Verwaltungsgemeinschaft Großharthau
11. Änderung zum Flächennutzungsplan
Planzeichnung A

Vorentwurf
in der Fassung vom 20. April 2026



Quelle: Geoportal Sachsen

Planungsträger:	Verwaltungsgemeinschaft Großharthau Wesenitzweg 6 01909 Großharthau Tel.: 035954 51980 www.grossharthau.de
Vorhabenträger:	Alte Schäferei Grundbesitz GmbH Johann-Joachim-Kändler Str. 8 01909 Großharthau OT Seeligstadt
Bearbeitung:	Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG Rumpeltstraße 1 01454 Radeberg Tel. 03528 41960 www.pb-schubert.de
Projektnummer:	F20124
Stand:	20.04.2026

PLANUNGSBÜRO SCHUBERT

Bestandteile

Planzeichnung
Begründung
Umweltbericht *(wird zum Entwurf ergänzt)*

Verwaltungsgemeinschaft Großharthau
11. Änderung zum Flächennutzungsplan, Planzeichnung A

Begründung zum Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 4
1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans 4
1.2 Bestehendes Planungsrecht 4
1.3 Anlass der 11. Änderung des Flächennutzungsplans 4
1.4 Begründung für den Standort 6
1.5 Ziel und Zweck der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Großharthau 7
1.6 Änderungsbereich 7
2. Übergeordnete Planungen 7
2.1 Ziele der Raumordnung 8
2.2 Regionalplanerische Festlegungen 8
2.3 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind 9
3. Änderungen des Flächennutzungsplans 10
4. Wesentliche Auswirkungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans 10
4.1 Auswirkungen auf die Umwelt 10
4.2 Auswirkungen auf raumordnerische Belange 10
4.3 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung 11
5. Umweltbericht 12

1. Einleitung

1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Großharthau die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden **in den Grundzügen** dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Flächennutzungsplan drückt somit den **planerischen Willen der Gemeinden** über die baulichen und sonstigen Nutzungen der Gemeindegebiete aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der Flächennutzungsplan stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel **keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger**. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Eine **unmittelbare Bindungswirkung** entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. **gegenüber den bei der Flächennutzungsplan-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen,** die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen.

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Grundlage für städtebauliche Planungen im Gemeindegebiet ist der seit 31.08.1999 rechtwirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Großharthau einschließlich dessen rechtswirksamen 1. bis 6. Änderung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Großharthau ist in Planzeichnung A die überplante Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt mit Abgrenzung der bebauten Fläche mit der Kennzeichnung „Stall“.

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Großharthau erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße Großharthau“.

1.3 Anlass der 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Die in diesen

Bestimmungen vorausgesetzte Leitfunktion der Bauleitplanung verlangt, dass die jeweiligen Planinhalte objektiv geeignet sein müssen, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange der Wirtschaft einschließlich ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu achten.

Das Areal des ehemaligen Schafstalles Großharthau an der Schulstraße droht derzeit brachzufallen und stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, den die Verwaltungsgemeinschaft 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 und Avifauna), einschließlich Angebote zur Umweltbildung

Die Verwaltungsgemeinschaft 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 Verwaltungsgemeinschaft 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.

1.4 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.

1.5 Ziel und Zweck der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Großharthau

Unter angemessener Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange besteht das städtebauliche Ziel der vorliegenden 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Großharthau darin, im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße Großharthau“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung eines Handwerkerhofes, eines Onlinehandels und einer Abstell- und Lagerfläche unter Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung sowie der Berücksichtigung der Umweltbelange zu schaffen.

1.6 Änderungsbereich

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Großharthau umfasst ausschließlich Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße Großharthau" nordwestlich oberhalb der Ortslage von Großharthau nördlich angrenzend des Wirtschaftsweges „Viehbig“.

2. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan ist in ein hierarchisch gestuftes Planungssystem integriert. Er ist die erste Stufe innerhalb der Bauleitplanung und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. er konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP 2013) und des Regionalplanes Oberlausitz - Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung 2023.

2.1 Ziele der Raumordnung

Der Gemeinde Großharthau ist weder im Landesentwicklungsplan noch in der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz - Niederschlesien eine zentralörtliche Funktion oder eine besondere Gemeindefunktion zugewiesen worden.
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.

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.

2.2 Regionalplanerische Festlegungen

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 Änderungsbereiches.
Das Vorranggebiet Natur und Landschaft – Kulturlandschaftsschutz liegt ebenfalls westlich des Änderungsbereiches und reicht im Südwesten, Westen und Nordwesten randlich in den Änderungsbereich hinein.

Darüber hinaus werden die Flächen in Angrenzung an den Änderungsbereich als VRG Landwirtschaft ausgewiesen. Für den Änderungsbereich selbst werden keine Festlegungen getroffen (siehe Abb. 1).

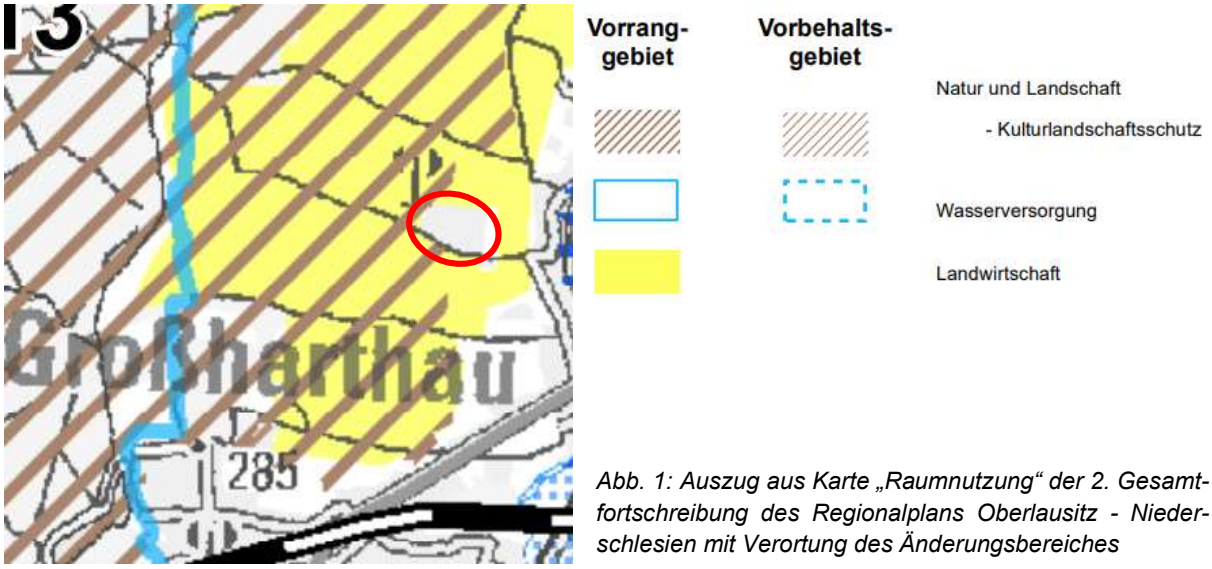


Abb. 1: Auszug aus Karte „Raumnutzung“ der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz - Niederschlesien mit Verortung des Änderungsbereiches

2.3 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind

Naturschutzrecht

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches.

Altlasten

Teile des Änderungsbereiches liegen innerhalb der im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registrierten Altlastenverdachtsfläche „Abfallsammlung Kruschel, ehemaliger Schafstall“ (AKZ 72200936). Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 26.10.2020 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße Großharthau“ 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 kontaminiertem Erdreich) erforderlich.

3. Änderungen des Flächennutzungsplans

Inhalt der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Großharthau ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche nordwestlich oberhalb der Ortslage von Großharthau nördlich angrenzend des Wirtschaftsweges „Viehbig“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung eines Handwerkerhofes, eines Onlinehandels und einer Abstell- und Lagerfläche unter Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung sowie der Berücksichtigung der Umweltbelange zu schaffen.

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung gemäß § 5 Abs. 2 BauGB für den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO.

Die als gewerbliche Baufläche auszuweisende Fläche ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft mit Abgrenzung der bebauten Fläche mit der Kennzeichnung „Stall“ dargestellt.

Nr.	geänderte Darstellung	bisherige Darstellung	Flächengröße in ha
1	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft mit Abgrenzung der bebauten Fläche mit der Kennzeichnung „Stall“	3,1 ha

Die im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Differenzierungen in Teilflächen der Fläche des Handwerkerhofes und Onlinehandels, Grünflächen, Flächen für Löschwasservorhaltung und für Regenrückhaltebecken werden nicht separat dargestellt, da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der beabsichtigten Art der Bodennutzung wiedergibt und die Randeingrünung aufgrund der geringen Flächengröße im Maßstab des Flächennutzungsplans nicht abbildbar ist.

Bezüglich der übrigen Darstellungen des FNP ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der rechtswirksamen Planfassung.

4. Wesentliche Auswirkungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 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 angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

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

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

4.2 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) und im Regionalplan Oberlausitz - Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung 2023 verankert.

Der Entwicklungsbedarf für die Gemeinde Großharthau kann sich gemäß Z 2.2.1.6 LEP 2013 nur aus der Eigenentwicklung ableiten. Der landesplanerischen Vorgabe wird mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft 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.

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.

- 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 erarbeitet. Diese Alternativenprüfung ist in Kapitel 1.4 der Begründung enthalten.

4.3 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung der geplanten gewerblichen Bauflächen ist durch die Anbindungen über die Schulstraße sichergestellt. Da jedoch die zur Erschließung notwendige Schulstraße aufgrund der geringen Verkehrsflächenbreite von ca. 4,50 m keinen Begegnungsverkehr Lkw/Lkw zulässt, erfolgt die äußere Erschließung der geplanten gewerblichen Baufläche im Einbahnstraßenprinzip. 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.

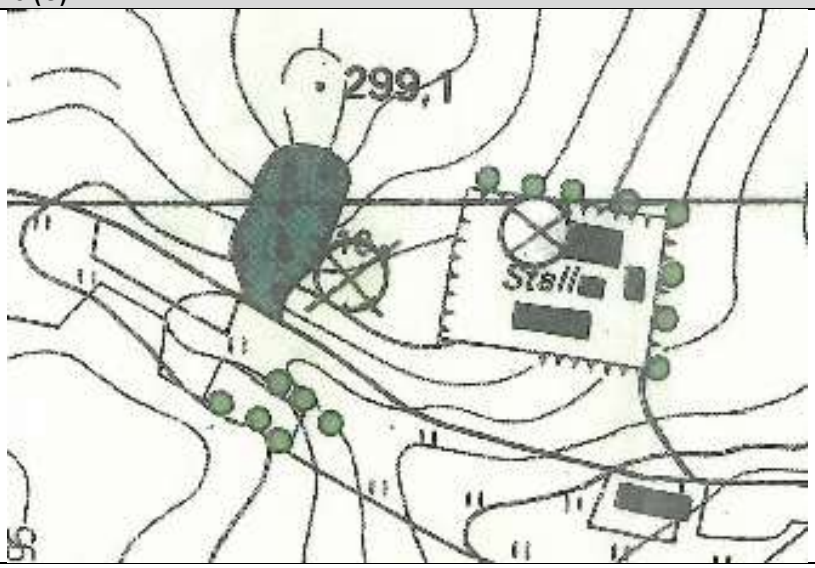
Die geplante gewerbliche Baufläche muss zum Teil medientechnisch neu erschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger um Aussage zu den verfügbaren Kapazitäten ihrer Anlagen gebeten.

5. Umweltbericht

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll in Anwendung von § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof und Onlinehandel, Schulstraße Großharthau“ wird im Rahmen der nachfolgenden Entwurfsphase eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten. Daher wird auf eine separate vollständige Umweltprüfung im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans verzichtet und stattdessen eine abgeschichtete Umweltprüfung durchgeführt.

Im Folgenden werden für die geplante gewerbliche Baufläche die wesentlichen umweltbezogenen Auswirkungen schutzgutbezogen im Gebietssteckbrief tabellarisch zusammengestellt. Die Abkürzungen V/M/A/E beziehen sich auf die Möglichkeit der Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigung durch die Planung.

Gewerbliche Baufläche (G)			
Ausschnitt Lageplan			
Lage	Gemarkung Großharthau / nordwestlich oberhalb der Ortslage von Großharthau		
Größe	3,1 ha		
Schutzgebiete	*westlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet „Massenei“ (d 79)* Nächste Schutzgebiete: *ca. 100 m östlich des Änderungsbereiches FFH-Gebiet „Obere Wesenitz und Nebenflüsse“ (DE 4850-301, Landesinterne Nr. 145)* *ca. 800 m westlich des Änderungsbereiches FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ (DE 4848-301, Landesinterne Nr. 143)*		
Besonderheiten	Teile des Änderungsbereiches liegen innerhalb der im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registrierten Altlastenverdachtsfläche „Abfallsammlung Kruschel, ehemaliger Schafstall“ (AKZ 72200936).		
Vorgaben des Regionalplans	keine angrenzend: Vorranggebiet Natur und Landschaft – Kulturlandschaftsschutz (westlich angrenzend) Vorranggebiet Landwirtschaft (am Änderungsbereich angrenzende Landwirtschaftsflächen)		
Ziele/ Maßnahmen des Landschaftsplans	Die Gemeinde Großharthau verfügt über keinen aktuellen Landschaftsplan, welcher als Planungsgrundlage zu berücksichtigen wäre.		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung			
Schutzgüter/Funktionen	**Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**	**Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen**	**V/M/A/E möglich**
Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	Lärm- und Luftschadstoffemissionen	**keine,** aufgrund der Entfernung zu bewohnten Ortslagen sowie etwaigen Wohngebäuden (> 150 m) und der vorhandenen Gehölzstrukturen mit Pufferfunktion	*nicht erforderlich*
Arten und Biotope, biologische Vielfalt	baubedingte Störung von Brutvögeln bzw. Fledermäusen	**möglich** bei Bauzeit während der Aktivitätszeit der Arten, aufgrund bestehender Vorbelastungen ist die Betroffenheit als gering einzuschätzen	**ja** (Vermeidungsmaßnahmen)

	Verlust von Habitaten der Brutvogelarten, Fledermäuse und xylobionten Käfer	**möglich,** im Zuge von Fällmaßnahmen und Abriss, Ausweichhabitate sind größtenteils vorhanden.	**ja** (Vermeidungs-, vorgezogene Kompensationsmaßnahmen)
	Verlust von Reptilienhabitaten	**möglich,** im Zuge der Beräumung auf Sukzessionsflächen und der Errichtung von Gebäuden auf unversiegelten Flächen	**ja** (Vermeidungs-, vorgezogene Kompensationsmaßnahmen)
	Störung durch betriebsbedingten Bewegungsunruhe und Lärm	**keine,** da keine erhebliche Intensivierung der Nutzung zu erwarten ist.	*nicht erforderlich*
	Verlust wertvoller Biotope	**möglich,** beim Verlust von Gehölzstrukturen im Bereich Eingrünung) oder von einzelnen Altbäumen auf dem Gelände	**ja** (Vermeidungsmaßnahmen)
Fläche	Flächenverbrauch von bisher unversiegelten Flächen im Außenbereich	**keine,** da die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen	*nicht erforderlich*
Boden	Inanspruchnahme von Böden	**keine,** da die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen	*nicht erforderlich*
	Belastungen und Nutzungskonflikte aufgrund der vorhandenen Altablagerungen	**möglich,** bei Wiedernutzbarmachung vorbelasteter Böden	**ja** (Vermeidungsmaßnahmen)
Wasser	Verringerung der Infiltrationsfläche infolge der Versiegelung / Überbauung	**keine,** da die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen	*nicht erforderlich*
	Verstärkung Abfluss von Hochwasserspitzen bei Starkniederschlägen	**keine,** da die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen	*nicht erforderlich*
	Belastungen des Grundwassers aufgrund der vorhandenen Altablagerungen bei Versickerung	**möglich,** bei Versickerung innerhalb des Wirkbereiches von Altlasten	**ja** (Vermeidungsmaßnahmen)
Klima/Luft	Die Fläche besitzt keine besondere lufthygienische oder klimatische Funktion	**keine**	*nicht erforderlich*
Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	**möglich,** bei Entfernung der eingrünenden Gehölze	**ja** (Vermeidungsmaßnahmen)
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden	**keine**	*nicht erforderlich*
Natura 2000	Keine direkte Inanspruchnahme von FFH-Gebieten	**keine**	*nicht erforderlich*

	Gefährdung bzw. Beeinträchtigung des Grunabaches und der Wesenitz durch schädlichen Stoffeintrag	**keine,** da die Schmutzwasserentsorgung entweder durch eine biologische Reinigung mit anschließender Versickerung außerhalb des Wirkbereiches von Altlasten oder durch Sammlung und regelmäßige Entsorgung über eine abflusslose Sammelgrube erfolgt. Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert bzw. wird nur unbelastetes nicht versickerbares Regenwasser in die Vorflut eingeleitet. Zudem erfährt das Niederschlagswasser durch den Verlauf des vorhandenen Grabens bis zum Grunabach eine Reinigungs- und Verdünnungswirkung	*nicht erforderlich*
Zusammenfassende Einschätzung der Verträglichkeit	Im Ergebnis der überschlägigen Umweltprüfung für die geplante gewerbliche Baufläche wurde festgestellt, dass erhebliche Umweltauswirkungen möglich sind. Bei Umsetzung der Planung unter Beachtung der im nachgeordneten vB-Plan-Verfahren festzusetzenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind diese jedoch vermeidbar bzw. ausgleichbar. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von Natura 2000 – Gebieten kann ausgeschlossen werden.		
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung			
	Sämtliche Funktionen der Schutzgüter bleiben wie im Bestand erhalten. Der erhebliche städtebauliche Missstand des Vorhabenstandortes stellt aufgrund der vorhandenen Ablagerungen und Altlasten weiterhin eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.		
Planungshinweise, Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs			
Arten und Biotope, biologische Vielfalt	Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um zu vermeiden, das Flächen aus der Nutzung genommen werden. Zudem ist ggf. eine Habitataufwertung und die Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse, Brutvögel (Höhlen- und Gebäudebrüter) und Reptilien im Umfeld des Vorhabensstandortes oder an anderer Stelle im Gemeindegebiet erforderlich.		
Boden	Entsiegelungsmaßnahmen sowie bodenverbessernde Maßnahmen durch Altlastenberäumung innerhalb des Plangebietes sind im vB-Plan zu prüfen.		
Wasser	Im vB-Plan ist die Rückhaltung von Regenwasser außerhalb des Wirkbereiches von Altlasten zu prüfen.		
Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)			
	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 erarbeitet. Diese Alternativenprüfung ist in Kapitel 1.4 der Begründung enthalten.		

	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.