Weiter nördlich befindet sich intensiv genutztes Ackerland. Südöstlich des Geltungsbereiches existiert ein Wartungs- und Serviceunternehmen für Schienenfahrzeuge, welches diverse separate Gleise nutzt. Weiterhin befinden sich Garagenkomplexe und Kleingärten östlich bzw. südöstlich vom Plangebiet.

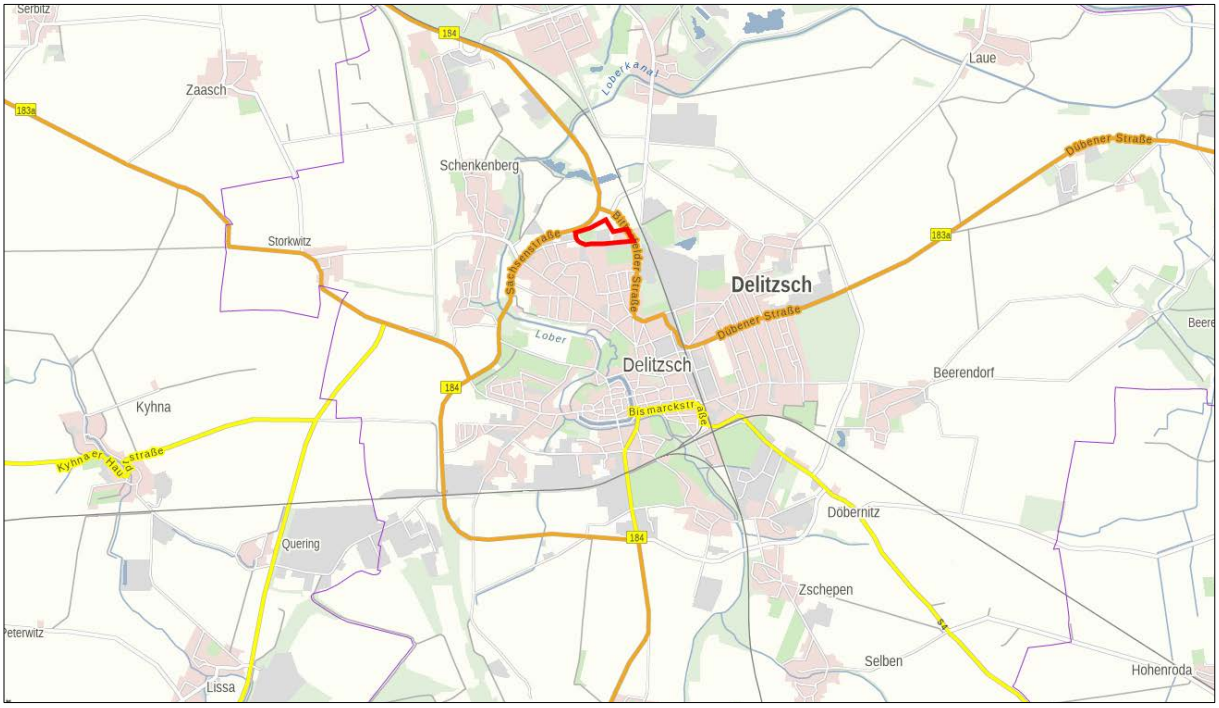

Abb. 1: Lage des Plangebiets (RAPIS 2021, unmaßstäblich)

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 3/7, 3/8, 4/9, 5/5, 6/60 und 6/57 Gemarkung Delitzsch Flur 3
- im Osten: Flurstücke 6/43 Gemarkung Delitzsch Flur 3
- im Süden: Flurstück 80/161 Gemarkung Delitzsch Flur 3
- im Westen: Flurstück 80/161 Gemarkung Delitzsch Flur 3

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Delitzsch. Es wird im Westen und Süden von der Sachsenstraße, im Osten von der B 138a und im Norden von landwirtschaftlichen Flächen und der B 184 eingefasst.

Die Entwicklung des Plangebietes wurde bereits im Jahre 1998 baurechtlich im Bebauungsplan Nr.10 „Sondergebiet Delitzsch-Nord“ geregelt. Die Festsetzungen sehen für den überwiegenden Teil der Flächen Sondergebiete für Sport und Erholung vor. Aktuell befinden sich auf den westlichen Flächen ein Jugendhaus, eine Multifunktionsfläche, eine Verkehrswacht mit Verkehrsgarten, eine Bikerbahn, ein Spielplatz und ein Imbiss. Im zentralen Bereich befindet sich derzeit eine größere geschotterte Fläche welche vorwiegend als Stellfläche für LKWs genutzt wird. Im östlichen Bereich befindet sich auf der Fläche des Sondergebietes ein Garagenkomplex. Die festgesetzten Verkehrs- und Stellflächen sind nur in Teilen und abweichend vom Bebauungsplan umgesetzt worden. Im südöstlichen Planungsgebiet wurde ein öffentlicher Parkplatz errichtet. Der restliche Bereich des Plangebietes ist anthropogen überprägt und von Spontanvegetation durchsetzt. Teile des nördlichen Bereiches werden landwirtschaftlich genutzt.

5.2 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet liegt angrenzend an einen kleinen Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Loberaue“ und in etwa 2 km Entfernung zum LSG „Goitsche“ im Norden.

Von weiteren Schutzgebieten nach Naturschutzrecht oder Wasserrecht ist das Plangebiet nicht betroffen.

5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

5.4 Altlasten

Gemäß Bebauungsplan Nr. 10 „Sondergebiet Delitzsch-Nord“ liegt eine Altlastenverdachtsfläche im südlichen Bereich des Plangebietes vor. Dabei handelt es sich um eine Fläche mit ehemals oberirdischen Öl-Reserve-Tanks, welche zum Betrieb des ehemaligen Heizwerkes genutzt wurde. Da das alte Heizwerk einschließlich seiner Nebenanlagen nicht mehr benötigt wird, erfolgte der Rückbau der Anlagen durch den Versorgungsträger. Die Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche ergab, dass die Fläche unbelastet ist.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Landesplanung

Die Karte des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 (LEP 2013) definiert im Zentrale-Orte-Konzept die Stadt Delitzsch als Mittelzentrum im verdichteten Bereich des ländlichen Raumes. Gemäß Grundsatz G 1.3.1 soll ein ausgewogenes raumstrukturelles Netz der „Zentralen Orte“ dazu beitragen, dass in allen Teilräumen des Freistaates die Bevölkerung Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung zu ihrem Wohnort erreichen kann. Das Netz soll verlässliche Rahmenbedingungen für die Wirtschaft sowie für private und öffentliche Träger der Daseinsvorsorge bei ihren Standort- und Investitionsentscheidungen bieten. Die Stadt Delitzsch kommt mit der Festsetzung der Erholungs-, bzw. Sport und Freizeitflächen dem Ziel 6.1.1 und dem Grundsatz 6.1.4 des LEP nach. Des weiteren sollen laut Grundsatz 2.2.2.2 eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet werden. Die vorliegende Planung trägt den Grundsätzen Rechnung.

Das Netz der Sportanlagen und -einrichtungen soll gemäß dem Grundsatz 6.4.4 so gestaltet werden, dass der Bevölkerung in allen Landesteilen in zumutbarer Entfernung sportliche Angebote für alle sozialen Gruppen und Altersgruppen bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. Es besteht nach wie vor eine Bedarfssituation, mit der Änderung/Anpassung des rechtkräftigen Bebauungsplanes weiterhin entsprochen wird.

Sowohl die Stadt Delitzsch als auch die Nachbargemeinden zählen gem. Kap. 2.1.3 (LEP 2013) zu den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf (Bergbaufolgelandschaften). Die Anlage einer Solarthermieanlage bildet eine zukunftsorientierte, ressourcenschonende und nachhaltige Alternative zu den traditionellen Energieträgern und folgt dem Leitziel des Z 5.1.1 des LEP, wonach die Nutzung der Erneuerbaren Energien flächensparend, effizient und umweltverträglich ausgebaut werden soll.

6.2 Regionalplanung

Der REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung regionsspezifisch dar. Er bildet den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur. Der REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 befand sich in der Gesamtfortschreibung und wurde als Regionalplan Leipzig-Westsachsen am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht.

Laut Grundsatz G 2.1.2 soll in der Planungsregion Westsachsen die Lebensqualität in der Region, insbesondere ihre Umweltqualität und Wohnattraktivität sowie ihr Tourismus- und Freizeitangebot, verbessert werden.

Die Städte innerhalb des Raumes mit besonderem Handlungsbedarf „Bergbaufolgelandschaft“ sind gem. Ziel 2.1.3.5 bei der Beseitigung struktureller Nachteile und der Förderung der regionalen Entwicklung mit geeigneten Maßnahmen besonders zu unterstützen. Eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen soll gem. Ziel 2.2.1.7 bei gleichzeitiger Vermeidung von Nutzungskonflikten ebenfalls unterstützt werden.

Regionale Grünzüge sollen, insbesondere bei städtischen Siedlungen, mit innerörtlichen Grünbereichen verknüpft werden (Grundsatz 2.2.1.11). Die weitere Ausformung der Grünzäsuren hinsichtlich ihrer Abgrenzung und Nutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmen (Z.2.2.1.12).

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie soll gem. Grundsatz 5.1.4.1 und Ziel 5.1.4.2 bevorzugt innerhalb oder ggf. außerhalb bebauter Bereiche bspw. auf Konversionsflächen, Unland oder auf sonstigen brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen ohne besondere ökologische oder ästhetische Funktionen erfolgen.

Gemäß Z 6.1.1 des LEP sind Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen des Freistaates zu sichern. Der REGIONALPLAN WESTSACHSEN konkretisiert, dass Funktionen der Daseinsvorsorge, in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Gemeinden gesichert und entwickelt werden sollen (Z 6.1.4).

Die vorliegende Planung trägt diesen Grundsätzen und Zielen des REGIONALPLAN WESTSACHSEN sowie der neuen o. g. Satzung Rechnung. Das Planungsgebiet ermöglicht die Sicherung und Erweiterung der Sport- und Freizeitangebote und die Nutzung solarer Strahlungsenergie an dafür geeigneten Standorten. Dies entspricht dem raumordnerischen Grundanliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter, der Luftreinhaltung sowie des Klimaschutzes.

6.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch von 2004 stellt das Plangebiet im südlichen Teil als Sondergebiet, und im nördlichen als Grünfläche mit Zweckbestimmung für Natur und Landschaft dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auch wenn der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets, welches der Erholung dient, als überwiegend aus dem FNP entwickelt zu betrachten ist, wird mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Solarthermie und der umfänglichen Korrekturen und Anpassungen bzgl. der verbleibenden Sondergebiets- und Verkehrsflächen die parallel Durchführung eines Änderungsverfahren zum FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig.

Die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, nach Genehmigung dieser erlangt der Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtsblatt seine Rechtskraft.

Der wirksame FNP befindet sich aktuell in der Fortschreibung. Der neue FNP berücksichtigt im Rahmen seines 1. Entwurfs die Flächen für Solarthermie (durch Darstellung als Sondergebiet).

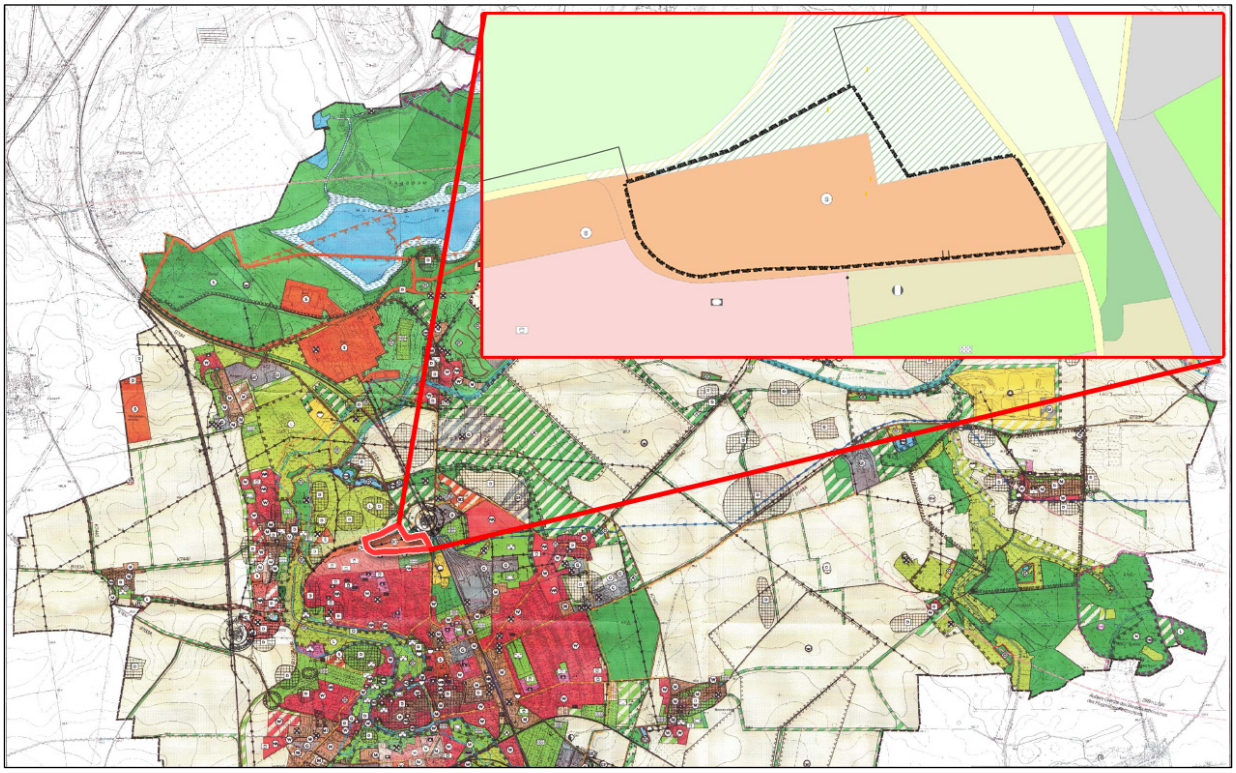

Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Delitzsch (2004) mit Vergrößerung in RAPIS 2021

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

6.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

In dem nördlichen Teil des Stadtgebietes befindet sich ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.10 „Sondergebiet Delitzsch-Nord“ der Stadt Delitzsch, welcher am 19. Juni 1998 in Kraft getreten ist.

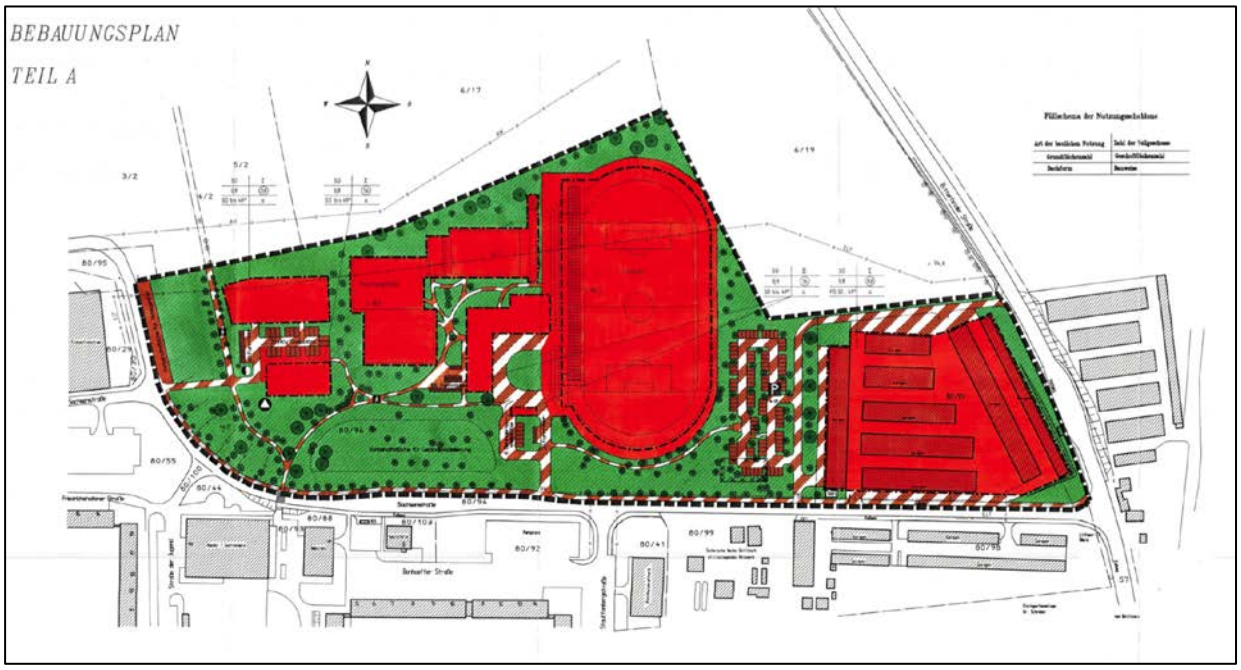

Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr.10 „Sondergebiet Delitzsch-Nord“ (nicht maßstäblich)

räumlicher Geltungsbereich des Planungsgebiets

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO Sondergebiete für Sport und Erholung festgesetzt. Allgemein zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke. Des weiteren sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwegflächen, öffentlichen Parkplätze) sowie öffentliche Grünflächen mit Erhaltungs- und Pflanzbindungen ausgewiesen.

Die überbaubare Grundfläche (GRZ) liegt bei 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) schwankt je nach festgesetzter Anzahl der Geschosse zwischen 0,8 und 1,6. Die abweichende Bauweise erlaubt eine max. Gebäudelänge von 60 m. Die maximale Traufhöhe liegt bei 7 m und die Firsthöhe bei 10 m über vorhandener Geländeoberfläche.

7 Planungsüberlegungen und –alternativen Solarthermie

Die geplante Solarthermieanlage wurde im Vorgriff auf die Einleitung des Planverfahrens einer intensiven Eignungsprüfung in Bezug auf die raumordnerischen und naturschutzfachlichen Belange unterzogen. Die Hälfte der für dieses Vorhaben in Anspruch zu nehmenden Fläche unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die andere Hälfte ist stark anthropogen überprägt und ohne besondere ökologische oder ästhetische Funktion. Daher spielt die Inanspruchnahme eine untergeordnete Rolle.

Zukünftig sollen die unversiegelten Flächen innerhalb des Sondergebiets SO SOLAR als naturnahe Wiese (Frischwiese) entwickelt werden. Damit wird eine deutliche Verbesserung der Boden- und Lebensraumfunktion zu erwarten sein.

7.1 Darstellung der zu betrachtenden Planungsalternativen

Die Ermittlung potenziell geeigneter Flächen für Solarthermie innerhalb des Gemeindegebiets erfolgt nach den Vorgaben der Raumordnung auf Ebene der Landes- und Regionalplanung unter Berücksichtigung der ortskonkreten Belange (z.B. Flächenverfügbarkeit, Akzeptanz in der Bevölkerung).

Die Energiewende betrifft nicht nur den Strom-, sondern auch den Wärme- und Kältebereich. Um den Anteil der erneuerbaren Energien am Endenergieverbrauch in Sachsen von 14,0 % (Jahr 2019); in dem Umfang zu steigern, dass die Klimaneutralität im Jahr 2050 erreicht werden könnte, bedarf es einer signifikanten Steigerung des Anteils an erneuerbarer Wärme- und Kälteenergie (SMEKUL 2021).

Eine Alternative zur Errichtung von Freiflächenanlagen in Bezug auf die verfügbaren Flächen und vor allem auf die Kosten der Stromerzeugung stellen die Dachflächen nicht dar, so dass auf eine weitere Betrachtung verzichtet wird.

8 Geplante bauliche Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind gemäß § 10 BauNVO drei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit (SO S&FI-III) festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO Sportanlagen und Einrichtungen und Anlagen zur Freizeitgestaltung. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Ferner kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Im nördlichen Planungsgebiet wird ein sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte solarthermische Anlagen jeglicher Art bestehend aus Sonnenkollektoren, Kollektorgestellen (Unterkonstruktion), Solarwärmespeichern, Transformatoren-/ Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen. Die Stadt Delitzsch plant mit den Stadtwerken der Stadt Delitzsch auf dieser Fläche die Errichtung einer Solarthermieanlage.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

<u>Grundflächenzahl</u>
Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlage (OK) bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ und OK hinreichend geregelt.

Für das Sondergebiet, dass der Erholung dient (SO S&F I-III) ist eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Für das sonstige Sondergebiet (SO SOLAR), ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen durch die anrechenbare Grundstücksfläche

ermittelt. Die für die Sondergebiete Sport und Freizeit festgesetzte GRZ ermöglicht eine effiziente Nutzung der Flächen bei gleichzeitiger Freihaltung ausreichender Grün- und Freiflächen. Innerhalb der überbaubaren Fläche des SO SOLAR ist mit einer GRZ von 0,4 gewährleistet, dass nicht die gesamte Fläche mit Modulen überspannt sein wird. Der maximal überbaubare Flächenanteil beträgt 40 %. Die Module werden typischerweise mit einem Neigungswinkel von etwa 15 bis 20 Grad schräg aufgeständert. Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische. Die Grundflächenzahl begründet sich durch die für Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen, bestehend aus Modulen, Gestellen (Unterkonstruktion), den technischen Anlagen sowie den erforderlichen Zufahrten und internen Erschließungsflächen. Um ein gegenseitiges Verschatten zu vermeiden, verbleiben zwischen den zeilenförmig errichteten Solarthermiemodulen Zwischenräume, die nicht überdeckt werden.

Höhe der baulichen Anlagen
Für das SO S&F I-III ist eine Oberkante der baulichen Anlagen (OK) von max. 10 m für das SO SOLAR von 4 m festgesetzt. Für die Sondergebiete SO S&F I-III gilt als unterer Bezugspunkt der eingetragene Höhenpunkt auf der südlichen Sachsenstraße gemäß Planeinschrieb. Für das SO SOLAR gilt als unterer Bezugspunkt jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planeinschrieb.

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze berücksichtigt nachbarschützende Belange, Optische Beeinträchtigungen werden durch die Wahl des Standortes und durch grünordnerische Maßnahmen weitestgehend vermieden. Es wird ein günstiges Verhältnis von Anlagenhöhe zu den Anlagenzwischenräumen erreicht und eine mögliche Fernwirkung der Anlage verringert. Die Höhenfestlegung schließt Konstruktionsweisen mit größeren Höhen, wie drehbare, turmartige Konstruktionen oder ähnliche Varianten von vornherein aus.

Die Anzahl der Vollgeschosse im SO S&F ist auf max. II Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet, das der Erholung dient, ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen größer 50 Meter sind zulässig.

Die Grenzabstände zu den äußeren Grundstücksgrenzen gemäß § 6 Abs. 5 SächsBO sind einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese verläuft in einem Abstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen, den angrenzenden und benachbarten Sondergebietsflächen sowie dem Geltungsbereich sofern sie direkt angrenzen. Sie stellt somit einen Mindestabstand im Sinne dem § 6 Abs. 5 SächsBO dar.

Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.4 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebiets an das Verkehrsnetz erfolgt über Zufahrten an der südwestlichen (Sachsenstraße) und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze (B 138a). Gegenwärtig ist das Plangebiet bereits über diese Zufahrten erschlossen.

8.5 Grünflächen

Gemäß Planeinschrieb sind öffentliche Grünflächen im Umfang von 1,25 Hektar festgesetzt. Die Herleitung und Beschreibung der entsprechenden Maßnahme ist Bestandteil des Umweltberichts, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet

9 Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Sachsenstraße im Südwesten und die B 138a im Osten. Diese Anschlüsse bestehen bereits und werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck „Zufahrt“ festgesetzt. Die östliche Zufahrt sichert die Erschließung zur Solarthermiefläche und zum Sondergebiet SO S&F III. Die südwestliche Zufahrt über die Sachsenstraße sichert die Erschließung des Sondergebietes SO S&F I sowie die des festgesetzten Parkplatzes innerhalb des Plangebietes. Mit der Festsetzung zusätzlicher Fuß- und Radwege werden alle Sondergebiete miteinander verbunden und somit auch für den nicht motorisierten Verkehr erschlossen. Ausgenommen der Zufahrt zum SO SOLAR sind alle festgesetzten Verkehrsflächen sowie der Parkplatz bereits hergestellt.

Die Verkehrserschließung ist damit im bauplanungsrechtlichen Sinn gesichert. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig.

9.2 Trinkwasser- Abwasser und Löschwasserversorgung

Sowohl für die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser als auch für die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers ist die Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung zuständig.

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Stadt Delitzsch. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.
Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwassersystem der Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung. Eine ausreichende Versorgung ist im weiteren Planverfahren nachzuweisen.

9.3 Niederschlagswasser

Das auf den Solarthermiemodulen, Freizeit- und Sportanlagen, Verkehrsflächen und Nebenanlagen anfallende unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets breitflächig zur Versickerung zu bringen.

Das auf den Modultischen anfallende Niederschlagswasser fließt dabei über die Abtropfkanten am unteren Modulrand ab und versickert punktuell am Außenrand der Tische. Eine Änderung am Gesamtwasserhaushalt des Systems findet hier nicht statt. Die Versickerung des Niederschlagswassers am Anfallort dient der Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate. Eine Bodenerosion durch das ablaufende Niederschlagswasser ist aufgrund der Begrünung der Flächen unter und neben den Modulen nicht zu erwarten. Bei stärkeren oder extremen Niederschlägen wird das Niederschlagswasser auch außerhalb der Abtropfkanten von den Modulen abfließen und sich somit besser verteilen.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung für die Sondergebiete Sport und Freizeit erfolgt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs, die Planung entsprechender Versickerungs- oder Rückhalteanlagen soll nachgelagert auf das konkrete Bauvorhaben bezogen geplant werden. Innerhalb der Sondergebiete stehen ausreichend Flächen zur Versickerung und sollte diese nicht möglich sein, zur Rückhaltung oder Verdunstung zur Verfügung,

9.4 Strom-, Gas und Wärmeversorgung

Die Grundversorgung mit elektrischer Energie, Erdgas oder Wärme erfolgt im Großraum Delitzsch über das Netz der Stadtwerke Delitzsch GmbH (SWD).

9.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümer des Telekommunikationsnetzes.

9.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt der Zuständigkeit des Landkreises Nordsachsen und erfolgt durch die Kreiswerke Delitzsch GmbH.

Gemäß § 5 der Abfallwirtschaftssatzung Delitzsch (AWS DZ) sind Eigentümer von Grundstücken im Landkreis Nordsachsen, auf denen Abfälle aus privaten Haushalten und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten anfallen können, berechtigt und verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen.

Für den Betrieb der Solarthermieanlage ist kein Anschluss an das System der Abfallentsorgung erforderlich. Die Abfallentsorgung während der Bauphasen ist durch den Betreiber in Eigenverantwortung sicherzustellen.

10 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

	rechtskräftiger BP	**1. Änderung BP**
SO SOLAR, davon	-	**1,54 ha**
Anlage von Grünland zwischen, randlich und unter den PV-Modulen	-	*0,92 ha*
Aufständerung der Module Errichtung von Trafostationen, Zuwegung	-	*0,62 ha*
SO S&F I-III	**4,08 ha**	**5,19 ha**
öffentliche Grünfläche	3,22 ha	1,25 ha
Verkehrsfläche	1,20 ha	0,52 ha
Versorgungsfläche	0,01 ha-	0,01 ha
Summe	**8,51 ha**	**8,51 ha**

11 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht nach Anlage 2 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

12 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 07.10.2021

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2021): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BAUNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BBODSCHG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBODSCHV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BNATSCHG (2021): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 G. v. 25. Februar 2021 BGBl. I S. 306 geändert worden ist.

SMEKUL (2021): Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2021, Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft

PLANZV (2017): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

SÄCHSBO (2021): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SÄCHSDSCHG (2021): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt geändert durch Art. 21 ÄndVO zur Ressortbezeichnung vom 12.4.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SÄCHSNATSCHG (2021): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Art. 1 Erstes G zur Änd. des Sächsischen NaturschutzG vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

SÄCHSLPLG (2021): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SÄCHSNRG (2008): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (ScäsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

UVP-GESETZ (2021): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

VwVSächsBO (2019): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist.

Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (2004): Große Kreisstadt Delitzsch Flächennutzungsplan, genehmigt mit Datum vom 29.10.2004.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPlG am 25.07.2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

Literatur

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

SMUL (2009): Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, TU Berlin – Institut für Landschafts- und Umweltplanung im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden.

Internetseiten

LfULG (2021): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html, letzter Aufruf am 25.05.2021.

RAPIS (2019): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter https://rapis.sachsen.de, letzter Aufruf am 25.05.2021.