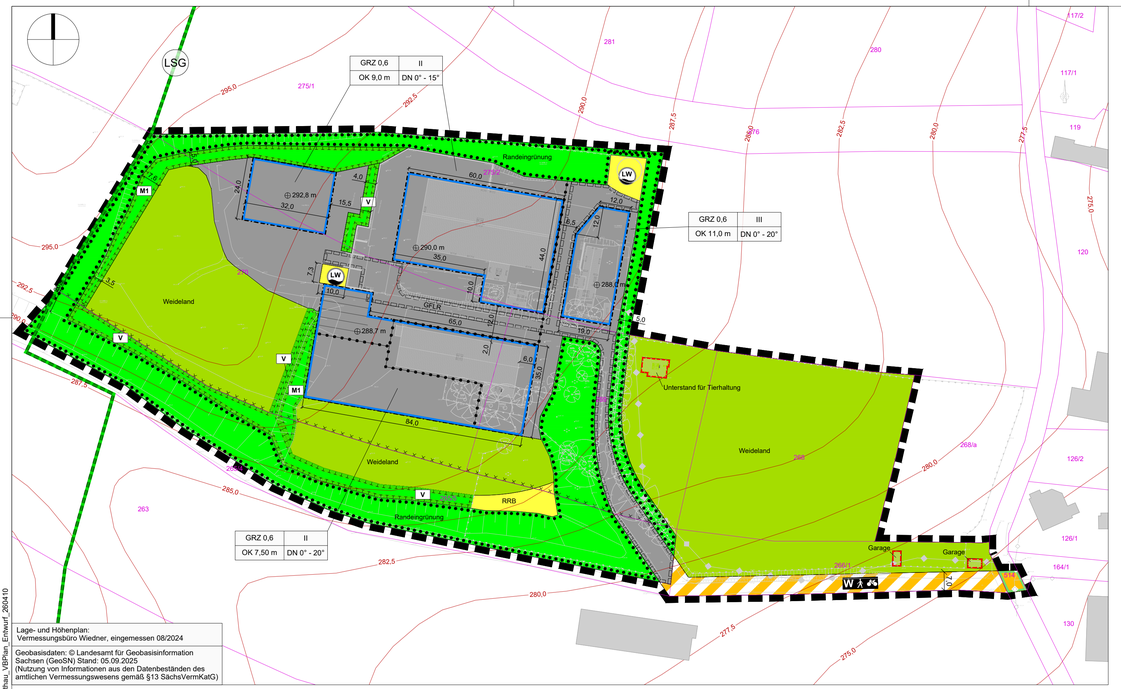


Lage- und Höhenplan:
Vermessungsbüro Wiedner, eingemessen 08/2024

Geobasisdaten: © Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) Stand: 05.09.2025
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Bestimmung des zulässigen Vorhabens (§ 12 Abs. 1 und 3 BauGB)

Handwerkerhof und Onlinehandel

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

OK 7,50 m max. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1
GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
III max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16, § 20 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche

W Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; Wirtschafts-, Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

LW Fläche für Löschwasservorhaltung

RRB Fläche für Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Boden- und grundwasserbezogene Regelungen

V Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

M1 Erhalt und Aufwertung von Habitaten für Reptilien

9. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

10. Sonstige Festsetzungen

GFLR mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

249,7 m ü. NHN Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB) Festgesetzter Höhenbezugspunkt im Höhenbezug DHHN2016

Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)

DN 0° - 20° zulässige Dachneigung

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

SALKA Kennzeichnung von Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB) SALKA - Nr. 72200936 "Abfallsammlung Kruschel, ehem. Schafstall"

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

§ 9(6) Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier Landschaftsschutzgebiet "Massenei"

V. HINWEISE

275 Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäudebestand aus ALK
Gebäudebestand (eingemessen 08/2024)
15,0 Vermaßung der Festsetzungen in m
280,0 Höhenlinien
Bestandsleitung unterirdisch
Bestandsleitung oberirdisch

Dateipfad: M:\Großharthau\F20124_VBPlan_Onlinehandel_Schulstraße\07_Zeichnungen\3_Entwurf\F20124_Großharthau_VBPlan_Entwurf_260410

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bestimmung des zulässigen Vorhabens
(§ 12 Abs. 1 und 3 BauGB)

Handwerkerhof und Onlinehandel
Zulässig sind Anlagen, die der Lagerung und Montage sowie dem Vertrieb von Baumaterialien des Maler- und Lackiererhandwerks zur Fassaden- und Wohnraumgestaltung, Gebäudedämmung und zum Trockenbau sowie der Lagerung und dem Vertrieb von Farbsortimenten über den Onlineversandhandel dienen sowie in technologischem Zusammenhang damit stehen. Weiterhin sind Anlagen und Lagerplätze für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen zur Wohnnutzung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und für Aufsichtspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Nebenanlagen zur Tierhaltung im Nebenerwerb zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt bestimmt:
Festgesetzt wird die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) gemäß Planeintrag. Bei Gebäuden mit Flachdach zählt die Oberkante Attika. Der untere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt im jeweiligen Baufeld im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes mit Ausnahme der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zulässig.

1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche mit der Bezeichnung GFLR ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Feuerwehr sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschafts-, Fuß- und Radweg" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 265/5, 268, 269, 270 und 275/2 der Gemarkung Großharthau, der Feuerwehr sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind dauerhaft für Befahrung, Bau- und Unterhaltungsarbeiten freizuhalten. Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie Ablagerungen und Gehölzpflanzungen auf diesen Flächen sind nicht zulässig.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen

1.6.1 Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung
Das auf den überbauten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der mit V gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie innerhalb der Flächen für das Regenrückhaltebecken zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten (als Brauchwasser). Eine gedrosselte und zeitverzögerte Ableitung in den Graben auf Flurstück 266/1 ist zulässig.
Auf den Flurstücken 269, 270 und 275/2 der Gemarkung Großharthau ist zuvor der belastete Boden auszukoffern und sachgerecht zu entsorgen. Dazu ist eine baubegleitende Analytik einzuplanen.

1.6.2 Begrenzung der Bodenversiegelung der Abstell- und Lagerflächen
Die Befestigung der Abstell- und Lagerfläche ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.6.3 Baubegleitende Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten auf den Flurstücken 269, 270 und 275/2 der Gemarkung Großharthau
Auf den Flurstücken 269, 270 und 275/2 der Gemarkung Großharthau sind bauliche Maßnahmen und Eingriffe in den Boden ingenieurtechnisch zu begleiten durch ein in der Altlastenbearbeitung fach- und sachkundiges Ingenieurbüro. Auffüllungen im Untergrund sind baubegleitend zu untersuchen und darauf zu prüfen, ob es sich um natürliches Material oder um Anthalte handelt. Abfälle sind auf Schadstoffbelastungen zu prüfen, die eine Entsorgung erforderlich machen oder ob die Prüfwerte nach BBodSchV eingehalten werden. Stark mit Schadstoffen belastete Materialien sind zu bergen und fachgerecht zu entsorgen. Bau- und Abbruchabfälle sind zu deklarieren und entsprechend zu entsorgen.

Artenschutzbezogene Regelungen

1.6.4 Bauzeitenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung und der Rückschnitt von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden sind gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur unter Nachweis, dass sich keine besetzten Nester bzw. Fledermausquartiere sowie Vorkommen von Reptilien im Baufeld befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

1.6.5 Kontrolle von Bäumen vor Fällarbeiten und Bereitstellung von Ersatzquartieren
Unmittelbar vor der Fällung sind alle zu fällende Bäume durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und Spaltenquartieren zu kontrollieren. Die Fällarbeiten von Bäumen mit Quartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines Artexperten durchzuführen und zu dokumentieren.
Bei Verlust von Baumhöhlen und geeigneten Quartierstrukturen sind vor der Fällung bzw. spätestens bis Beginn der folgenden Brut- und Fortpflanzungsperiode Ersatzquartiere an geeigneten und zum Erhalt festgesetzten Bäumen innerhalb des Plangebietes anzubringen.
Die Art, Anzahl und Position der Ersatzquartiere sind anhand der verloren gehenden Quartiere und Bruthöhlen und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vom Gutachter festzulegen. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen.
Sollte ein Besatz durch Eremiten nachgewiesen werden sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Erhalt der Lebensstätte abzustimmen (z.B. Umsetzung des Stammteils, Bergung der Larven).

1.6.6 Artenschutzrechtliche Kontrolle der Gebäude unmittelbar vor Baubeginn
Unmittelbar vor Baubeginn sind die Gebäude nochmals auf eine aktuelle Besiedlung durch geschützte Arten zu kontrollieren, insbesondere wenn die Baumaßnahmen in die Zeit von März bis Juli fallen. Die Kontrolle hat durch eine sachkundige Person zu erfolgen und schließt den Innen- und Außenbereich der Werkstatt inklusive der Garage sowie den Außenbereich der Lagerhalle und des Büros ein. Im Falle von Befunden ist des der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und in Abstimmung mit der Behörde zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen festzulegen.

1.6.7 Entfernung von Nestern außerhalb der Brutzeit
Sollte eine Entfernung der Nester an den Bestandsgebäuden notwendig werden, ist dies außerhalb der Brutzeit zwischen September und Februar durchzuführen. Eine Entfernung innerhalb der Brutzeit ist zulässig, wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wurde, dass die Nester im betroffenen Brutzeitraum nicht besetzt sind.

1.6.8 Bereitstellung von Ersatzquartieren bei Bauarbeiten am Gebäudebestand
Vor Beginn der Baumaßnahmen sind an den Gebäuden 3 Ersatznistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie 2 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere in mindestens 3,5 m Höhe an Gebäuden im Umfeld anzubringen. Die Anbringung hat spätestens vor Beginn der Baumaßnahmen, bzw. vor Beginn der folgenden Aktivitätsperiode zu erfolgen. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere ist dauerhaft sicherzustellen. Zudem sind Zeitpunkt und Ort der Anbringung so zu wählen, dass bauzeitliche Störungen der Ersatzquartiere durch Fassaden- oder Sanierungsarbeiten vermieden werden.

1.6.9 Absperrung Baubereich, Abfangen und Umsetzen von Reptilien vor der Baufeldfreimachung
Vor Baufeldfreimachung bzw. dem Baubeginn im Bereich der Rundbogenhalle ist der betroffene Bereich durch eine artenschutzfachkundige Person auf Vorkommen von Zauneidechsen und Glattnattern zu untersuchen. Vorhandene Individuen sind durch von der unteren Naturschutzbehörde autorisierte Artexperten zu fangen und in bereits vorbereitete Ersatzhabitate zu verbringen (Umsiedlung). Die Kontrolle, das Abfangen und die Umsiedlung sind in der vor der Baufeldfreimachung bzw. Baubeginn liegenden Vegetationsperiode an mindestens drei Terminen bei geeigneter Witterung durchzuführen und zu dokumentieren.
Der von Baumaßnahmen betroffene Bereich ist unmittelbar vor dem Beginn der Umsiedlung der Reptilien vollständig mit einem durchschlupfsicheren Reptilienperrzaun zu umgeben, der bis zur Beendigung aller Baumaßnahmen in dem abgesperrten Bereich funktionstüchtig vorzuhalten ist.
Die gesamte Maßnahme ist durch eine artenfachkundige Person zu überwachen und zu dokumentieren. Das gesamte Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Abfangen und Umsetzen von geschützten Tieren darf erst nach Entscheidung der unteren Naturschutzbehörde begonnen bzw. umgesetzt werden. Gegebenenfalls ist vor dem Fangen und Umsetzen eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

1.6.10 Erhalt und Aufwertung von Habitaten für Reptilien (Maßnahmenfläche M1)
Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Ersatzhabitate für Reptilien zu schaffen und das vorhandene Habitatpotenzial zu erhalten. Die Flächen müssen alle für die Zauneidechse und Glattnatter essentiellen Teilhabitate enthalten. Dafür sind die Bereiche durch eine extensive Bewirtschaftung als Ruderalflur oder Grünland offenzuhalten. Sonn- und Versteckstrukturen (z. B. Stein- und Holzhaufen) sind zu erhalten oder anzulegen. Zudem sind locker bewachsene Teilflächen mit grabbaren Böden zu integrieren. Die Ersatzhabitate müssen bereits vor Baubeginn vollumfänglich funktionstüchtig sein. Erforderliche Pflegemaßnahmen sind dauerhaft und regelmäßig durchzuführen. Eine dauerhafte Einzäunung der Maßnahmenfläche M1 oder Nutzung als Weidefläche sind unzulässig.

Regelungen zum Biotopverbund

1.6.11 Gewährleistung der Durchlässigkeit der Zaunanlage für Kleintiere
Zaunanlagen zur Einfriedung der Vorhabenfläche sind sockelfrei zu gestalten und haben auf ihrer gesamten Länge mit der unteren Zaunkante ein Mindestabstand von 15 cm zum Erdboden zu wahren.

1.7 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Ersatzpflanzungen bei Baumfällungen

Bei der Fällung von Laubgehölzen mit einem Stammumfang von >100 cm gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden sind 2 heimische, standortgerechte Laubgehölze ersatzweise innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung muss mittlerer Baumschulqualität entsprechen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind zeitnah gleichwertig zu ersetzen.

1.8 Bindung für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die bestehenden Ablagerungen in der Gehölzfläche sind zu beräumen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume wirksam zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume durch die Nachpflanzung einer standortgerechten heimischen Art in der folgenden Pflanzperiode am gleichen Standort gleichwertig zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

Freiflächen
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht als Stellplätze, Zufahrten, Fußwege, Terrassen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Hinweise

3.1 Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung
Die Versickerung von vollbiologisch gereinigtem Abwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. In Kleinkläranlagen ist nur häusliches oder mit häuslichem vergleichbares Abwasser entsprechend der baurechtlichen Zulassung zu behandeln.

Die mobile Entsorgung von Abwasser mit besonderer Schadstoffbelastung nach Abwasserverordnung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen, da die Einleitung in öffentliche Abwasseranlagen ggf. der Genehmigungspflicht nach § 58 WHG unterliegt.

3.2 Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung
Die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser über technische Anlagen ist gemäß § 8 WHG erlaubnispflichtig. Die Errichtung von Regenrückhalteanlagen ist gemäß § 55 SächsWG genehmigungspflichtig. Die wasserrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig mindestens jedoch 1 Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Planung und Bemessung der notwendigen Versickerungsanlagen haben nach dem einschlägigen technischen Regelwerk DWA-A 138 - 1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu erfolgen. Im Rahmen der Ausführung der Versickerungsbecken sind belastete Böden/Auffüllungen ordnungsgemäß zu beseitigen. Zudem ist bei der Errichtung der Versickerungsanlagen die Schadstofffreiheit nachzuweisen.

3.3 Denkmalschutz
Im Rahmen von Bodenarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde sind gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) umgehend zu melden (poststelle@lfa.sachsen.de).
Sofern sich im Vorhabenbereich bislang unbekannte Kleindenkmale wie Meilensteine, Wegsteine, historische Grenz-, Ortsflur-, Gemarkungssteine o. ä. auffinden sollten, sind diese vor Gefährdung zu schützen und an Ort und Stelle zu erhalten. Wenn eine Standortänderung unausweichlich wird, bedarf diese im Vorab der Genehmigung nach § 12 SächsDSchG durch die Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bautzen (denkmalschutz@ra-bautzen.de).

3.4 Bodenschutz / Altlasten
Das Plangebiet mit den Flurstücken 269, 270 sowie 275/2 der Gemarkung Großharthau ist als Altstandort mit der Bezeichnung „Abfallsammlung Kruschel, ehem. Schafstall" unter der Altlastenkennziffer 72 200 936 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Das bedeutet, dass der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten nach § 2 BBodSchG i.V.m. § 3 BBodSchV besteht.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Gutachten zur Schadstoffuntersuchung erstellt. Dieses Gutachten liegt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Die Ergebnisse gelten für die durchgeführten Untersuchungen und den Zustand zum Zeitpunkt der Erkundung im Februar 2025.
Aufgrund der Größe des Areals und der Jahrzehnte langen gewerblichen Nutzung können lokal weitere Schadstoffbelastungen nicht ausgeschlossen werden.
Sollten während künftigen Erdbaumaßnahmen lokal organoleptisch auffällige Böden angetroffen werden, sind diese separat zu lagern und baubegleitend chemisch zu untersuchen. Basierend auf den Ergebnissen ist dann das weitere Vorgehen festzulegen.
Eine fachtechnische Baubegleitung ist bei künftigen Erdbaumaßnahmen zu empfehlen. Eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist hierzu im Vorfeld von Erdbaumaßnahmen dringend zu empfehlen.
Vor einer weiteren gewerblichen Nutzung bzw. vor der geplanten Wohnnutzung sind weiterführende Maßnahmen erforderlich, um künftige gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Geeignete Maßnahmen wären beispielsweise die Abdeckung belasteter Böden, in denen die schädlichen Bodenveränderungen vor dem 01. März 1999 eingetreten sind oder die Beseitigung belasteter Böden.
Bezüglich der oberflächigen Materialverbauung der Fläche und ordnungsgemäßen Entsorgung der Abfälle sind entsprechende Nachweise (Entsorgungsbelege) über den Verbleib der Abfälle der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Zudem wurde ein Gutachten zur Baugrundvoruntersuchung mit Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erstellt. Dieses Gutachten liegt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Die Ergebnisse gelten für die Aufschlüsse, die im Rahmen der Berichterstellung angelegt wurden und für den Zustand der Erkundung. Rammkernsondierungen sind punktuelle Aufschlüsse, so dass kleinräumige Inhomogenitäten/Kontaminationen des Bodens nicht völlig ausgeschlossen werden können.
Im weiteren Planungsverlauf sind die gegebenen Hinweise im Zuge einer Baugrundhauptuntersuchung zu ergänzen.
Es wird empfohlen, die Erdarbeiten durch entsprechende Kontrollprüfungen gemäß ZTV E-StB 2017 zu begleiten. Außerdem sind die Baugrubensohlen gemäß DIN EN 1997-2 durch einen Baugrundsachverständigen abnehmen zu lassen.
Werden bei der Bauausführung Abweichungen von den im Gutachten dargestellten Verhältnissen angetroffen, ist umgehend das unterzeichnende Büro zu verständigen.

3.5 Anforderungen zum Radonschutz
Bei der Errichtung oder baulichen Veränderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind die aktuellen Regelungen des Strahlenschutzgesetzes und der Strahlenschutzverordnung zum Schutz vor Radon zu beachten. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

3.6 Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen
Gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (§ 8 GeoIDG). Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeoIDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§10 GeoIDG).

Projekt:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße, Großharthau"

Planbezeichnung:
Planzeichnung Teil A1

Planungsträger:
Gemeinde Großharthau
Wesenitzweg 6
01909 Großharthau

Vorhabenträger:
Alte Schäferei Grundbesitz GmbH
Johann-Joachim-Kändler Str. 8
01909 Großharthau OT Seeligstadt

Planung:
Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
info-pbs@gicon.de

geprüft und freigegeben:

Datum: 10.04.2026

Bearbeiter: CG

LPH:
ENTWURF

gez.: YJ	Blattgröße: B/H = 975 / 420 mm (0.41 m²)	Plandatum: 10.04.2026	DIN: -
Projektnr.: F20124	Maßstab: 1:1.000	FB / LPH / Plannr.: **F 2 L01**	Index: -