

STADT THARANDT

2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEPARK KURORT HARTHA“

ENTWURF

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planänderung, Städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Lage des Plangebietes der 2. Änderung	2
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes der 2. Änderung.....	2
2.3	Beschreibung des Änderungsbereiches	2
2.4	Bestehendes Planungsrecht	4
3	Städtebauliche Konzeption der Planänderung	5
4	Erschliessungskonzeption	5
4.1	Verkehrerschließung	5
4.2	Technische Infrastruktur	6
5	Grünordnerische Konzeption	9
6	Begründung der geänderten planerischen Festsetzungen.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung / Gliederung der Baugebiete	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
6.4	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	11
6.5	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	11
6.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	11
6.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
6.8	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle.....	12
6.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
7	Kennzeichnungen / Hinweise.....	13
8	Flächenbilanz	14
9	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	14
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	15
9.2	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung.....	15
9.3	Auswirkungen auf den Verkehr.....	15
9.4	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	15

1 ZIEL DER PLANÄNDERUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Die ehemalige Gemeinde Kurort Hartha hat 1993 mit der Errichtung des Gewerbeparks Kurort Hartha die Grundlage für eine Gewerbeentwicklung auf einer Fläche von insgesamt ca. 13,5 ha am nördlichen Rand des Tharandter Waldes geschaffen.

Bereits Mitte der 1990er Jahre wurde die westliche Teilfläche des Gewerbeparks (ursprüngliche gewerbliche Bauflächen B und D) im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung in ein Mischgebiet geändert, um die Ansiedlung des Seniorenwohnparks Aventinum zu ermöglichen.

Während der nördliche Teil des Gewerbeparks weitgehend bebaut ist, bestehen für die südliche ca. 3,0 ha große Teilfläche einerseits wegen deren Großflächigkeit, andererseits wegen der hier vorliegenden Nutzungsbeschränkungen erhebliche Vermarktungshindernisse.

Entsprechend der örtlichen Gewerbeflächen-Entwicklungsstrategie unternimmt die Stadt Tharandt Anstrengungen, die vorhandenen Gewerbeflächen durch klein- und mittelständische Unternehmen möglichst optimal zu nutzen. Dem entspricht auch die aktuelle Nachfrage nach Parzellengrößen von 1.000 bis 2.500 m² für eine gewerbliche Nutzung am Standort Kurort Hartha. Die großflächige Ansiedlung von produzierendem Gewerbe oder Logistikfirmen wird aufgrund der Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Nutzungen und der durch die Ortslagen führenden Verkehrserschließung nicht angestrebt.

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Kurort Hartha“ ist daher, im bisher unbebauten südlichen Teil des Gewebeparks kleinteilige gewerbliche Bauflächen von 1.000 bis 2.500 m² unter Sicherung einer geordneten Grundstückserschließung zu schaffen.

Die Stadt Tharandt erwartet dadurch eine weitere wirtschaftliche Stärkung der Kommune, verbunden mit der Sicherung vorhandener und ggf. Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze.

Die Inhalte der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Kurort Hartha“ fügen sich in die planerische Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplans und in dessen Abwägungsgerüst ein. Die vorliegende Begründung beschränkt sich daher auf die Inhalte der Planänderung.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage des Plangebietes der 2. Änderung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Kurort Hartha“ befindet sich im südliche Teil des Gewerbeparks, welcher am östlichen Rand der Ortslage Kurort Hartha zwischen Buchenweg, Freiburger Straße und Forstbotanischem Garten angesiedelt ist.

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes der 2. Änderung

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 342/30, 342/31, 342/35, 342/36, 342/37, 342/38 und 342/33 Gemarkung Hintergersdorf und hat eine Größe von ca. 3,5 ha.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten und Nordosten von der Gewerbegebietserschließung Zeisigweg
- im Südosten von der südöstlichen Grenze der bestehenden Baugebietsflächen GE auf Flst. 342/37 bzw. 342/33 Gemarkung Hintergersdorf ggü. der angrenzend festgesetzten öffentlichen Grünfläche
- im Westen und Südwesten von der westlichen bzw. südwestlichen Grenze der bestehenden Baugebietsflächen GEe auf den Flst. 342/30, 342/35, 342/37, 342/38 Gemarkung Hintergersdorf (Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen B-Plans).

2.3 Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend als Grünfläche gepflegt.

Im Nordwesten des Änderungsbereiches wurde im Zuge der Erschließung des Gewerbeparks in den 1990er Jahren der angefallene Bodenaushub entlang des Zeisigweges gegenüber dem Aventinum Seniorenwohnpark als Wall (Höhe bis zu 3,0 m über dem angrenzenden Gehweg entlang des Zeisigwegs) abgelagert, der von Ruderalflur und einzelnen Gehölzen bewachsen ist.

Der historische Wegeverlauf des Zeisigweges (Alter Zeisigweg) führt durch das Plangebiet der 2. Änderung von den Grundstücken Zeisigweg 18a und 18 b geradlinig zur Freiburger Straße, er ist abschnittsweise von alten, höhlenreichen Obstbäumen gesäumt dient als unbefestigte fußläufige Wegeverbindung vom Dorf zum forstbotanischen Garten. Mittels Granitblöcken ist er vor einem Befahren gesichert.

Auf ca. 1.500 m² Baugebietsfläche südlich des Alten Zeisigweges hat sich aus ursprünglich hier eingeschlagener Pflanzware, die infolge der Nichtumsetzung des damaligen Bauvorhabens auf der Fläche verblieben ist, ein Feldgehölz, v.a. bestehend aus Weiden und Prunus-Arten entwickelt

Auf den Grundstücken Zeisigweg 18b und 21 hat sich bereits eine gewerbliche Nutzung angesiedelt, für diese soll jedoch das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit der 2. Änderung ebenfalls angepasst werden.



Abbildung 1: nördliche Teilfläche des Änderungsbereiches mit aufgeschüttetem Wall entlang des Zeisigwegs ggü. Aventinum



Abbildung 2: Fußweg im alten Verlauf des Zeisigwegs mit lückiger Obstbaumreihe, links Feldgehölz

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltet für den Änderungsbereich folgende festgesetzte Nutzungsarten:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet G_E (Baufelder A1/1, A1/2, A2 und C) mit Baugrenzen und unterschiedlichen Nutzungsmaßen (GRZ 0,4 bis 0,6; GFZ 0,6 bis 1,5, zweigeschossig bzw. zweigeschossig mit Dachgeschoss, Firsthöhen 7,0 m, offene Bauweise) sowie festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingenten von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts.
- Private Grünfläche entlang des Zeisigweges (nordöstlicher Abschnitt)
- Verkehrsfläche (Stichstraße im Osten des Änderungsbereiches).

GEWERBEPARK KURORT HARTHA

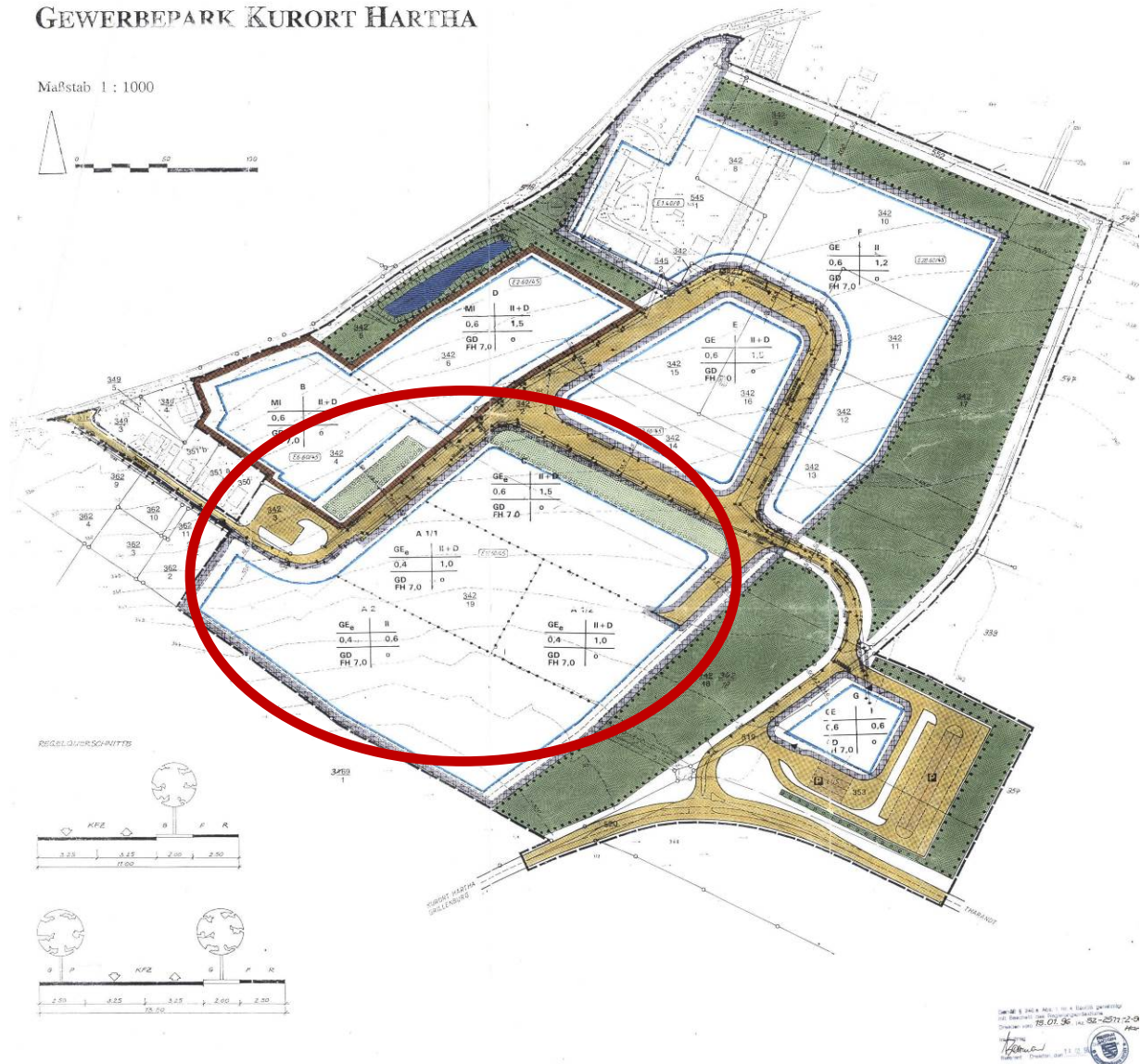


Abbildung 3: rechtskräftiger B-Plan „Gewerbepark Kurort Hartha“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

Der Alte Zeisigweg ist einschließlich seiner begleitenden Obstbaumreihe im Ursprungsbebauungsplan vollständig überplant.

Der Eingriff in die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Gehölzbestände einschließlich der alten Obstbäume ist im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan „Gewerbepark Kurort Hartha“ vom 18.01.1993 bewertet und bilanziert wurden. Für den Eingriff wurden umfangreiche Kompensationsmaßnahmen im landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzt, so dass die seit dem 20.02.1996 rechtskräftige Planfassung als Ausgangslage der Beurteilung der mit der Planänderung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft dient. Unabhängig davon sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans (d.h. unabhängig von dessen 2. Änderung) der besondere Biotopschutz des § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 SächsNatSchG sowie das besondere Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG zu beachten.

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION DER PLANÄNDERUNG

Durch die Planänderung wird die städtebauliche Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplans nicht verändert. Der Änderungsbereich bleibt Teil des Gewerbeparks Kurort Hartha.

Wesentliches Element der 2. Änderung ist die geänderte Lage der inneren Erschließung des bisher unbebauten Teils des Gewerbeparks. Anstelle der im Osten des Änderungsbereiches vorgesehenen (bisher nicht umgesetzten) Stichstraße entlang der öffentlichen Grünfläche soll die Erschließungsstraße nunmehr an der nordwestlichen Grenze des bereits bebauten Grundstücks Zeisigweg 21 (Flst. 343/33) zum Alten Zeisigweg geführt werden, um beidseits kleinteilig Bauparzellen erschließen zu können. Das Ursprungskonzept sah eine Erschließung der gesamten südlichsten Baufläche von Westen aus dem Kurvenbereich des Zeisigweges her vor, durch die zwischenzeitlich erfolgte abschnittsweise Vermarktung und Bebauung der Grundstücke Zeisigweg 18a und 18b ist dies jedoch nicht mehr möglich.

Außerdem soll die ursprünglich im Nordosten des Flst. 342/37 festgesetzte private Grünfläche an den nordwestlichen Rand verlagert werden. Dies bietet mehrere Vorteile:

- Wahrung eines größeren Abstandes zum Aventinum Seniorenwohnpark,
- direkte Erschließungsmöglichkeiten der neuen Baugrundstücke vom nördlichen Abschnitt des Zeisigweges (kürzere Erschließungswege aus Richtung S 194 Freiburger Straße),
- weitgehende Erhaltung der zwischenzeitlich etablierten Ruderalflur auf dem Wall als Lebensraum v.a. für Gebüschbrüter und damit Vermeidung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten bei der Umsetzung des Bebauungsplans.

Außerdem ist beabsichtigt, Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb der gewerblichen Bauflächen dahingehend anzupassen, dass auf die Einschränkung verzichtet und das Maß der zulässigen Überbauung bei gleichzeitiger Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen an die übrigen gewerblichen Bauflächen erhöht wird. Die ursprünglichen Festsetzungen korrespondierten mit dem damals verfolgten Projekt der Ansiedlung einer Schaukäserei mit angeschlossenem Hotel auf der Gesamtfläche. Die bestehenden Einschränkungen in Bezug auf Art und Maß der Nutzung stehen i.d.R. jedoch dem beabsichtigten Planungsziel einer Ansiedlung gewerblicher Unternehmen unter der Maßgabe einer guten Flächenausnutzung entgegen.

4 ERSCHLIESSUNGSKONZEPTION

4.1 Verkehrserschließung

Äußere Verkehrserschließung

Bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde der regelgerechte Knotenpunktausbau S 194/Zeisigweg mit Linksabbiegespur auf der S 194 und ausreichender Bemessung der Einmündung von Straßenbaubehörde gefordert. Das Baurecht für den Knotenpunktausbau wurde über den Bebauungsplan „Gewerbepark Kurort Hartha“ hergestellt, der seit 1993 Rechtskraft besitzt. Da der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans nach wie vor maßgeblich über diesen Knotenpunkt erschlossen werden soll, werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Innere Verkehrserschließung

Mit der zentralen Lage im südlichen Teil des Gewerbeparks verbessert sich die Erschließungssituation gegenüber der bisherigen Festsetzung deutlich, da bisher neben der fehlenden Möglichkeit einer kleinteiligen Parzellierung weder für gewerblichen Fahrverkehr (LKW, Lastzüge) noch für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge einschließlich der Feuerwehr eine Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße existierte.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans sieht eine neue Straßenführung zwischen den Grundstücken Zeisigweg 18a und Zeisigweg 21 vor, wobei der südwestliche Abschnitt dem Verlauf des Alten Zeisigweges entspricht.

Mit der beidseitigen Anbindung der neuen Erschließungsstraße an das bestehende Straßennetz kann auf einen großflächigen Wendekreis für Lastzüge verzichtet und die Parzellenerschließung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans flexibel gehandhabt werden.

Die Verkehrsflächenbreite der neuen Erschließungsstraße ist im Bereich des Alten Zeisigweges mit 13,0 m Breite festgesetzt, so dass der Regelquerschnitt des Ursprungsbebauungsplans mit einem

einseitigen Geh-/Radweg und einer straßenbegleitenden Baumreihe auch hier fortgesetzt werden kann. Die Breite des Verkehrsbegleitgrüns ergibt sich aus der Lage und Größe des zu erhaltenden Baumbestands unter der Maßgabe, dass der (überfahrbare zu gestaltende) Fußweg im Minimum 2,0 m von der Stammmitte abgerückt ist, um die Eingriffe in den Wurzelraum bei den Tiefbauarbeiten zu minimieren.

Für die neue Verbindung vom Alten Zeisigweg zum Zeisigweg wird die Verkehrsflächenbreite auf 7,0 m reduziert, da wegen der vorgesehenen kleinteiligen Parzellierung entlang dieses Abschnittes mit einer Vielzahl von Grundstückszufahrten für Lkw-Verkehr eine straßenbegleitende Baumreihe nicht sinnvoll realisierbar ist. Der in der festgesetzten Verkehrsfläche anzuliegende Fußweg soll im Begegnungsfall überfahrbar sein.

Fußwegverbindung Alter Zeisigweg

Der als Fußweg in der Örtlichkeit vorhandene Alte Zeisigweg soll entgegen der ursprünglichen Planungskonzeption erhalten bleiben. Eine kleinteilige Gewerbeansiedlung steht nicht im Widerspruch zur Aufrechterhaltung der alten, von Obstbäumen gesäumten Wegeverbindung zwischen Ortslage und forstbotanischem Garten, die für den Kurort von wesentlicher Bedeutung ist.

4.2 Technische Infrastruktur

Sämtliche Erschließungsmedien liegen im vorhandenen Straßenraum an. Ein Mittelspannungskabel verläuft parallel zum nordöstlichen Abschnitt des Zeisigwegs um ca. 1 m eingerückt in den Baugebietsflächen. Die Medienschließung der Bauparzellen im Änderungsbereich soll über die neu zu errichtende Erschließungsstraße erfolgen.

Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikationsleitungen und Gas

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikationsleitungen und Gas ist analog dem Ursprungsbebauungsplan durch die in den Straßen anliegenden Medien gesichert. Im Zuge der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans ist eine ergänzende innere Erschließung des Änderungsbereiches erforderlich.

Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser ist analog dem Ursprungsbebauungsplan gesichert.

Schmutzwasseranschluss

Die Entsorgung von Schmutzwasser aus dem Änderungsbereich ist grundsätzlich über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz gesichert, da die hier ursprünglich geplante Bebauung (Schaukäserei mit Hotel und Gastronomie) bei der Kanalnetzplanung berücksichtigt wurde. Sofern sich ein Gewerbebetrieb ansiedelt, dessen Schmutzwasseranfall und/oder -belastung über das übliche Maß hinausgeht, müssen durch den Vorhabenträger vor Übergabe an das öffentliche Netz auf dem Baugrundstück Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Vorreinigung ergriffen werden (analog der benachbart bestehenden Waschmanufaktur). Die Vorgaben werden seitens der Stadt Tharandt im Rahmen der Anschlussgenehmigung für das jeweilige Vorhaben konkretisiert.

Hausmüllentsorgung

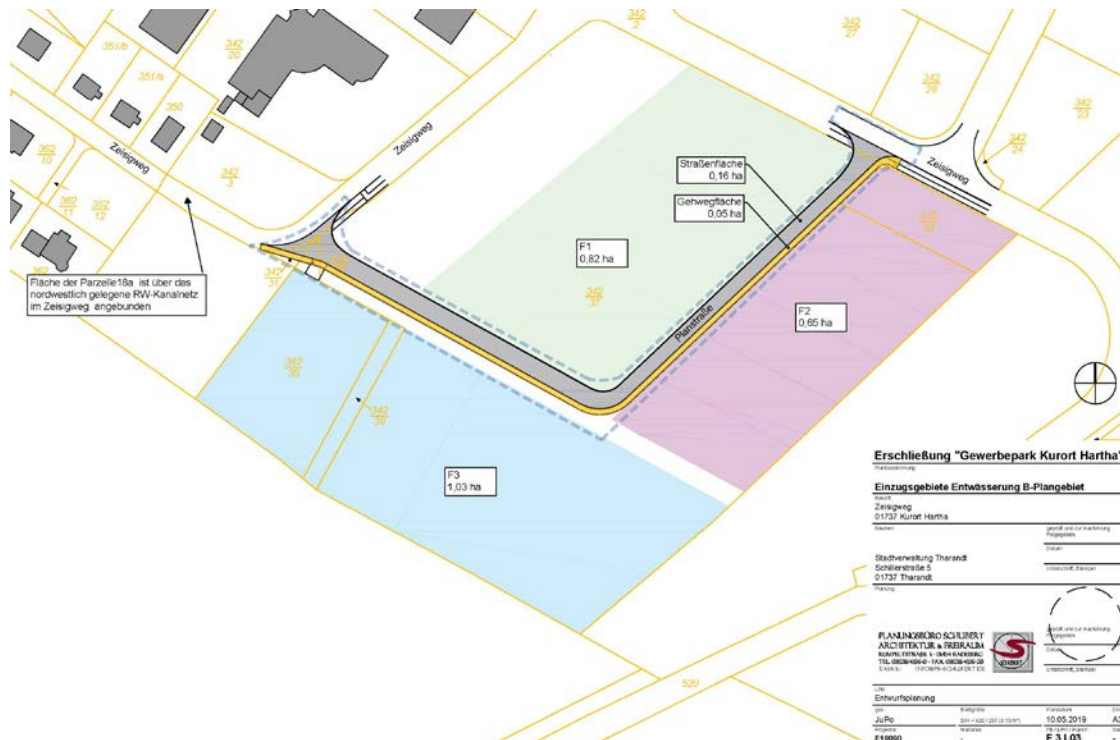
Die Entsorgung von Hausmüll ist analog dem Ursprungsbebauungsplan gesichert.

Regenwasserbewirtschaftung

Die Regenwasserableitung vom Änderungsbereich war anhand der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bereits bei der Bemessung des Kanalnetzes und des Regenrückhaltebeckens auf Flurstück 342/5 Gemarkung Hintergersdorf berücksichtigt worden. Für die ursprünglich geplanten Schaukäserei mit Gastronomie und Hotel lag u.a. auch auf dieser Grundlage die Baugenehmigung bereits vor. Diese Entwässerungskonzeption wird unverändert beibehalten. Die Einleitmenge aus dem bestehenden Regenrückhaltebecken in die Vorflut bleibt unverändert.

Das infolge der zulässigen Mehrversiegelung gegenüber der bisher berücksichtigten Menge zusätzlich anfallende Regenwasser soll im Änderungsbereich zentral zurückgehalten und auf die bisher berücksichtigte Einleitmenge gedrosselt an das Regenwasserkanalnetz abgegeben werden. Es stehen zwei Übergabepunkte im Zeisigweg zur Verfügung. Für eine offene Rückhaltung wird am Geländetiefpunkt im Nordwesten des Baugebietes am Fuß des begrünten Walls eine Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt. Alternativ kann die Rückhaltung auch in Stauraumkanälen im Straßenraum der neuen Erschließungsstraße erfolgen.

Die erforderliche Größe der Regenrückhaltung wurde wie folgt bestimmt:



F18090 Erschließung Gewerbepark Kurort Hartha
Abflussermittlung Bestand zur Ermittlung des Drosselabflusses
Bemessungsregen nach Grundlage von Mai 1994
(nach ATV-DVWK-A 117 und 118)

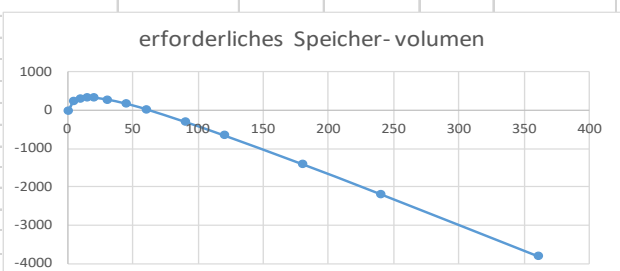
gegeben:		Summe:	
EZG gemäß B-Plan Gebiet Bestand (Schaukäserei)			
		GRZ	y
Gewerbeflächen B-Plan GRZ 0,6 zzgl. 0,8 Ü	0,65 ha	0,8	1
Gewerbeflächen B-Plan GRZ 0,4 zzgl. 0,6 Ü	2,55 ha	0,6	1
Verkehrsfläche	0,06 ha	0	0,9
SUMME			2,104 ha
Abflussbeiwert ψ der genannten Oberflächenbefestigungen (gemäß ATV-DVWK-A 117)			
		ψ	
Baugebiet versiegelte Fläche	1,00		
Asphalt	0,90		
Regenhäufigkeit:	n =	1 (1/a)	(1-jähriges Ereignis)
Dauerstufe	D =	15 min	
Bemessungsregenspende für Tharandt (Quelle: DWD, Kostra 2010R)			
$r_{15(1)}$	=	107,0	* 1 = 107,0 l/(s*ha)
Bemessung anfallende Niederschlagsmengen:			
Ermittlung der undurchlässigen Fläche A_u			
A_u	=	2,104	
Q_{zu}	=	A_{red}	* $r_{15(1)}$
Q_{zu}	=	2,10	* 107,0
Q_{zu}	=	225,1 l/s	

F18090 Erschließung Gewerbepark Kurort Hartha
Abflussermittlung Plangebiet zur Ermittlung des Drosselabflusses
1 - jähriges Ereignis, gemäß DWD 2010
nach ATV-DVWK-A 117 und 118

gegeben:				Summe:			
EZG gemäß B-Planänderung							
		GRZ	y				
Gewerbeflächen B-Plan GRZ 0,6 zzgl. 0,8 Ü	2,5 ha						
F1	0,82 ha	0,8	1	=	0,656	ha	
F2	0,65 ha	0,8	1	=	0,52	ha	
F3	1,03 ha	0,8	1	=	0,824	ha	
Gehweg Pflaster	0,05 ha	0	0,75	=	0,0375	ha	
Strasse Asphalt	0,16 ha	0	0,9	=	0,144	ha	
SUMME					2,1815	ha	
Abflussbeiwert ψ der genannten Oberflächenbefestigungen				(gemäß ATV-DVWK-A 117)			
Baugebiet versiegelte Fläche	1,00						
Asphalt	0,90						
Pflaster	0,75						
Regenhäufigkeit:		n =	1 (1/a)		(1-jähriges Ereignis)		
Dauerstufe		D =	15 min				
Bemessungsregenspende für Tharandt							
(Quelle: DWD, Kostra 2010R)							
$r_{15(1)}$	=	118,9	*	1,15	=	136,7	l/(s*ha) (incl. Toleranz 15%)
Bemessung anfallende Niederschlagsmengen:							
Ermittlung der undurchlässigen Fläche A_u							
A_u	=	2,2					
Q_{zu}	=	A_{red}	*	$r_{15(1)}$			
Q_{zu}	=	2,2	*	136,7			
Q_{zu}	=	298,3	l/s				

F18090 RRB Gewerbepark Kurort Hartha
10 - jähriges Ereignis, neue Regenwerte
Bemessung des Rückhaltevolumens (Größtwertermittlung)
nach ATV-DVWK-A 117 und 118

Objekt:	Gewerbepark Kurort Hartha									
Gewässer:	Regenrückhaltung									
T=	10 Jahre									
$Q_{(dr)}$=	225 l/s									
Ermittlung der Abflussmengen										
(siehe Seite 1)	tatsächliche Abflussfläche									
A_{red}	2,2		ha							
Ermittlung des Größtwertes (über Regenspende)										
(Tabellenwerte aus DWD Kostra 2010 für Tharandt)										
Regen- dauer im min	Niederschlags- höhe mm	Regen- spende l/s*ha T = 10 Jahre	Toleranz- betrag 15%	mittlerer Drosselabfluss absolut (l/s)	mittlerer Drosselabfluss pro ha (l/s*ha)	Differenz Regenspende Drosselabfluss	Zuschlag- faktor f_z	Abschlags- faktor f_a	A_{red} m ²	erforderliches Speicher- volumen
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5	11,4	378,7	1,15	225,128	103,2	332,3	1,10	1,00	21815	239,23
10	16,6	275,9	1,15	225,128	103,2	214,1	1,10	1,00	21815	308,24
15	20,1	223,3	1,15	225,128	103,2	153,6	1,10	1,00	21815	331,72
20	22,8	189,7	1,15	225,128	103,2	115,0	1,10	1,00	21815	331,03
30	26,7	148,2	1,15	225,128	103,2	67,2	1,10	1,00	21815	290,40
45	30,7	113,7	1,15	225,128	103,2	27,6	1,10	1,00	21815	178,54
60	33,7	93,5	1,15	225,128	103,2	4,3	1,10	1,00	21815	37,37
90	37,8	70,0	1,15	225,128	103,2	-22,7	1,10	1,00	21815	-294,13
120	41,1	57,1	1,15	225,128	103,2	-37,5	1,10	1,00	21815	-648,49
180	46,2	42,8	1,15	225,128	103,2	-54,0	1,10	1,00	21815	-1398,92
240	50,2	34,8	1,15	225,128	103,2	-63,2	1,10	1,00	21815	-2183,14
360	56,4	26,1	1,15	225,128	103,2	-73,2	1,10	1,00	21815	-3793,29
Entleerungszeit										
		t_E	=	$V/(3,6 * Q_{dr})$						
		t_E	=	0,41 h						



5 GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

Das Grünkonzept des Ursprungsbebauungsplans sah eine breite Randeingrünung im Norden und Osten des Gewerbeparks als Sicht- und Windschutzpflanzung sowie umfangreiche externe Ersatzmaßnahmen für die dauerhafte Flächenversiegelung, den Verlust von Ackerland sowie 60 überalterten Obstgehölzen in der Feldflur südöstlich des Kurortes Hartha vor. Diese Maßnahmekonzeption wird von der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Für den Änderungsbereich selbst soll im Rahmen der 2. Änderung die Lage der Grünfläche innerhalb des Gewerbegebietes verändert werden. Außerdem ergibt sich durch die Anhebung der GRZ auf den Teilflächen A1/1, A1/2 und A2 eine größere zulässige Flächenversiegelung, die zusätzlich ausgeglichen werden muss. Dies soll am Standort selbst durch die Erweiterung des bisher festgesetzten Grünflächenumfangs erfolgen. Am nördlichen Rand der Biotopkomplexfläche liegt das Regenrückhaltebecken. Dieses ist als offenes Rasenbecken herzustellen, so dass es sich in die Maßnahmenfläche einfügt und den Biotopkomplex mit weiteren Lebensraumstrukturen ergänzt.

Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan werden die noch vorhandenen alten Obstbäume wegen ihrer Bedeutung für den Natur- und Artenschutz bis auf eine Ausnahme im Kurvenbereich der Erschließungsstraße zum Erhalt festgesetzt.

6 BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden zur bestehenden rechtskräftigen Planfassung, in Kraft getreten am 20.02.1996 des Bebauungsplans „Gewerbepark Kurort Hartha“ für den Geltungsbereich der 2. Änderung getroffen.

6.1 Art der baulichen Nutzung / Gliederung der Baugebiete

Zur Optimierung der Ansiedlungsmöglichkeiten von Unternehmen innerhalb des Gewerbeparks wird die bisherige Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zugunsten eines Gewerbegebietes ohne Nutzungseinschränkung geändert.

Zur Beachtung der Schutzansprüche der Nachbarschaft wurde die Gliederung der Baugebiete im Gewerbepark in Bezug auf die Emissionseigenschaften der Betriebe und Anlagen aus dem Ursprungsbebauungsplan mittels Schallgutachten überprüft und innerhalb des Änderungsbereiches differenziert, da durch die geänderte Lage der Grünfläche ein größerer Abstand zum Aventinum Seniorenwohnpark geschaffen wird.

Die Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben im Gewerbegebiet hat so zu erfolgen (erforderlichenfalls durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen), dass deren nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel (Langzeitpegel) an keinem Immissionsort außerhalb des Plangebiets höher sind als die zugehörigen Immissionskontingente. Der Nachweis ist anhand der Immissionsorte Zeisigweg 5, 7, 9, 11 und 14 durchzuführen (IO 1 bis IO 5, siehe Bericht ABD 42860-01/19).

Die zur Betriebsfläche zugehörigen Immissionskontingente berechnen sich aus folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (tags, 6-22 Uhr / nachts, 22-6 Uhr):

Teilfläche	Höchstzulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel = Emissionskontingente L''_{WA} in dB(A) re 1 m ²	
	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
GE-Fläche 1	65	54
GE-Fläche 2	65	52
GE-Fläche 3	65	52
GE-Fläche 4	50	34

GE-Fläche 5	60	45
GE-Fläche 6	65	53

Die Berechnung hat bei ungehinderter Schallausbreitung (ohne evtl. auch bereits vorhandene Abschirmungen und Reflexionen) und unter folgenden Randbedingungen zu erfolgen:

- Die anzusetzende Fläche entspricht der Gewerbefläche innerhalb der erworbenen Betriebsfläche.
- Die anzusetzende Quellhöhe der Flächenquellen beträgt 2 m Quellhöhe über Gelände.
- Die Berechnung erfolgt nur unter Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen der Gebäude der Immissionsorte nach der DIN ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien) vom Oktober 1999 mit dem alternativen Verfahren zur Ermittlung der Bodendämpfung (Punkt 7.3.2), für eine mittlere Temperatur von 10°C und 70% Luftfeuchtigkeit, ohne Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur (Mitwindpegel).
- Die Berechnung erfolgt für eine Frequenz von 500 Hz.
- Aus der Quellhöhe von 2 m und dem alternativen Verfahren zur Ermittlung der Bodendämpfung ergibt sich die Abstrahlung in den (oberen) Halbraum.
- Tags ist für Immissionsorte in Wohngebieten (IO 1 und IO 2) ein Ruhezeitzuschlag von 6 dB für die Ruhezeiten 6–7 Uhr und 20–22 Uhr anzusetzen, der letztlich zu einem 1,9 dB höherem Immissionspegel führt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll die Bebauungsdichte im südlichen Teil des Änderungsbereiches von einer Grundflächenzahl 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 bis 1,5 an die des übrigen Gewerbeparks mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 angepasst werden, um die ausgewiesenen Bauflächen effektiver nutzen zu können. Damit wird die weitere Inanspruchnahme von Grund und Boden zur Bedarfsdeckung durch die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen im planungsrechtlichen Außenbereich vermieden.

Zahl der Vollgeschosse

In Teilen des Änderungsbereiches war bislang die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen mit einem möglichen Dachausbau festgesetzt. Da für letzteren keine Rechtsgrundlage existiert, kann nur die Gesamtanzahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt werden. Ob ein ausgebautes Dachgeschoss einem Vollgeschoss entspricht, ergibt sich nach § 90 SächsBO. Entsprechend der Umgebungsbebauung werden 2 Vollgeschosse aber als ausreichend für die Gewerbeflächenentwicklung angesehen, so dass das Nutzungsmaß im Zuge der 2. Änderung für den Änderungsbereich darauf beschränkt wird.

Höhe baulicher Anlagen

Der Ursprungsbebauungsplan sah neben der Regel-Firsthöhe von maximal 7,0 m für die ursprünglich beabsichtigte Hotelnutzung mehrere Ausnahmefälle bis zu Firsthöhen von 13,5 m vor. Diese werden für den Änderungsbereich zurückgenommen. Im Ausnahmefall konnte die Firsthöhe wegen ausreichender Dachneigung 9,0 m betragen. Zur Vereinfachung bei der Umsetzung des Bebauungsplans und der Vermeidung von Nachteilen bei der Errichtung von ortsbildtypischen Gebäuden mit Satteldächern wird die zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Dächern über 22° Dachneigung generell auf 9,0 m begrenzt. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind dabei nicht zu erwarten, da die städtebauliche Wirkung neben 7,0 m hohen Flachdachgebäuden nicht dominierend ist.

Da die Gewerbebauten als Zweckbau überwiegend mit Flachdach errichtet werden, wird für den Änderungsbereich anstelle der bisher festgesetzten Firsthöhe die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante geregelt.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wird außerdem der untere Höhenbezugspunkt konkretisiert, da der bisherige Höhenbezug „über natürlichem Gelände“ weder lage- noch höhenmäßig eindeutig ist.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an der südwestlichen und südöstlichen Außengrenze des Baugebietes aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und ansonsten an die neue Straßenführung angepasst. Der Abstand der Baugrenzen zur Verkehrsfläche und zur öffentlichen beträgt

dabei in der Regel 5 m, um in diesem Streifen Einfriedungen, Einfahrten, Umfahrungen und ggf. Leitungstrassen einordnen zu können. Lediglich im Bereich des Flst. 342/33 wird der Abstand entsprechend der erteilten Baugenehmigung auf 4 m reduziert.

Um bei der Umsetzung des Bebauungsplans flexibel auf die Flächengrößenanforderungen der Unternehmen reagieren zu können, werden zusammenhängende Baufenster ungeachtet des Parzellierungsvorschlags festgesetzt. Eine detaillierte Festsetzung von Baufenstern je Parzelle ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Dies bisherige Festsetzung, wonach Gebäude und Gebäudeteile sowie Garagen für Kraftfahrzeuge und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, bleibt unverändert bestehen, da aufgrund der großzügig festgesetzten Baufenster keine Notwendigkeit einer Planänderung diesbezüglich besteht.

Die offene Bauweise bleibt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert.

6.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entsprechend des Planungszieles, einer kleinteiligeren Parzellierung der im Süden des Gewerbeparks gelegenen Baufläche in 1.000 bis 2.500 m² große Parzellen wird eine zusätzliche Verkehrsfläche innerhalb des bisherigen Baugebietes GEE festgesetzt. Die Breite entspricht der oben beschriebenen Erschließungskonzeption und gewährleistet den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw. Im Fall einer späteren Einbahnstraßenregelung kann die Ausbildung des Straßenraums modifiziert werden, wobei auch in diesem Fall die Passierbarkeit von stehenden Fahrzeugen v.a. für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet sein soll. Die Kurvenradien sind für Lastzüge bemessen, so dass keine Einschränkungen bezüglich der künftigen Nutzung bestehen.

Mit der Fortsetzung des Alten Zeisigweges als Gehweg zum Forstbotanische Garten wird der für den Kurort Hartha wichtige Wegeverlauf zukünftig in seinem Bestand gesichert.

Die Lage der Grundstückszufahrten wird nicht vorgegeben, um den Bauherren die größtmögliche Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung zu sichern. Lediglich im Kronentraufbereich der zu erhaltenden alten Apfelbäume (zzgl. 1,5 m Sicherheitsabstand) ist ein Einfahrtverbot festgesetzt, damit diese Bäume weder im Wurzel- noch im Kronenbereich beschädigt werden.

6.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Entsprechend der in Punkt 4.2 beschriebenen Erschließungskonzeption wird im Nordwesten des Änderungsbereiches eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Fläche von 800 m² gewährleistet die Rückhaltung von mindestens 400 m³ Niederschlagswasser.

6.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der bestehende Verlauf des Mittelspannungskabels parallel zum nordöstlichen Abschnitt des Zeisigwegs wird innerhalb einer Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltung von Einzelbäumen

Aufgrund ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sollen die noch vorhandenen alten Apfelbäume entlang des Alten Zeisigwegs so weit wie möglich erhalten bleiben. Dies betrifft 4 Apfelbäume in südwestlichen Abschnitt der neuen Erschließungsstraße, die innerhalb der Verkehrsfläche zum Erhalt festgesetzt sind. Die Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn, Fußweg und Verkehrsbegleitgrün ist nur als Hinweis ohne Festsetzungscharakter dargestellt und obliegt in ihrer Detailausbildung der nachfolgenden Erschließungsplanung, so dass insbesondere in Bezug auf die Lage der einzelnen Grundstückszufahrten eine Flexibilität gewahrt ist.

Als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden die Saumstreifen entlang des im Südosten als Fußweg verbleibenden Teils des Alten Zeisigwegs, um dessen Bedeutung als Wanderweg zu berücksichtigen und die beiden alten, höhlenreichen Apfelbäume entlang des Weges auf öffentlichem Grund in ihrem Erhalt zu sichern.

Mit der Erhaltung des Großteils der alten Obstbäume werden arten- und biotopschutzrechtliche Belange weitgehend berücksichtigt. Im weiteren Planverfahren werden neben der Ersatzpflanzung von Einzelbäumen die Notwendigkeit weiterer natur- und artenschutzrechtlicher Maßnahmen abgeprüft.

Anpflanzung straßenbegleitender Einzelbäume

Wesentliches Element der Ortsbildgestaltung ist die Anordnung straßenbegleitender Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen im Gewerbepark. Die festgesetzte Einzelbaumpflanzung dient gleichzeitig als Ausgleich für den von der Fällung betroffenen Apfelbaum. Da die zukünftigen Grundstückszuschnitte noch nicht feststehen und somit die Lage der Grundstückszufahrten und Hausanschlüsse im Bebauungsplan noch nicht festgelegt werden kann, ist eine seitliche Abweichung vom festgesetzten Pflanzstandort um bis zu 2 m zulässig.

Entwicklung von Ruderalflur, von Trocken- und Halbtrockenrasen mit Gebüschinseln sowie Versteckstrukturen für Reptilien

Entsprechend der in Punkt 5 beschriebenen grünordnerischen Konzeption wird die bisher im Norden vorgesehene Grünfläche an den westlichen Rand des Baugebietes verlagert und entsprechend des zusätzlichen Ausgleichserfordernisses vergrößert. Damit ist eine eingriffsnaher Kompensation durch eine – positiv auf das Schutzgut Boden wirkende - Flächenextensivierung mit gleichzeitiger Schaffung hochwertiger Biotoptypen möglich. Da die Fläche sowohl mit dem naturschutzfachlichen Ausgleich als auch mit ihrer Funktion für den Lärmschutz öffentlichen Interessen dient, wird die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ausbildung des Regenrückhaltebeckens als offenes Rasenbecken

Die Ausführung des Regenrückhaltebeckens als offenes Rasenbecken bewirkt gleichfalls eine Reduzierung der Bodenversiegelung und vermindert damit den Oberflächenwasserabfluss. Durch die Begrünung des Beckens fügt sich dieses in die Umgebung ein und kann von verschiedenen Tierarten als (Teil)Lebensraum genutzt werden.

Baumkontrolle

Die Baumkontrolle ist trotz der Bestätigung der UNB¹, dass es sich nicht um ein § 30-Biotop (höhlenreicher Einzelbaum) handelt vorsorglich zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände festgesetzt. Für den Feldgehölzbestand ist aufgrund seines geringen Alters die Beachtung der gesetzlichen Fällzeitenregelung ausreichend.

Einschränkung der Zeiten für die Beseitigung bzw. Umlagerung von Bodenvegetation, Steinhäufen, Erdablagerungen sowie von Baumstubben im Bereich der Aufschüttungsfläche

Die Aufschüttung im Nordwesten des Plangebietes stellt aufgrund ihrer schütterten Bewuchsstruktur ein potenzielles Zauneidechsenhabitat dar. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist festgesetzt, dass Veränderungen in diesem Bereich entweder nur in denjenigen Zeiträumen stattfinden dürfen, in denen die Tiere selbst das Baufeld verlassen und in angrenzende Bereiche ausweichen können, oder vorher geprüft wird, ob sich tatsächlich Tiere im Baufeld befinden und bei Vorhandensein diese durch Fachgutachter in die angrenzenden Flächen umgesetzt werden.

Verbot von Öl und festen Brennstoffen (ausgenommen Holz oder Holzprodukte) zu Heizzwecken

Zum Schutz sowohl des Grundwassers als auch des Lokalklimas, das durch den Luftmassenabfluss von den Hanglagen des Gewerbegebietes in den Kurort Hartha geprägt ist, wird die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans mit Ausnahme der Verwendung von Holz als nachwaschendem Rohstoff beibehalten.

6.8 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Mit der Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Baugrundstücke öffentlich rechtlich geregelt.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den ausgleichspflichtigen Grundstücken erfolgt durch textliche Festsetzung. Dies ist erforderlich, weil mit der Zuordnung auch deren Umfang bzw. der Verteilungsmaßstab festgesetzt werden muss.

¹ Ortsbegehung Herr Jäkel, Stadt Tharandt mit Frau Riedel, UNB, Mai 2019

Der Maßnahmeumfang ist dabei größer als das Kompensationserfordernis. Der dem Eingriff durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Kurort Hartha“ zugeordnete Anteil beträgt gemäß der im Umweltbericht erfolgten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 60 %. Der übrige Anteil der Gesamtmaßnahme steht der Stadt Tharandt zur Eingriffskompensation anderer Vorhaben zur Verfügung.

6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wurden im Zuge der Planänderung überprüft. Auf den bereits bebauten Grundstücken des Gewerbeparks wurde von den bisherigen Festsetzungen aufgrund technologischer Erfordernisse im Gewerbebau bereits mehrfach abgewichen, so dass auf die Festsetzung zur Dachneigung und Dachgestaltung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans verzichtet wird.

Die gestalterischen Vorschriften zur Fassadengestaltung und in Bezug auf Einfriedungen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen.

7 KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE

Die Hinweise besitzen keinen Festsetzungscharakter. Sie sollten Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für gemeindliche Aufgaben berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan „Gewerbepark Kurort Hartha“ enthält Hinweise zur Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans enthält diesbezüglich keine Veränderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Kurort Hartha“ enthält Hinweise bezüglich:

- Hinweis zur Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden
- Meldepflicht von Bodenverunreinigungen
- Einschränkung der Zeiten für die Fällung

Darüber hinaus wurden im Planverfahren folgende Hinweise gegeben:

Baugrunduntersuchungen

Für die Errichtung von Neubauten wird den Bauherren eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Bohranzeige-, Bohrergebnismittelungspflicht

Die dafür notwendigen Bohrungen sollen vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des UULG, angemeldet und die Bohrergebnisse nach Bohrende übergeben werden (vgl. §§ 4, 5 Lagerstättengesetz). Ab sofort steht in Sachsen für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

Hinweis zur natürlichen Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Seit 31.12.2018 gilt Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen.

Folgende Anforderungen sollten beachtet werden:

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat 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 Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Regenwasserbewirtschaftung

Anfallendes Niederschlagswasser ist separat örtlich schadlos abzuleiten und sollte weitestgehend auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Die Voraussetzungen für eine Versickerung sind im Plangebiet jedoch ungünstig, da am Standort Stauwasserböden aus Schluff verbreitet sind. Bereits im Ursprungs-Bebauungsplan war daher eine Ableitung des Regenwassers in die Vorflut inklusive Rückhaltung vorgesehen. Der Versiegelungsgrad der Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Grundstückszufahrten und Stellplätze sollten grundsätzlich wasserdurchlässig gestaltet werden.

Hinweise zu Altlasten

Die vom Vorhaben betroffenen Flurstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche enthalten.

Hinweise zum Bodenschutz

Oberboden und Unterboden sind getrennt nach Bodenarten vor Beginn der Bauarbeiten von den in Anspruch zu nehmenden Bau- und Betriebsflächen sorgsam abzutragen und zwischen zu lagern. Oberboden ist in Mieten zu lagern und vor An- oder Überschüttungen mit Bodenaushub oder anderen Fremdmaterialien zu schützen, um eine vollständige Wiederverwendung zu gewährleisten. Die zwischen gelagerten Böden sind im Rahmen der Baumaßnahme wieder zu verwenden. Überschüssige Bodenmassen sind ordnungsgemäßer Entsorgung zuzuführen.

Ist eine Zwischenlagerung des Oberbodens über 3 Monate während der Vegetationsperiode zu erwarten, sind die Mieten mit tiefwurzelnden und wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen. Regelungen zu Bodenabtrag, -trennung und -lagerung enthalten DIN 18300, 18915 und 19731.

Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen, temporäre Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Alle im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind entsprechend den Anforderungen des KrWG ordnungsgemäß zu entsorgen.

8 FLÄCHENBILANZ

Änderungsbereich :	ca. 35.080 m ²
<hr/>	
<i>Bisherige Festsetzungen</i>	
Verkehrsfläche	ca. 620 m ²
Private Grünfläche	ca. 2.420 m ²
Baugebiet GEe / GRZ 0,6	ca. 6.500 m ²
Baugebiet GEe / GRZ 0,4	ca. 25.540 m ²
<i>geänderte Festsetzungen</i>	
Verkehrsfläche, davon 20 % Verkehrsbegleitgrün	ca. 2.540 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg (≙ Bestand)	ca. 130 m ²
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	ca. 790 m ²
Öffentliche Grünfläche (Wall)	ca. 3.490 m ²
Öffentliche Grünfläche (am Weg; ≙ Bestand)	ca. 230 m ²
Baugebiet GE / GRZ 0,6	ca. 27.900 m ²

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Gliederung des südlichen Baugebietes durch eine neue Erschließungsstraße, die Verlagerung der festgesetzten Grünfläche an die Westseite des Baugebietes und die Anpassung von Art und Maß der Nutzung der Änderungsfläche an die gewerblichen Bauflächen außerhalb des Änderungsbereiches beabsichtigt. Die ursprünglichen Festsetzungen korrespondierten mit dem damals verfolgten Projekt der Ansiedlung einer Schaukäserei mit angeschlossenem Hotel auf der Gesamtfläche. Die bestehenden Einschränkungen in Bezug auf Art und Maß der Nutzung stehen i.d.R. jedoch dem beabsichtigten Planungsziel einer Ansiedlung gewerblicher Unternehmen unter der Maßgabe einer guten Flächenausnutzung entgegen.

Als ökologische Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplans wird zudem der Landschaftspflegerische Begleitplan, der einem Grünordnungsplan zum Ursprungsbebauungsplan entspricht, herangezogen.

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Natur und Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

9.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadtechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Für die gesicherte Medieneerschließung ist die Planänderung ohne Relevanz. Als Hauptleitungstrassen stehen nach wie vor die öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser und Elektroenergie, die Entsorgung von Schmutzwasser und Hausmüll sowie die Niederschlagswasserentsorgung sind analog dem Ursprungsbebauungsplan gesichert. Nordwestlich des Änderungsbereiches steht ein Regenrückhaltebecken für die Vermeidung von Hochwasserabflussspitzen zur Verfügung.

> es sind keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung zu erwarten.

9.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Straßenverkehr betreffen sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr. Sie sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Auf das Erfordernis einer hinreichenden Stellplatzzahl wird hingewiesen, vergleiche auch § 49 SächsBO in Verbindung mit den entsprechenden Ausführungen zu Stellplatzrichtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung.

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes ist mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz S 194 Freiburger Straße vollständig hergestellt und wird durch eine innere Erschließungsstraße ergänzt, um dem Planungsziel einer kleinteiligen Parzellierungsmöglichkeit gerecht zu werden. Mit der regelkonformen Bemessung des Querschnitts wird auch die neue Erschließungsstraße den Anforderungen an eine Gewerbegebieterschließung gerecht.

> es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

9.4 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Raumordnerische Auswirkungen betreffen die Konformität des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung und der örtlichen vorbereitenden Bauleitplanung.

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tharandt wurde 2018 beschlossen und ist zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wurden hinsichtlich der dargestellten gewerblichen Baufläche keine raumordnerischen Bedenken geäußert, da diese Darstellung dem rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht.

> es sind keine negativen Auswirkungen auf die raumordnerischen Belange zu erwarten.