GEMEINDE GROSSHARTHAU

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „HANDWERKERHOF UND ONLINEHANDEL, SCHULSTRASSE, GROSSHARTHAU“

ENTWURF i.d.F. vom 10.04.2026

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 3
1.1 Ziele der Planaufstellung ... 3
1.2 Begründung für den Standort ... 3
1.3 Planungserfordernis ... 5
1.4 Verfahrensablauf ... 5
2 Planungsgrundlagen ... 6
2.1 Landes- und Regionalplanung ... 6
2.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen ... 6
2.1.2 Regionalplan Oberlausitz - Niederschlesien ... 7
2.2 Flächennutzungsplan ... 8
3 Plangebiet ... 9
3.1 Lage, Topographie und Umfeld des Plangebietes ... 9
3.2 Vorhandene Nutzungen ... 10
3.3 Nutzungsrestriktionen ... 12
4 Beschreibung des Vorhabens ... 13
5 Städtebauliche Konzeption ... 14
6 Grünordnerische Konzeption ... 14
7 Erschließungskonzeption ... 15
7.1 Verkehrserschließung ... 15
7.2 Ver- und Entsorgung ... 15
7.2.1 Trinkwasser ... 15
7.2.2 Abwasser/Schmutzwasser ... 15
7.2.3 Niederschlagswasser ... 16
7.2.4 Löschwasser ... 17
7.2.5 Elektroenergie ... 17
7.2.6 Telekommunikation ... 17
8 Begründung der planerischen Festsetzungen ... 17
8.1 Geltungsbereich ... 17
8.2 Bestimmung des zulässigen Vorhabens ... 18
8.3 Maß der baulichen Nutzung ... 18
8.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 19
8.5 Flächen für Nebenanlagen ... 19
8.6 Verkehrsflächen ... 19
8.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 19
8.8 Flächen für Versorgungsanlagen und die Rückhaltung von Niederschlagswasser ... 20
8.9 Grünflächen ... 20
8.10 Fläche für die Landwirtschaft ... 20

8.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 21
8.12 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 21
8.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 21
9 Hinweise 22
10 Flächenbilanz 22
11 Voraussichtliche Auswirkungen 23
11.1 Auswirkungen auf die Umwelt 23
11.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung 23
11.3 Auswirkungen auf raumordnerische Belange 24
12 Durchführungsvertrag 25

1 Einleitung

1.1 Ziele der Planaufstellung

Das Areal des ehemaligen Schafstalles Großharthau an der Schulstraße droht derzeit brachzufallen und stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, den die Gemeinde Großharthau beheben möchte.

Mit dem neuen Flächeneigentümer steht ein verlässlicher Partner in der Region zur Verfügung, der das Areal beräumen und zu einem naturschonenden Gewerbestandort entwickeln möchte. Gleichzeitig sollen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, um die aufwändigen Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Im Einzelnen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Beräumung und ordnungsgemäße Entsorgung der oberflächigen Materialablagerungen auf der Fläche
- Umnutzung der Bestandsgebäude für die Einordnung eines Handwerkerhofes und eines Onlinehandels mit Büro- und Lagergebäude sowie Ausstellungsraum und Weiterführung der Nutzung als Lagerfläche
- Ergänzung der Bestandsgebäude durch Neubauten für gewerbliche Nutzung (Bürogebäude) einschließlich Schulungsräumen und für Wohnzwecke des Betriebsinhabers sowie eine Unterkunft für Aufsichtspersonal
- Anbindung des Gewerbestandortes an das öffentliche Straßennetz
- Sicherung des Gewerbestandortes durch Einzäunung
- Nutzung der bestehenden Landwirtschaftsflächen durch den Betriebsinhaber für Tierhaltung im Nebenerwerb
- Erhaltung und Ergänzung der sichtverschattenden Gehölzbestände als Bestandteil eines Biotopverbundes im Zusammenhang mit der wegbegleitenden Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges
- Maßnahmen des Umwelt- und Artenschutzes (bspw. Schaffung von Lebensstätten für Fledermäuse, Avifauna und Reptilien) einschließlich Angebote zur Umweltbildung

Die Gemeinde Großharthau unterstützt das Vorhaben, da die geplante Nachnutzung des Standortes eine Chance darstellt, die am Standort verbliebenen Ablagerungen und Abfallstoffe zu beräumen und fachgerecht zu entsorgen und die damit verbundenen Gefährdungen in direkter Nachbarschaft zum Landschutzgebiet "Massenei" auszuräumen. Gleichzeitig wird durch die Umsetzung des Vorhabens der städtebauliche Missstand am Standort behoben und die landschaftsbezogene Erholung wird durch die rücksichtsvolle Standortentwicklung im Einklang mit der Natur nachhaltig positiv beeinflusst. Darüber hinaus erwartet die Gemeinde Großharthau durch die Bereitstellung der Gewerbefläche eine wirtschaftliche Stärkung der Kommune, verbunden mit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze.

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden das Landschaftsbild und das Landschaftserleben aufgewertet. Die im Zuge des Vorhabens realisierte Beräumung ist im Hinblick auf die Lage des Standortes im näheren Umfeld eines Vorranggebietes Trinkwasser des Regionalplanes von besonderer Bedeutung.

1.2 Begründung für den Standort

Für die Prüfung der Eignung möglicher Alternativstandorte sind die Planungen des ansiedlungswilligen Unternehmens zugrunde gelegt worden. Das mittelständische Unternehmen ist derzeit im Ortsteil Seeligstadt der Gemeinde Großharthau ansässig, wobei sich aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit Büro und Lager an getrennten Standorten befinden. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens wird nach einem Alternativstandort gesucht, der eine Zusammenführung des Handwerkerhofes und des Onlinehandel mit jeweils ausreichend Lagerflächen ermöglicht. Weiterhin soll eine Betriebswohnung für den Betriebsinhaber direkt am Standort ergänzt werden. Dafür werden neben den erforderlichen Gebäuden, Anlagen und gewerblichen Freiflächen auch ausreichende Außenanlagen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung benötigt. Bevorzugt ist die Nachnutzung bereits bebauter Flächen vorgesehen. Insgesamt besteht ein Flächenbedarf von mindestens 1,5 ha bis ca. 2,5 ha.

Mit dem geplanten Standort ist die Anbindung an die bedeutsamen Verkehrsachsen Bundesstraße B 6 und im Weiteren an die Bundesstraße B 98 gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV, insbesondere an den schienengebundenen Personennahverkehr, ist für die Erreichbarkeit durch Mitarbeiter und im Besonderen durch Auszubildende von großer Bedeutung. Neben der günstigen Verkehrsanbindung stellt die vorhandene Bebauungsstruktur einschließlich der Freiflächen im Zusammenhang mit der vorhandenen Eingrünung des Standortes das entscheidende Kriterium bei der Standortwahl des Unternehmens dar. Darüber hinaus ist die Verfügbarkeit freier gewerblicher Bauflächen in gleicher Größenordnung an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht gegeben:

Tabelle 1: Prüfung Gewerbestandorte in der Gemeinde auf Flächenpotentiale

Gewerbestandort		Vorhandenes Gewerbeflächenpotential	Ausschlusskriterien
Gewerbegebiete			
1	GROSSHARTHAU, Dresdener Straße B6 / Hauptstraße (Flurstücke 658, 659, 660)	2,6 ha – unbebaut	- Privateigentum Erbengemeinschaft - kein Zugriff
2	GROSSHARTHAU, Hauptstraße (Flurstücke 671/1, 671/2, 678/1, 678/2, 678/3, 678/4)	0,6 ha – bebaut	- Fläche nicht ausreichend - ungünstiger Flächenzuschnitt - Privateigentum - kein Zugriff
3	GROSSHARTHAU, Hauptstraße, Alte Ziegelei (Flurstück 674/1)	1,5 ha – bebaut	- Fläche umschließt schutzbedürftige Wohnnutzung von 3 Seiten - Privateigentum - kein Zugriff
4	GROSSHARTHAU, Bahnhofstraße, ehemaliger Milchhof (Flurstücke 208/3)	1,2 ha – bebaut	- Fläche nur zur Vermietung - Mietfläche nicht ausreichend
Mischgebiete			
5	GROSSHARTHAU, Dresdener Straße B6, ehemalige Malzfabrik (Flurstück 175/5)	0,6 ha – bebaut	- Fläche nicht ausreichend - Privateigentum - kein Zugriff
6	GROSSHARTHAU, Dresdener Straße B6, ehemalige Schuhfabrik (Flurstück 206/8)	1,0 ha – teilweise unbebaut	- Fläche nicht ausreichend - Privateigentum - kein Zugriff

Die Gewerbestandorte 1, 2, 3, 5 und 6 befinden sich auf Privatflächen, teilweise mit ungenutzten, leerstehenden Gebäuden, welche grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Der Zugriff bzw. die Steuerung für die Gemeinde ist nicht gegeben. In den gewachsenen Ortslagen sind für großflächige Erweiterungen und Ansiedlungen insbesondere unter Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft (v.a. Wohnen) keine Erweiterungspotenziale für Gewerbeflächen vorhanden.

Weiterhin wurden folgende Flächenpotenziale für Gewerbestandorte in angrenzenden Kommunen geprüft:

Tabelle 2: Prüfung Gewerbestandorte außerhalb der Gemeinde Großharthau auf Flächenpotentiale

Kommune	Gewerbestandort	Gewerbeflächen-potential	Ausschlusskriterien
Arnsdorf	Fischbach, Bautzner Landstraße, ehemaliges „Schwarzes Ross“ (Flurstück 186/1)	1,5 ha - bebaut	- Privateigentum - kein Zugriff
Arnsdorf	Kleinwolmsdorfer Straße, ehemaliges IFA-Gelände (Flurstück 346/10)	3,4 ha - bebaut	- Objekt zu groß, keine Teilungsmöglichkeit - Veräußerung anderweitig erfolgt
Arnsdorf	Niederstraße, ehemaliges Spar/Schleckergebäude (Flurstücke 85/8, 85/9, 282/11, 282/23, 282/25)	3,5 ha - bebaut	- Lage in direkter Nachbarschaft zu schutzbedürftiger Wohnnutzung - Außenanlagen nicht ausreichend

Arnsdorf	Am Freizeitpark, ehemalige Tennishalle (Flurstück 803/10)	0,8 ha - bebaut	- Fläche nicht ausreichend - Lage in direkter Nachbarschaft zu schutzbedürftiger Wohnnutzung - Außenanlagen nicht ausreichend - Veräußerung anderweitig erfolgt
Stolpen	Rennersdorf-Neudörfel, Stolpener Landstraße, ehemaliges Rittergut (Flurstück 578/5, 578/7)	2,1 ha - bebaut	- Privateigentum - kein Zugriff
Großröhrsdorf	Adolphstraße (Flurstück 989, 993/14, 994/5)	3,0 ha - bebaut	- Außenanlagen nicht ausreichend - Veräußerung anderweitig erfolgt

Im Ergebnis der Prüfung der Alternativstandorte ist festzustellen, dass aufgrund dieser räumlichen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der Planungen des ansiedlungswilligen Unternehmens keine der geprüften Alternativflächen für die Ausweisung als gewerbliche Baufläche in diesem Fall geeignet ist. Deshalb wird die Entwicklung des geplanten Standortes zur gewerblichen Baufläche beabsichtigt.

1.3 Planungserfordernis

Da sich der Standort im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich darüber hinaus aus der notwendigen Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange.

1.4 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Großharthau hat am 03. September 2020 den Beschluss Nr. 52/7/2020 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße, Großharthau“ gefasst. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Frühzeitige Beteiligung zum Vorhabenplan vom 14.08.2020

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorhabenplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße, Großharthau“ in der Fassung vom 14. August 2020 erfolgte durch eine öffentliche Auslegung sowie zusätzlich durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB. Zudem erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 12. Oktober 2020 bis 06. November 2020 statt. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01. Oktober 2020 frühzeitig beteiligt.

Erneute frühzeitige Beteiligung zur Vorentwurfsfassung vom 20.05.2021

Da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorhabenplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße, Großharthau“ anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen keine abschließende Beurteilung hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung und damit der landes- und regionalplanerischen Vorgaben erfolgen konnte, wurde auf Grundlage der vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen zum Vorhabenplan des Bebauungsplanes vom 14.08.2020 der Vorentwurf erarbeitet.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße, Großharthau“ in der Fassung vom 20. Mai 2021 erfolgte mit Schreiben vom 27. Mai 2021.

Auf Grundlage von Fachgutachten wurde der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2026 mit Begründung und Umweltbericht erstellt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Für Bebauungsplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im Landesentwicklungsplan Sachsen verordnet (LEP 2013).

2.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Die Gemeinde Großharthau wird in der Festlegungskarte "Raumstruktur" des LEP 2013 dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet. Das Gemeindegebiet wird durch die überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachse Dresden – Radeberg – Bautzen tangiert und liegt im Überschneidungsbereich zwischen dem Mittelzentrum Radeberg und Bautzen, welches als Oberzentrum in Funktionsteilung zusammen mit Hoyerswerda und Görlitz einen Oberzentralen Städteverbund bildet.

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden (G 1.2.2).

In Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße, Großharthau“ sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans von Relevanz:

G 1.2.3 Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die

- …
- die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern,
- …

Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Der Entwicklungsbedarf für die Gemeinde Großharthau kann sich somit nur aus der Eigenentwicklung ableiten. Der landesplanerischen Vorgabe wird mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße, Großharthau“ entsprochen, da die Gewerbestandorte nahezu vollständig ausgelastet sind oder die verfügbaren Flächengrößen nicht dem Bedarf entsprechen bzw. kein Zugriff besteht und mit der Planaufstellung die sich aus dem Eigenbedarf ergebende erforderliche Erweiterung der Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen unterstützt wird.

Weiterhin sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung relevant:

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. […]

Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Mit der Nachnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes wird zunächst dem Ziel entsprochen, brachliegende bzw. brachfallende Bauflächen (hier Gewerbebrache) ohne siedlungsklimatische Funktion zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sowie dem Grundsatz zur Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle. Gemäß Begründung zu Ziel Z 2.2.1.7 sind Brachen im Außenbereich, die sich zukünftig noch für eine weitere bauliche Nutzung besonders eignen, von der Rekultivierung beziehungsweise Renaturierung ausgenommen.

Gleichzeitig stehen der Planung jedoch die landesplanerischen Vorgaben Z 2.2.1.4 und Z 2.2.1.9 sowie G 2.2.1.1 entgegen. Mit dem Ziel Z 2.2.1.4 wird das Prinzip des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung raumordnerisch verankert. Die in Begründung zu Ziel Z 2.2.1.4 abschließend aufgeführten Ausnahmeregelungen treffen auf das vorliegende Vorhaben nicht zu. Die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen muss daher unter Beachtung ungenutzter genehmigter Bauflächen, brachgefallener Baugebiete und durch Einschätzung von Flächenreserven im unbeplanten Innenbereich begründet und nachgewiesen werden. Nur bei Nachweis eines Bedarfes an Flächen und bei Nachweis, dass entsprechende Flächen im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen, können noch Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden.

- *Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von Seiten der Landesdirektion Sachsen (Stellungnahme vom 26.10.2020) und des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien (Stellungnahme vom 29.10.2020) auf die möglichen Konflikte der beabsichtigten Planung zu raumordnungsrechtlich gesicherten, landes- und regionalplanerischen Vorgaben hingewiesen. Aufgrund der Zielstellung der Planung, mit der eine Verfestigung der Bestandsbebauung und eine Erweiterung der baulichen Nutzung am Standort verfolgt werden, wurde die Prüfung von Alternativstandorten in integrierter städtebaulicher Lage bzw. in erschlossenen Gewerbegebieten empfohlen. Diese Alternativenprüfung ist in Kapitel 1.2 der Begründung enthalten.*
- *Zur Begrenzung der Siedlungserweiterung werden das Flurstück 268 sowie Teile der Flurstücke 266/1 und 269 der Gemarkung Großharthau in den Bebauungsplan einbezogen und entsprechend der Bestandsnutzung sowie gemäß Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. Dadurch soll die landwirtschaftliche Nutzfläche in diesem Bereich gesichert und eine zukünftige bauliche Nutzung (als Baulücke) ausgeschlossen werden.*

2.1.2 Regionalplan Oberlausitz - Niederschlesien

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberlausitz - Niederschlesien“, 2. Gesamtfortschreibung 2023 konkretisiert.
Der Gemeinde Großharthau wird im Regionalplan keine besondere Gemeindefunktion zugewiesen. Die künftige gewerbliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde hat sich dementsprechend an der Eigenentwicklung, die sich aus den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe ergibt, zu orientieren (vgl. Ziel 2.2.1.6 LEP 2013).

Das in der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz - Niederschlesien ausgewiesene Vorranggebiet Trinkwasser Wt 13 liegt westlich außerhalb des Plangebietes.

Das Vorranggebiet Natur und Landschaft – Kulturlandschaftsschutz liegt ebenfalls westlich des Plangebietes und reicht im Südwesten, Westen und Nordwesten randlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Gemäß Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass „[…] die Gemeinde die regional bedeutsamen Belange der Landschaftsbilderhaltung beachten [muss]. Angesichts der Umnutzung einer Bestandsbebauung sowie der geplanten Eingrünung des Gewerbestandortes zum freien Landschaftsraum, durch Erhalt bzw. Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen, ist das geplante Vorhaben mit dieser regionalplanerischen Festlegung vereinbar.“[1]

Darüber hinaus werden die östlichen Flächen des Plangebietes sowie die Flächen in Angrenzung an das Plangebiet als VRG Landwirtschaft ausgewiesen (siehe Abb. 1).

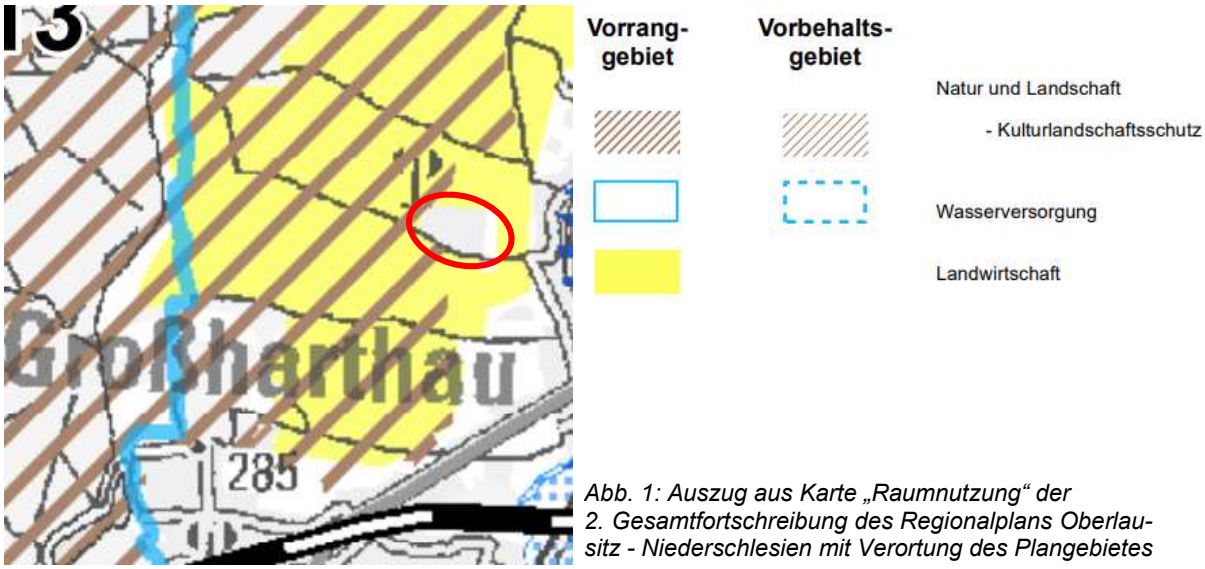


Abb. 1: Auszug aus Karte „Raumnutzung“ der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz - Niederschlesien mit Verortung des Plangebietes

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Großharthau besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Darin ist die überplante Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt mit Abgrenzung der bebauten Fläche mit der Kennzeichnung „Stall“. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist daher parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan zu ändern (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

[1] Regionaler Planungsverband Niederlausitz-Oberschlesien, Stellungnahme vom 27.05.2021

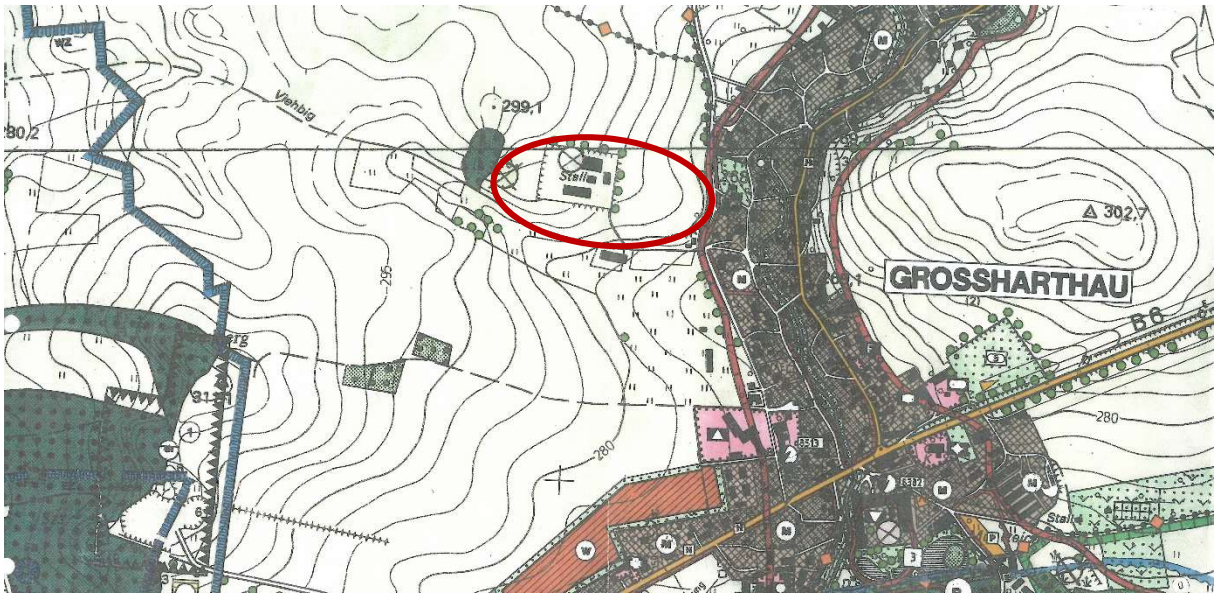


Abb. 2: Auszug FNP Großharthau mit Lage des Plangebietes

3 Plangebiet

3.1 Lage, Topographie und Umfeld des Plangebietes

Das Gelände des ehemaligen Schafstalles Großharthau befindet sich nordwestlich oberhalb der Ortslage von Großharthau.

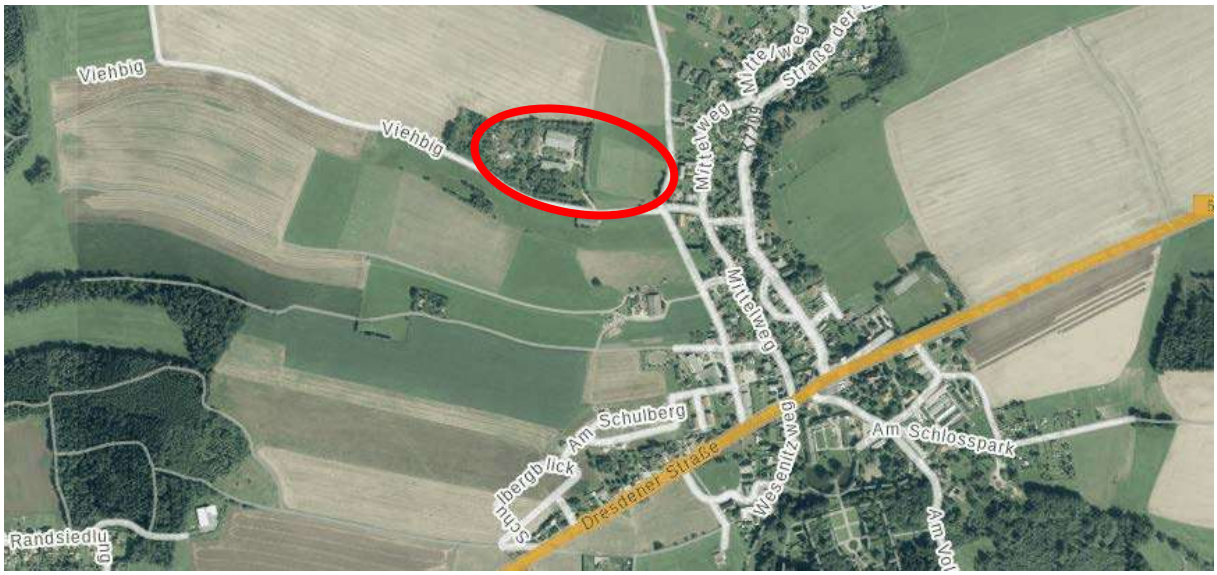


Abb. 3: Lage des Plangebietes (Luftbild, Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

Das Areal wird umgeben von:

- Landwirtschaftlichen Flächen sowie der Schulstraße im Osten,
- Landwirtschaftlichen Flächen bzw. wegbegleitenden Gehölzflächen entlang eines Wirtschafts- und Wanderweges im Süden
- einem größeren Feldgehölz im Westen sowie
- landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden.

Der Geltungsbereich des Vorhabenplans umfasst die Flurstücke 265/5, 268, 269, 270 und 275/2 der Gemarkung Großharthau. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schließt darüber hinaus die zur Erschließung erforderlichen Gemeindeflächen auf Teilen der Flurstücke 265/4

und 514 sowie das Flurstück 266/1 der Gemarkung Großharthau ein und hat eine Größe von insgesamt ca. 3,84 ha.
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Einbahnstraßenprinzip mit der Zufahrt von der Dresdener Straße (B 6) über die Straße der Einheit (K 7209) und weiter über den Grunabach zum Mittelweg bis hin zum bestehenden Wirtschaftsweg („Viehbig“) und der Bestandszufahrt und der Ausfahrt über die Schulstraße mit Anbindung an die Dresdener Straße (B 6).
Das Gelände fällt von einer Höhe von ca. 295 m (DHHN2016) im Nordwesten nach Südosten zur Auffahrt hin auf ca. 280 m (DHHN2016), was einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 6,5 % entspricht. Infolgedessen wurden innerhalb des bestehenden Baugebietes Terrassierungen vorgenommen, um den Anforderungen an größere zusammenhängende Nutzungsebenen (Lagerfläche, Werkstatt, Lagerhalle) gerecht zu werden. Im Bereich der Anbindung an die Schulstraße liegt die Geländehöhe bei ca. 274 m (DHHN2016).

3.2 Vorhandene Nutzungen

Nach der Nutzungsaufgabe durch die Agrarwirtschaft während der politischen Wende wurde die Gesamtanlage mit Schafstall, Sozialgebäude und Nebengebäude einschließlich der umgebenden Flächen im Jahre 1995 durch ein Unternehmen für Baustoffrecycling und -transport umgenutzt. Dafür erfolgten Geländeangleichungen unter anderem zur Herstellung einer unbefestigten Abstellfläche für Bautechnik und Baumaterial im westlichen Teil. Es wurden weitere bauliche Anlagen hinzugefügt. Das Gelände wurde für Transportleistungen durch Lkw frequentiert. Im Zuge der Nutzung wurden große Mengen verschiedener Abfälle und Althölzer, die teilweise gefährliche Stoffe enthalten, auf dem Gelände gelagert, die teilweise dort verblieben sind. Weiterhin wurden Baufahrzeuge älterer Bauart sowie eine Tankanlage abgestellt, von denen möglicherweise Gefährdungen durch Schadstoffe ausgehen. Seit 2011 wird der Standort zwar als Lagerstätte und Firmensitz genutzt, droht jedoch brachzufallen.



Abb. 4: Plangebiet (Luftbild 2005, Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist der östliche Teil des Gewerbestandortes in weiten Teilen mit Gebäuden bebaut und durch Zufahrts- und Stellflächen großflächig versiegelt. Der westliche Teil des Gewerbestandortes liegt als unbefestigte Abstell- und Lagerfläche teilversiegelt vor. Der vorhandene Wirtschaftsweg ist unbefestigt und dient als Durchfahrt für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, als Zufahrt zum Gewerbestandort sowie als Fuß- und Radwanderweg.

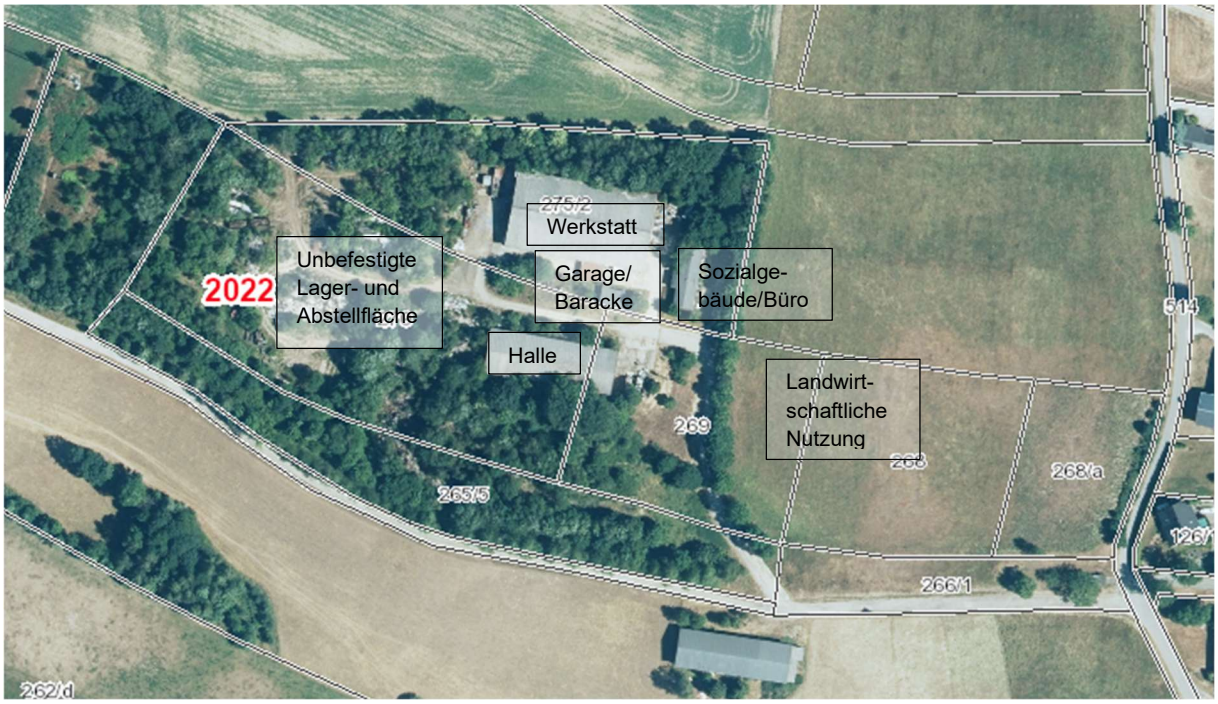


Abb. 5: Derzeitige Nutzungen im Plangebiet (Luftbild 2022, Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

Das Areal des Gewerbestandortes ist durch die oben genannten erheblichen Ablagerungen und Altlasten infolge der Vornutzungen beeinträchtigt. Durch die vorhandenen Ablagerungen sind eine Gefährdung des Bodens sowie des Grundwassers zu befürchten. Durch den derzeitigen Zustand wird der Standort illegal für Müllablagerungen durch Firmenfremde genutzt. In dem Zusammenhang besteht darüber hinaus die Gefahr der Brandstiftung.



Abb. 6: Zufahrt zum Gewerbestandort



Abb. 7: Marodes Bürogebäude



Abb. 8: Südliche Lagerhalle, Ablagerungen und Gehölzaufwuchs



Abb. 9: Ruinöse Lagerhalle


Abb. 10: nördliche Lagerhalle


Abb. 11: Abstell- und Lagerfläche im Westen

3.3 Nutzungsrestriktionen

Naturschutzrecht

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Massenei". Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Obere Wesenitz und Nebenflüsse“ (DE 4850-301, Landesinterne Nr. 145), das sich östlich vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 100 m befindet, sowie das FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ (DE 4848-301, Landesinterne Nr. 143) in ca. 800 m Entfernung westlich des Plangebietes.

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.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 26.10.2020 sind Untersuchungen entsprechend den Anforderungen der BBodSchV durchzuführen, um mögliche Belastungen und Nutzungskonflikte zu erkennen und ggf. durch Sanierungsmaßnahmen oder planerische Anforderungen Konflikte ausräumen zu können. Darüber hinaus sind bei festgestellten Boden- und Gebäudeverunreinigungen auch die abfallrechtlichen Anforderungen nach LAGA Merkblatt M 20 zu prüfen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der weitere Handlungsbedarf ist mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Im Ergebnis der Bodenuntersuchung werden unter Umständen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen (z.B. Bodenaustausch, Entsorgung von kontaminierten Erdreich) erforderlich.

Für das Vorhaben wurde eine Schadstoffuntersuchung inkl. abfallrechtlicher Deklarationsuntersuchungen durchgeführt und die Ergebnisse in einem Untersuchungsbericht dargestellt. Im Ergebnis wurden innerhalb des Plangebietes „schädliche Bodenveränderungen festgestellt, die insbesondere durch Benzo(a)pyren und lokal durch Blei im Feststoff sowie durch den lokal hohen Kunststoffanteil in den Auffüllungen verursacht werden.“[2] Um eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch auszuschließen besteht die Erforderlichkeit weiterführender Maßnahmen:

- Abdeckung belasteter Böden
- Beseitigung belasteter Böden.

Darüber hinaus werden allgemeine Hinweise zu Erdbaumaßnahmen gegeben. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Untersuchungsbericht zu entnehmen.

[2] Erdbaulaboratorium Dresden, Untersuchungsbericht zur Schadstoffuntersuchung vom 24. März 2025, S. 21ff.

4 Beschreibung des Vorhabens

Vorgesehen ist die Revitalisierung des Gewerbeareals, das zu einem naturschonenden Gewerbestandort für einen Handwerkerhof, einen Onlinehandel und eine Abstell- und Lagerfläche entwickelt werden soll.

Dazu sollen die auf dem Areal vorhandenen ruinösen Gebäude und Nebenanlagen abgebrochen werden und die oberflächigen Materialablagerungen auf der Fläche beräumt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Auf den überplanten Grundstücken ist die Einordnung folgender Nutzungen vorgesehen:

Handwerkerhof:

- Bestandsgebäude für Büro wird um 1 Etage auf insgesamt 3 Etagen erweitert sowie in der Grundfläche teilweise erweitert. Hier ist die Einordnung eines Ausstellungsraumes vorgesehen.
- Containergebäude im Bestand ist als Unterkunft für Aufsichtspersonal vorgesehen.
- Rückwärtig ist die Einordnung eines Unterstandes für die Tierhaltung im Nebenerwerb geplant.
- Bestandsgebäude Werkstatt wird als Lager genutzt.

Onlinehandel:

- Bestandsgebäude Halle wird als Lager genutzt.
- Neubau eines Bürogebäudes mit 3 Etagen zur Nutzung für den Onlinehandel, für Schulungsräume sowie zur Vermietung an andere nicht störende Gewerbebetriebe.
- Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Etagen für den Geschäftsführer Handwerkerhofes und des Onlinehandels.

Abstell-/Lagerfläche:

- Fortführung der Nutzung als Abstell- und Lagerfläche zur Vermietung an andere nicht störende Gewerbebetriebe

Um innerbetriebliche Abläufe zu sichern und die am Standort bereits vorhandene verkehrliche und technische Erschließung zu nutzen, sollen die Erweiterungen unmittelbar in Anbindung an die vorhandene Bebauung erfolgen.

Das durch die Planung zu erwartende durchschnittliche Lieferverkehrsaufkommen liegt bei ca. 10 Lieferfahrzeugen pro Tag mit einem Gesamtgewicht zwischen 7,5 t und 16 t. In der Spitzenlast ist mit maximal 20 Lieferfahrzeugen pro Tag zu rechnen. Die Anlieferung erfolgt zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr, ein Nachtlieferverkehr ist ausgeschlossen. Die vorhandene Grundstückszufahrt über den Wirtschaftsweg ist für die geplanten Nutzungen zu ertüchtigen und im Zufahrtsbereich zu erweitern. Für die Lagerfläche im Westen des Plangebietes ist eine wasserdurchlässige Befestigung wie im Bestand vorgesehen.

Die Medienerschließung erfolgt teilweise autark (vollbiologische Kleinkläranlage mit Versickerung der gereinigten Abwässer, Löschwasserbehälter). Die Dachflächen der Lagergebäude und des Bürogebäudes im Bestand sollen mit Photovoltaiknutzung zum Eigenverbrauch und zur Einspeisung ins öffentliche Stromnetz ausgestattet werden. Darüber hinaus erfolgt ein Anschluss an den vorhandenen Leitungsbestand im Siedlungsbereich.

Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden erhalten und aufgewertet. Die vorhandenen gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sichtverschattenden Gehölzbestände sollen erhalten bzw. ergänzt werden. Weitere sinnvolle Maßnahmen des Umwelt- und Artenschutzes wie die Schaffung von Lebensstätten für Fledermäuse, Avifauna und Reptilien sind ein ausdrückliches Anliegen des Vorhabenträgers. Die in den Vorhabenplan einbezogenen landwirtschaftlichen Flächen sollen für Tierhaltung im Nebenerwerb zur Verfügung stehen. Dazu ist innerhalb der vorhandenen Gewerbeflächen die Einordnung eines Unterstandes für die Weidetiere vorgesehen, der als Überdachung mit abschließbarem Innenbereich ausgeführt werden soll.

5 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Flächen des Plangebietes für die gewerbliche Ansiedlung eines Handwerkerhofes und Onlinehandels planerisch vorbereitet werden. Ziel der Planung ist die Einordnung von 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 zur Wohnnutzung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie eine Unterkunft für Aufsichtspersonal, die dem Gewerbetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie erforderliche Nebenanlagen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung zur Tierhaltung im Nebenerwerb zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen und Lagerplätze für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die städtebauliche Konzeption sieht im Wesentlichen eine Fortführung der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur vor einschließlich der vorhandenen Abstell- und Lagerfläche im Westen des Plangebietes mit ungebundener Befestigung. Die geplanten Erweiterungen im Süden und Osten des Baugebietes dienen der Ergänzung von Wohnnutzung für Betriebsinhaber sowie von gewerblicher Nutzung. Zusätzlich ist im Nordwesten des Plangebietes eine Rundbogenhalle zur Lagerung vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), d.h. des Anteils des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, bestimmt. Die zulässigen Grundflächen gemäß festgesetzter Grundflächenzahl von 0,6 werden für die beabsichtigte Entwicklung des Baugebietes (unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bestandsbebauung) als ausreichend erachtet. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen mit wasserdurchlässiger Befestigung maximal bis zur Grundflächenzahl 0,8 zulässig.
Zur optimalen Ausnutzung von Grundflächen wird für die oben genannten Erweiterungen ein höheres Maß der Geschossigkeit gegenüber der Bestandssituation zugelassen. Damit wird das Maß der Bodenversiegelung begrenzt und zugleich die Regenwasserableitung minimiert. Gleichzeitig sollen aber mit der gewählten Höhenbegrenzung Fernwirkungen minimiert werden.

6 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption sieht aus umwelt- und artenschutzrechtlichen Gründen sowie aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes eine Eingrünung des Gewerbestandortes gegenüber der freien Landschaft vor. Die bestehenden Grünstrukturen sind als Teil eines Biotopverbundes im Zusammenhang mit der wegbegleitenden Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen. Daraus ergeben sich positive Effekte insbesondere für den Arten- & Biotopschutz, die kleinklimatischen Verhältnisse und die Niederschlagswasserrückhaltung. Mit dieser Eingrünung wird gleichzeitig ein Teil des Kompensationserfordernisses erbracht. Zusätzlich werden am nördlichen und westlichen Rand des Geländes entlang der zu erhaltenden Gehölzstreifen Ersatzhabitate für Reptilien geschaffen beziehungsweise vorhandene Habitatpotenziale erhalten.
Darüber hinaus wird festgesetzt, dass nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Fußwege, Terrassen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.
Da Teile des Plangebietes innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche liegen, wurden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Untersuchungen entsprechend den Anforderungen der BBodSchV durchgeführt. Im Ergebnis der Bodenuntersuchung sind Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen (z.B. Abdeckung belasteter Böden, Bodenaustausch, Entsorgung von kontaminiertem Erdreich) erforderlich.

7 Erschließungskonzeption

7.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Einbahnstraßenprinzip, da die zur Erschließung notwendige Schulstraße aufgrund der geringen Verkehrsflächenbreite von ca. 4,50 m keinen Begegnungsverkehr Lkw/Lkw zulässt. Von der Dresdener Straße (B 6) erfolgt die Zufahrt über die Straße der Einheit (K 7209) und weiter über den Grunabach zum Mittelweg bis hin zum bestehenden Wirtschaftsweg („Viehbig“) und der Bestandszufahrt. Die Ausfahrt ist über die Schulstraße mit Anbindung an die Dresdener Straße (B 6) vorgesehen. Damit wird gleichzeitig dem Aspekt der Verkehrssicherheit an der Buswendestelle im Bereich der Grundschule und der Seniorenpflegeeinrichtung Rechnung getragen.

Für den bestehenden Wirtschaftsweg in Ost-West-Richtung ist keine Verbreiterung vorgesehen. Die per Planeintrag festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschafts-, Fuß- und Radweg umfasst neben der eigentlichen Fahrbahn (Mindestbreite von 5,0 m ermöglicht Begegnungsfall Pkw/Pkw bei unverminderter Geschwindigkeit bzw. Begegnungsfall Lkw/Pkw mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen bei verminderter Geschwindigkeit und geringer Begegnungshäufigkeit) auch den Straßenentwässerungsgraben sowie begrünte Randstreifen und Böschungen und ist wie im Bestand als Verkehrsmischfläche (ohne separaten Gehweg) vorgesehen. Für die bestehende Zufahrt zum Plangebiet ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu prüfen, inwieweit eine bauliche Veränderung an der Zufahrt nach Nordwesten (ggf. Aufstell- und Haltefläche für Lkw) erforderlich ist, um dem maßgeblichen Begegnungsverkehr Lkw/Lkw im Baugebiet „Handwerkerhof und Onlinehandel“ sowie auf dem Wirtschaftsweg zu genügen. Die notwendigen Verbreiterungen sind auf kommunalem Grundstück möglich.

Für die privaten Stellplätze gilt § 49 SächsBO, wonach diese auf den Grundstücken einzuordnen sind.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Trinkwasser

Das Plangebiet ist derzeit trinkwasserseitig nicht erschlossen. Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH ist die Trinkwasserversorgung des Plangebietes über die Anbindung an den Leitungsbestand im Mittelweg möglich. Aufgrund der erforderlichen unverhältnismäßig langen Anschlussleitung bis zum Plangebiet behält sich das zuständige Versorgungsunternehmen die Errichtung eines Wasserzählerschachtes am östlichen Rand des Plangebietes vor. Die vorgesehene Trinkwasserleitung ist im Grundbuch dinglich zu sichern.
Der Wasserbedarf für die geplante bauliche Nutzung ist gesichert. Es liegt voraussichtlich ein mittlerer Wasserdruck von 3 bar an. Bei Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden ist ggf. die Errichtung abnehmereigener Hausdruckerhöhungsanlagen zu prüfen.

7.2.2 Abwasser/Schmutzwasser

Abwasserseitig ist das Plangebiet derzeit nicht erschlossen. Gemäß der 2. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Gemeinde Großharthau ist für die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer ist eine dezentrale Entsorgung erforderlich. Dies kann erfolgen:

a) über eine grundstücksbezogene vollbiologische Kleinkläranlage mit anschließender Versickerung außerhalb des Wirkbereiches von Altlasten: Für die Wahl und Dimensionierung der Abwasservorbehandlungsanlage sowie für die Anforderungen an das gereinigte Abwasser sind die Vorschriften der Abwasserverordnung (AbwV) einzuhalten. „In Kleinkläranlagen ist nur häusliches oder mit häuslichem vergleichbares Abwasser entsprechend der baurechtlichen Zulassung zu behandeln.“[3] Die vollständig gereinigten Abwässer sind innerhalb des Grundstücks in den Untergrund zu versickern (z.B. über Rigolen). Für die Errichtung der Kleinkläranlage und die Einleitung der gereinigten Abwässer in den Untergrund ist bei der unteren Wasserbehörde (LRA) die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist standortkonkret nachzuweisen.

[3] Stellungnahme der unteren Wasserbehörde (LRA Bautzen) vom 25.06.2021

b) über eine abflusslose Sammelgrube als Nebenanlage: Die abflusslose Grube muss ausreichend dimensioniert sein und der DIN EN 12566-1 entsprechen. Die Wasserdichtheit der abflusslosen Grube ist durch Bescheinigung einer Fachfirma nachzuweisen und die Prüfung ist in regelmäßigen Abständen zu wiederholen. Die regelmäßige Entleerung der abflusslosen Grube durch den Aufgabenträger ist sicherzustellen. Gemäß § 4 Kleinkläranlagenverordnung ist bei Neubau oder Nachrüstung einer abflusslosen Sammelgrube die Inbetriebnahme der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Für den Betrieb der abflusslosen Grube ist ein Betriebstagebuch anzulegen, das dem Betreiber als Nachweis für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage dient. Es ist auf Verlangen den zuständigen Behörden vorzulegen. „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.“[4]

7.2.3 Niederschlagswasser

Zur Entsorgung von Niederschlagswasser sind Maßnahmen der Zwischenspeicherung und der schadlosen Versickerung vor Ort zu ergreifen. Zu Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der Böden innerhalb des Plangebietes wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Anordnung einer Versickerungsanlage unter Berücksichtigung der Vorgaben der DWA A-138 möglich ist und zudem die Böden als gut wasserdurchlässig zu bewerten sind.[5]

Unbelastetes Niederschlagswasser wird innerhalb der mit V gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft direkt vor Ort versickert bzw. über ein Leitungssystem der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser am tiefsten Punkt im Plangebiet zugeführt.
Auf den Flurstücken 269, 270 und 275/2 der Gemarkung Großharthau ist im Rahmen der Ausführung der Versickerungsflächen zuvor der belastete Boden auszukoffern und sachgerecht zu entsorgen. Dazu ist eine baubegleitende Analytik einzuplanen. Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen ist die Schadstofffreiheit nachzuweisen.

Für die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser über technische Anlagen ist bei der unteren Wasserbehörde (LRA) die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Die Errichtung von Regenrückhalteanlagen ist gemäß § 55 SächsWG genehmigungspflichtig.[6] 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.“.[7]
Das nicht versickerbare Niederschlagswasser wird von der zentralen Fläche für die Regenrückhaltung gedrosselt über einen bereits bestehenden Kanal in den Graben auf Flurstück 266/1 mit Anbindung an den Grunabach abgeleitet. Das Flurstück 266/1 der Gemarkung Großharthau befindet sich im Eigentum der Gemeinde, die Ihre Zustimmung für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Graben abgegeben hat.

Da sich im Vergleich zum Bestand keine zusätzliche Neuversiegelung ergibt, sondern zum Teil auch eine Entsieglung innerhalb des Plangebietes stattfindet, ist bei einer Ableitung des Niederschlagswassers in den Grunabach keine Erhöhung der Einleitmenge zu erwarten. Durch die baubegleitende Entfernung von Auffüllungen und/oder belasteten Böden wird zudem ein schadloser Wasserabfluss bei der gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers aus dem B-Plangebiet in den Grunabach sichergestellt.

---

[4] Ebd.

[5] Erdbaulaboratorium Dresden, Gutachten zur Baugrundvoruntersuchung vom 08. Juli 2025, S. 18

[6] Stellungnahme der unteren Wasserbehörde (LRA Bautzen) vom 25.06.2021

[7] Schreiben der unteren Wasserbehörde (LRA Bautzen) vom 26.11.2025

Die Entwässerung der Erschließungsstraße erfolgt wie im Bestand in den Graben auf Flurstück 266/1. Möglich ist auch die Einordnung unterirdischer Regenwasserrückhalteanlagen in die Verkehrsfläche (z.B. Zisterne, Stauraumkanal) mit einem Notüberlauf bzw. Drosselabfluss mit Anbindung an den Graben. Abflussspitzen in den Oberflächengewässern sollen so vermieden werden.

7.2.4 Löschwasser

Gemäß § 3 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ist die jeweilige Kommune Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und stellt eine ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend den örtlichen Verhältnissen bereit. Für Gewerbegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko beschränkt sich der Umfang der erforderlichen Löschmittelbereitstellung auf den Grundschutz. Insoweit ein erhöhtes Sachrisiko besteht, ist der erforderliche Mehrbedarf an Löschmitteln durch den Betreiber der Anlage bereitzustellen (Objektschutz).

Für den Grundschutz bei Gewerbegebieten ist nach den technischen Regeln des DVGW (DVGW-Arbeitsblatt 405) eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³ pro Stunde über 2 Stunden (insgesamt 192 m³) vorzuhalten. Die erforderliche Löschwassermenge muss in einem Umkreis (Radius) von 300 m von Gebäuden und Anlagen entnommen werden können. Gemäß Stellungnahme des für die Trinkwasserversorgung zuständigen Unternehmens ist für das Plangebiet die Entnahme von Trinkwasser aus vorhandenen Hydranten möglich, sofern es die aktuellen örtlichen Betriebsverhältnisse zulassen. Eine zentrale Löschwasserversorgung kann damit grundsätzlich über den Unterflurhydranten (100 PE) im Mittelweg erfolgen. Die mit dem Vorhaben geplanten Flächen für den Handwerkerhof und den Onlinehandel befinden sich innerhalb des Löschradius von 300 m.

Für die geplanten Lagerflächen im Westen des Plangebietes ist u.U. aufgrund der Lage außerhalb des Löschradius von 300 m jedoch eine unabhängige Löschwasserversorgung erforderlich, die über unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist. Zur gesicherten Erschließung der erforderlichen Löschwasserbevorratung wird ein Verbindungskorridor zwischen der Zufahrt zum Gewerbestandort und der Löschwasserbevorratung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Die nach DIN 14090 erforderlichen Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind im Rahmen der Objektplanung innerhalb des Baugrundstücks nachzuweisen.

7.2.5 Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand im innerörtlichen Siedlungsbereich. Das Baugebiet ist durch Neuverlegung von Elt-Kabeln in der geplanten Verkehrsfläche zu erschließen.

7.2.6 Telekommunikation

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien sowie Breitbandversorgung. Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen ist über die Anbindung an diesen Leitungsbestand gesichert.

8 Begründung der planerischen Festsetzungen

Die planerischen Festsetzungen ergeben sich unmittelbar aus der städtebaulichen, grünordnerischen und Erschließungskonzeption.

8.1 Geltungsbereich

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße, Großharthau“ vom 03.09.2020 hat sich im Rahmen der Bearbeitung folgende Änderung des Geltungsbereiches ergeben:

- Nach erfolgter Flurstücksteilung des Flurstücks 265/3 der Gemarkung Großharthau wird der räumliche Geltungsbereich im Süden um das Flurstück 265/5 der Gemarkung Großharthau sowie um Teile des neuen Flurstücks 265/4 der Gemarkung Großharthau erweitert.

- Im Osten werden die Weideflächen auf dem Flurstück 268 der Gemarkung Großharthau in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, um eine weitere Siedlungserweiterung zu begrenzen.
- Zudem wird ein Teil des Straßenflurstücks 514 der Gemarkung Großharthau (Schulstraße) in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung an die öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche sicherzustellen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A1 zeichnerisch festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße, Großharthau“ umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 3,84 ha und betrifft die Flurstücke 265/5, 266/1, 268, 269, 270 und 275/2 der Gemarkung Großharthau sowie Teile der Flurstücke 265/4 und 514 der Gemarkung Großharthau.

Der vom Aufstellungsbeschluss abweichende Geltungsbereich wird im Laufe des Verfahrens gebilligt.
Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst nur das Vorhabenareal (Flurstücke 265/5, 268, 269, 270 und 275/2 der Gemarkung Großharthau). Die Grenze des ca. 3,58 ha großen räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans als Anlage zum Durchführungsvertrag zeichnerisch dargestellt.

8.2 Bestimmung des zulässigen Vorhabens

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planungsabsicht zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Einordnung eines Handwerkerhofes, eines Onlinehandels und einer Abstell- und Lagerfläche und den Regelungen des Durchführungsvertrages.
Anlagen, die dem Handwerkerhof und Onlinehandel dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind, werden als zulässig festgesetzt, da eine vorhabenbezogene konkrete bauliche Nutzung des Vorhabens feststeht und andere Nutzungen auf der Fläche nicht zugelassen werden sollen.
Gemäß § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes (z. B. Stellplätze).
Weiterhin soll eine Betriebswohnung für den Betriebsinhaber direkt am Standort ergänzt werden. Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde wurde mit Stellungnahme vom 25.06.2021 Bedenken zur Zulässigkeit einer Betriebswohnung geäußert, da aufgrund dessen ein in Zukunft liegender Nutzungskonflikt geschaffen werden würde: „Der Konflikt entsteht dann, wenn Betriebsfremde den Wohnraum im Gewerbegebiet nutzen im Fall eines Eigentümerwechsels des Betriebes oder bei Betriebsaufgabe.“[8]
Dem Vorhabenträger wurden die rechtlichen Auswirkungen der Festsetzung vermittelt, dennoch besteht weiterhin das Interesse des Vorhabenträgers an der Nutzung einer Betriebswohnung.
Ebenfalls ist für betriebsangehöriges Aufsichtspersonal eine Unterkunft vorgesehen. Dieses Aufsichtspersonal ist dazu da, nachts auf dem Gelände unbefugten Zutritt und Diebstahl vorzubeugen. Es soll keine Art "Monteurswohnung" zur Vermietung geschaffen werden, sondern eher als Art Unterkunft für den Wachschutz dienen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse getroffen.

[8] Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde (LRA Bautzen) vom 25.06.2021

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 deutlich niedriger festgesetzt als gemäß § 17 BauNVO in Gewerbegebieten zulässig. Dadurch soll die Bebauungsdichte außerhalb des Siedlungsgebietes begrenzt werden. Die festgesetzte GRZ ist für das Vorhaben ausreichend.
Die GRZ darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Dies entspricht dem Bestand im Vorhabengrundstück und ist für den Fortbestand des Unternehmens am Standort unverzichtbar. Es ergeben sich keine zusätzlichen Bodenversiegelungen und somit auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gegenüber dem Bestand.

Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse wird orientierend an der Bestandsbebauung begrenzt, wobei bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand eingeräumt werden. Dadurch soll eine angepasste Maßstäblichkeit und die Einfügung der Baukörper in das umgebende Landschaftsbild dauerhaft sichergestellt werden. Die festgesetzten maximal zulässigen Gesamthöhen werden für die zukünftige Entwicklung des Standortes als ausreichend angesehen.
Die Bezugspunkte für die festgesetzten Baukörperhöhen sind gemäß BauGB eindeutig zu bestimmen.
Für die Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes sowie des in der Halle befindlichen Bürogebäudes ist eine Vollgeschosszahl von III vorgesehen, da die Gebäude selbst gegenüber der bestehenden Werkstatt aufgrund der Hanglage etwas tiefer liegen und durch die angepasste Vollgeschossigkeit ein einheitliches Gesamtbild in Bezug auf die Gebäudehöhen hergestellt werden kann.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen zur Einordnung der Baukörper werden durch Baugrenzen bestimmt. Um eine größtmögliche Flexibilität auch für An- und Umbauten an Bestandgebäuden zu sichern, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen jeweils als zusammenhängende Baufenster festgesetzt.

8.5 Flächen für Nebenanlagen

Die innerhalb der Weideflächen im Osten des Plangebietes bereits vorhandenen baulichen Anlagen (Stallanlagen und Garagen) dienen als Nebenanlagen für die landwirtschaftliche Nutzung.

8.6 Verkehrsflächen

Der bestehende Zufahrtsbereich im Osten an der Schulstraße wird im Bestand beibehalten.
Die per Planeintrag festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschafts-, Fuß- und Radweg umfasst neben der eigentlichen Fahrbahn (Mindestbreite von 5,0 m ermöglicht Begegnungsfall Pkw/Pkw bei unverminderter Geschwindigkeit bzw. Begegnungsfall Lkw/Pkw mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen bei verminderter Geschwindigkeit und geringer Begegnungshäufigkeit) auch den Straßenentwässerungsgraben sowie begrünte Randstreifen und Böschungen und ist wie im Bestand als Verkehrsmischfläche (ohne separaten Gehweg) vorgesehen.

Innerhalb des Baugebietes werden Zufahrten, Wendeanlagen und Stellplätze nicht als Verkehrsfläche festgesetzt, da diese gemäß § 14 BauNVO ohnehin innerhalb des Baugebietes zulässig sind. Die nachgeordnete Gebäude- und Erschließungsplanung soll so nicht unnötig eingeschränkt sowie bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand eingeräumt werden.
Dies ist möglich, da sich das Areal im Eigentum eines Unternehmens befindet.

8.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Wirtschafts-, Fuß- und Radweges werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherung der medientechnischen und verkehrlichen Erschließung (einschließlich Rettungsdienst) der Eigentümer und Nutzer des Unternehmensstandortes eingeräumt.

Zur gesicherten Erschließung der erforderlichen Löschwasserbevorratung wird ein Verbindungskorridor zwischen der Zufahrt zum Gewerbestandort und der Löschwasserbevorratung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind dinglich zu sichern durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch.

8.8 Flächen für Versorgungsanlagen und die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Fläche für Löschwasservorhaltung
Für die geplanten Lagerflächen im Westen des Plangebietes ist u.U. aufgrund der Lage außerhalb des Löschradius von 300 m zum Unterflurhydranten (100 PE) im Mittelweg eine unabhängige Löschwasserversorgung erforderlich, die über unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist. Für die Löschwasserversorgung soll die im Nordosten des Plangebietes bereits vorhandene Löschwasserzisterne und bei Erforderlichkeit eine neu zu errichtende Löschwasserzisterne westlich der Bestandshallen zur Löschwasserbevorratung dienen.

Fläche für Regenrückhaltebecken
Grundsätzlich sollte eine Versickerung angestrebt werden. Das infolge der Bestandsversiegelung anfallende Regenwasser soll im Plangebiet direkt vor Ort versickert bzw. über ein Leitungssystem der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser am tiefsten Punkt im Plangebiet zugeführt werden. Das nicht versickerbare Niederschlagswasser wird von der zentralen Fläche für die Regenrückhaltung gedrosselt über einen bereits bestehenden Kanal in den Graben auf Flurstück 266/1 mit Anbindung an den Grunabach abgeleitet. Für die Rückhaltung wird unter Berücksichtigung der Topografie und der Lage des Einleitpunktes im Süden des Baugebietes eine Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt.

8.9 Grünflächen
Die im Plangebiet nicht als Gewerbe-, Versorgungs-, Erschließungs- oder Weideflächen genutzten Bereiche werden als Grünflächen festgesetzt, um den bestehenden Gehölzbestand zu sichern und Flächen für ökologische Ausgleichs- und Versickerungsmaßnahmen bereitzuhalten. Durch die Erhaltung der vorhandenen Randeingrünung werden Eingriffe in den Gehölzbestand auf das notwendige Maß beschränkt und zugleich die landschaftliche Einbindung des Plangebietes gewährleistet. Das vorhandene Flurgehölz stellt zudem einen wichtigen Bestandteil des Biotopverbundes dar. Die strukturreichen Flächen dienen als wertvolle Lebens- und Fortpflanzungsräume für verschiedene Vogel- und Fledermausarten sowie für Reptilien. Auf den festgesetzten Grünflächen am nördlichen und westlichen Rand des Geländes sollen entlang der zu erhaltenden Gehölzstreifen Ersatzhabitate für Reptilien geschaffen beziehungsweise vorhandene Habitatpotenziale erhalten werden.

8.10 Fläche für die Landwirtschaft
Die bestehenden Landwirtschaftsflächen werden weiterhin durch den Betriebsinhaber für die Tierhaltung im Nebenerwerb genutzt. Auch die innerhalb der Fläche für den Handwerkerhof und Onlinehandel vorhandenen Freiflächen bleiben erhalten, werden ökologisch aufgewertet und teilweise ebenfalls für die Tierhaltung verwendet. Zur Begrenzung einer weiteren Siedlungserweiterung werden das Flurstück 268 sowie Teilflächen der Flurstücke 266/1 und 269 der Gemarkung Großharthau in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und entsprechend ihrer bisherigen Nutzung sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Flächen für Landwirtschaft festgesetzt. Dadurch wird die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich langfristig gesichert und eine zukünftige bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen verhindert.

8.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bodenschutz
Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei Abstell- und Lagerflächen entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Begrünung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke erfolgt zugunsten des Klimas und der Biodiversität.

Da das Plangebiet mit den Flurstücken 269, 270 sowie 275/2 der Gemarkung Großharthau als Altstandort mit der Bezeichnung „Abfallsammlung Kruschel, ehem. Schafstall“ im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst ist, besteht der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten nach § 2 BBodSchG i.V.m. § 3 BbodSchV. Daher sind aus den genannten Flurstücken bauliche Maßnahmen aufgrund vorhandener Altlasten fachkundig zu begleiten. Auffüllungen im Untergrund sind auf Materialart und Schadstoffbelastung zu prüfen; stark belastete Materialien sind zu bergen und fachgerecht zu entsorgen. Bau- und Abbruchabfälle sind entsprechend zu deklarieren und zu entsorgen. Dadurch werden Umweltbelastungen vermieden und die Sicherheit der baulichen Nutzung gewährleistet.

Grundwasserschutz
Eine direkte Rückführung des Regenwassers in den Gebietswasserhaushalt dient der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Auf den Flurstücken 269, 270 und 275/2 der Gemarkung Großharthau enthalten Teile der Versickerungsflächen belastete Böden, die vor der Nutzung auszuheben, sachgerecht zu entsorgen und durch eine baubegleitende Analytik zu überwachen sind. Dies gewährleistet die langfristige und schadlose Funktion der Niederschlagswasserflächen.

Artenschutz
Mit den artenschutzfachlichen Schutzmaßnahmen wird den Anforderungen des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rechnung getragen. Mit den konflikt-vermeidenden Maßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Maßnahmen mit städtebaulichem Bezug und bodenrechtlicher Relevanz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutz des Biotopverbundes
Mittels der Gewährleistung der Durchlässigkeit von neu zu errichteten Einfriedungen für Kleintiere (Kleinsäuger, Reptilien, Amphibien) kann eine Zerschneidung von Wanderrouten der Kleintiere vermieden werden.

8.12 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgelegten Pflanzbindungen sichern eine prägende Grünstruktur am Rand des Baugebietes, begrenzen Eingriffe in den Gehölzbestand und fördern die landschaftliche Einbindung. Sie dienen zugleich als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft und verbessern das Kleinklima.

8.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es sind Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Einfriedungen getroffen worden, um die Bebauung möglichst harmonisch in die Umgebung einzufügen.
Die Festsetzung einer geringen Dachneigung gewährleistet eine wirtschaftliche Bauweise und ein einheitliches, städtebaulich zurückhaltendes Erscheinungsbild der Gewerbebauten. Flachgeneigte Dächer bieten zudem optimale Voraussetzungen für die Nutzung regenerativer Energien, insbesondere für die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, sowie für Dachbegrünungen und Retentionsflächen.

9 Hinweise

Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen bezüglich

- Schmutzwasserbeseitigung
- Niederschlagswasserentsorgung
- Denkmalschutz
- Bodenschutz / Altlasten
- Anforderungen zum Radonschutz
- Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen

besitzen keinen Festsetzungscharakter. Sie sollten Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für gemeindliche Aufgaben berücksichtigt werden.

Folgende Hinweise sind für die Bauausführung relevant:

Hinweise zur Bauausführung

Hinweise zu Untergrundverhältnissen/Grundwasserverhältnissen, bodenmechanischen Kennwerten anstehender Böden, Gründungsvarianten, Erdbaumaßnahmen und Versickerungsfähigkeiten sind den baugrundtechnischen Schlussfolgerungen der Baugrunduntersuchung zu entnehmen.

Baugrunduntersuchungen[9]

Es wird empfohlen, für jedes Bauprojekt objektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen zur Beurteilung des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und der Tragfähigkeit des Untergrundes.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass An-/Umbauten mit einem veränderten Lastabtrag einhergehen und der Baugrund darauf mit Setzungen reagiert, die für das Bauwerk verträglich sein müssen.

Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung[10]

Bei Eingriffen in den Boden und/oder geologischen Untergrund ist eine Mobilisierung von Schadstoffen und Eintrag dieser über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser prinzipiell möglich und durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Niederschlagswasserversickerungen sind im Wirkbereich von Altlasten nicht zulässig. Sollte im Rahmen des Bauvorhabens ein Eingriff in gesättigten Boden erfolgen, so ist das Vorhandensein kontaminierter Grundwässer möglich.
Sofern außerhalb des Wirkbereiches von Altlasten Versickerungsanlagen vorgesehen werden, ist zu beachten, dass die tatsächliche Versickerungsfähigkeit/-möglichkeit des Untergrundes jeweils standortkonkret zu prüfen und nachzuweisen ist. Hinweise zu den Untergrundanforderungen und Planungsgrundsätzen für Regenwasserversickerungsanlagen sind im Arbeitsblatt DWA-A 138 ausgeführt.

10 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	3,84 ha
davon:	
Gewerbegebiet	1,27 ha
Straßenverkehrsfläche	0,01 ha
Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg"	0,09 ha
Private Grünflächen	0,96 ha
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	0,02 ha
Fläche für die Löschwasserversorgung	0,03 ha
Landwirtschaft	1,46 ha

[9] Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 28.10.2020 zum Vorentwurf des VB-Plans "Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße, Großharthau"

[10] Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 28.10.2020 zum Vorentwurf des VB-Plans "Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße, Großharthau"

11 Voraussichtliche Auswirkungen

11.1 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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter
- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

11.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

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

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden die Voraussetzungen geprüft.

Für die bestehende Zufahrt zum Plangebiet ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung zu prüfen, inwieweit eine bauliche Veränderung an der Zufahrt nach Nordwesten (ggf. Aufstell- und Haltefläche für Lkw) erforderlich ist, um dem maßgeblichen Begegnungsverkehr Lkw/Lkw im Baugebiet „Handwerkerhof und Onlinehandel“ sowie auf dem Wirtschaftsweg zu genügen. Die notwendigen Verbreiterungen sind auf kommunalem Grundstück möglich. Das an das Baugebiet angrenzende Straßennetz ist ausreichend, den durch das Baugebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, wobei ein Einbahnstraßensystem gemäß den Ausführungen in Pkt. 7.1 vorgesehen ist. Damit wird gleichzeitig dem Aspekt der Verkehrssicherheit an der Buswendestelle im Bereich der Grundschule und der Seniorenpflegeeinrichtung Rechnung getragen.

Das Plangebiet ist derzeit trinkwasserseitig nicht erschlossen. Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH ist die Trinkwasserversorgung des Plangebietes über die Anbindung an den Leitungsbestand im Mittelweg möglich. Der Wasserbedarf für die geplante bauliche Nutzung ist gesichert.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die Anbindung an den Leitungsbestand im innerörtlichen Siedlungsbereich. Das Baugebiet ist durch Neuverlegung von Elt-Kabeln in der geplanten Verkehrsfläche zu erschließen.

Die Medienerschließung zur Telekommunikation ist über den bestehenden Leitungsbestand am Plangebeit gesichert.

Eine zentrale Löschwasserversorgung kann grundsätzlich über den Unterflurhydranten (100 PE) im Mittelweg erfolgen. Die mit dem Vorhaben geplanten Flächen für den Handwerkerhof und den Onlinehandel befinden sich innerhalb des Löschradius von 300 m. Für die geplanten Lagerflächen im Westen des Plangebietes ist u.U. aufgrund der Lage außerhalb des Löschradius von 300 m jedoch eine unabhängige Löschwasserversorgung erforderlich, die über unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist.

Von einer gesicherten Abwasserentsorgung kann ausgegangen werden, wenn die anfallenden Abwässer gemäß 2. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Gemeinde Großharthau entweder über eine grundstücksbezogene vollbiologische Kleinkläranlage biologisch gereinigt sowie anschließend außerhalb des Wirkbereiches von Altlasten versickert wird oder über eine abflusslose Sammelgrube als Nebenanlage gesammelt und regelmäßig entsorgt wird.

Das Niederschlagswasser kann im Plangebiet unter der Voraussetzung, dass auf den Flurstücken 269, 270 und 275/2 der Gemarkung Großharthau zuvor der belastete Boden ausgekoffert und sachgerecht entsorgt wird, versickert werden.

Durch die Festsetzung einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Abstell- und Lagerflächen auf dem Baugrundstück wird das Maß der Bodenversiegelung deutlich begrenzt und die Regenwasserableitung so weit wie möglich minimiert.

11.3 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Damit ergeben sich keine Auswirkungen auf raumordnerische Belange.

Gemäß der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen (Raumordnungsbehörde) vom 18.06.2021 ist das Vorhaben im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes 2013 grundsätzlich hinnehmbar.

Ebenfalls wurde seitens des Regionalen Planungsverbandes mit Stellungnahme vom 27.05.2021 mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben mit dieser regionalplanerischen Festlegung vereinbar ist.

12 Durchführungsvertrag

Da das Vorhaben konkret bestimmt ist und das zu schaffende Planungsrecht einem Vorhaben und einem Vorhabenträger dient, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Vorhabenträger wird mit der Gemeinde Großharthau einen Durchführungsvertrag abschließen, worin das Vorhaben konkret beschrieben ist und worin sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben in einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin trägt der Vorhabenträger sämtliche Planungs-, Erschließungs- und sonstige Folgekosten. Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für einen Satzungsbeschluss (§ 12 Abs. 1 BauGB).

Im Durchführungsvertrag sollten u.a. folgende Regelungen verankert werden:

- Konkrete Beschreibung des Vorhabens einschließlich aller zulässigen Nutzungen und Anlagen einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage
- Erfüllung aller planungsrelevanten Auflagen und Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren
- Kostenübernahme durch den Vorhabenträger für sämtliche Planungs-, Erschließungs- und ggf. sonstige anfallenden Kosten (naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen)
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung aller erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie zur Einholung/Nachweis aller erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen
- Nachweis der gesicherten verkehrstechnischen Erschließung des Vorhabenstandortes (Nachweis der materiellen und dinglichen Sicherung)