

STADT THARANDT

2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEPARK KURORT HARTHA“

VORENTWURF

TEIL C: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der Planänderung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Lage des Plangebietes der 2. Änderung	2
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes der 2. Änderung.....	2
2.3	Beschreibung des Änderungsbereiches	2
2.4	Bestehendes Planungsrecht	4
3	Städtebauliche Konzeption der Planänderung	5
4	Erschliessungskonzeption	5
5	Grünordnerische Konzeption	6
6	Begründung der geänderten planerischen Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
6.4	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
6.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	8
6.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
7	Kennzeichnungen / Hinweise.....	9
8	Flächenbilanz	9
9	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	10
9.1	Auswirkungen auf Europäische Schutzgebiete - Natura 2000	10
9.2	Auswirkungen auf Nationale Schutzgebiete	10
9.3	Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.....	10
9.4	Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange des § 44 BNatSchG	11
9.5	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Landschaftsbild / Boden, Wasser, Klima und Luft i.S. der Eingriffsregelung des BNatSchG.....	11
9.6	Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes	14
9.7	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung.....	15
9.8	Auswirkungen auf den Verkehr.....	15
9.9	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	15

1 ZIEL DER PLANÄNDERUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

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

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

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

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

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

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

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

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage des Plangebietes der 2. Änderung

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

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes der 2. Änderung

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

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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

2.3 Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend als Grünfläche gepflegt.

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

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

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

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



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



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

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltet für den Änderungsbereich folgende festgesetzte Nutzungsarten:

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

GEWERBEPARK KURORT HARTHA

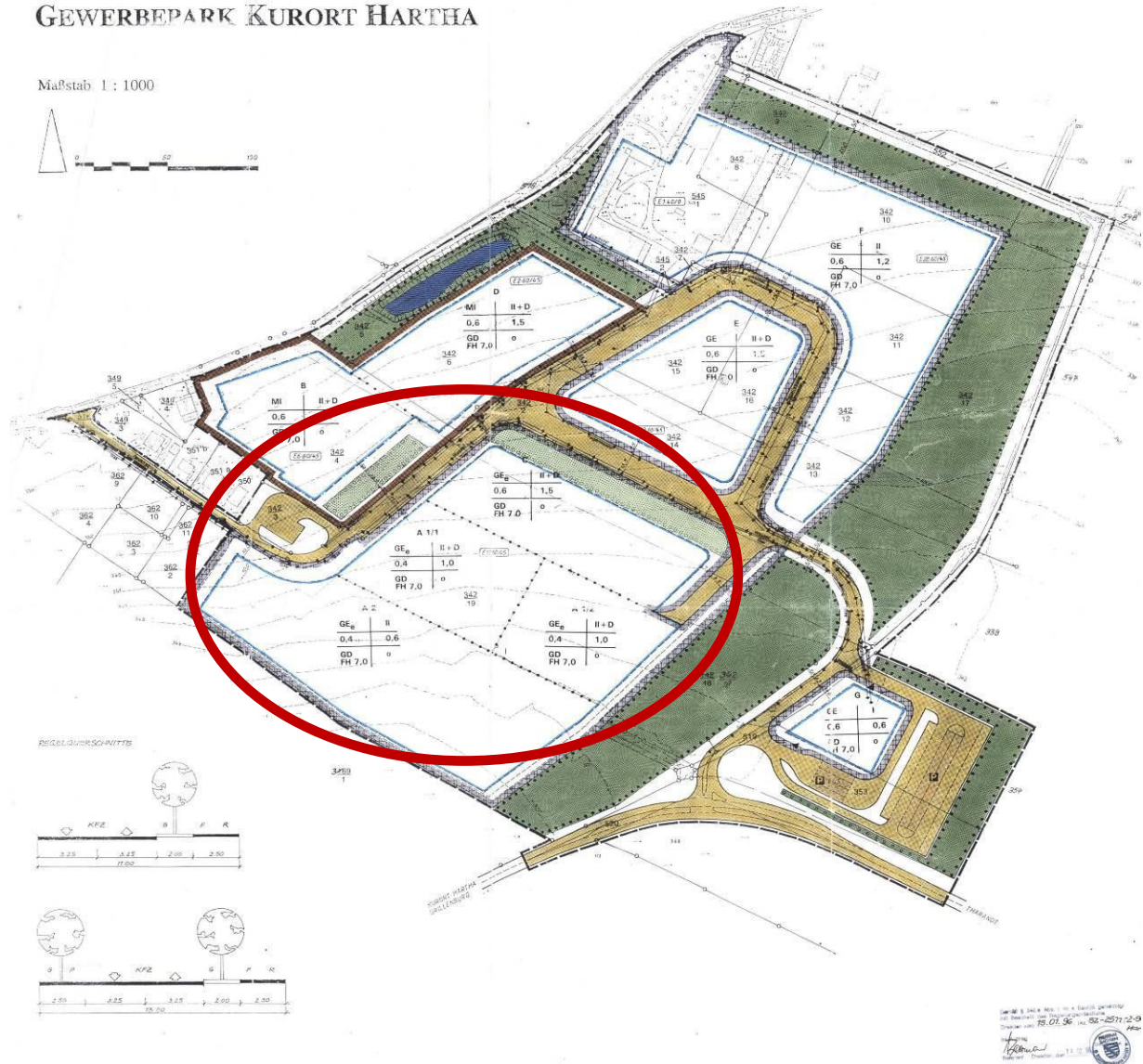


Abbildung 3: rechtskräftiger B-Plan „Gewerbepark Kurort Hartha“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

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

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

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION DER PLANÄNDERUNG

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

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

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

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

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

4 ERSCHLIESSUNGSKONZEPTION

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

Im Rahmen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan werden zwei Varianten zur Erschließung vorgeschlagen:

Variante 1

Diese Variante sieht eine neue Straßenführung zwischen den Grundstücken Zeisigweg 18a und Zeisigweg 21 vor, wobei der südwestliche Abschnitt dem Verlauf des Alten Zeisigweges entspricht.

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

Die Verkehrsflächenbreite der neuen Erschließungsstraße ist im Bereich des Alten Zeisigweges mit 11,0 m Breite festgesetzt, so dass der Regelquerschnitt des Ursprungsbebauungsplans mit einem einseitigen Geh-/Radweg und einer straßenbegleitenden Baumreihe auch hier – soweit möglich sogar mit Erhaltung der alten Apfelbäume - fortgesetzt werden kann.

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

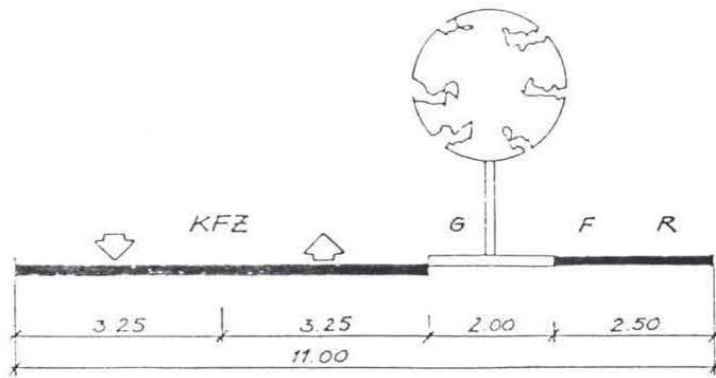


Abbildung 4: Regelquerschnitt Erschließungsstraße im Gewerbegebiet

Variante 2

Diese Variante sieht wie bisher eine Stichstraßenlösung mit 8,5 m Breite für den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw und einen einseitigen Geh-/Radweg vor, die aber an die westliche Grundstücksgrenze Zeisigweg 21 verschoben und bis zum Alten Zeisigweg geführt wird. Die Stichstraße soll mit einem Wendekreis für Lastzüge abschließen, um hinsichtlich der Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen keine Einschränkungen zu haben. Vom Wendekreis können die Zufahrten zu den südlich angrenzenden Baugrundstücken variabel angeordnet werden, damit gelingt insbesondere im Südosten des Änderungsbereichs eine kleinteiligere Parzellierung als bei Erschließungsvariante 1. Die Wendeanlage ist so angeordnet, dass in deren unbefestigtem Innenkreis die Erhaltung der alten Apfelbäume möglich ist.

Außerdem wird das Baugrundstück Zeisigweg 18b von der im Westen festgesetzten Verkehrsfläche aus dem Kurvenbereich des Zeisigweges erschlossen.

Fußwegverbindung Alter Zeisigweg

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

Technische Infrastruktur

Die Medienerschließung der Bauparzellen soll über die neu zu errichtende Straße bzw. bei Variante 2 von Westen im Fußwegbereich des Alten Zeisigweges erfolgen. Bislang liegen die Erschließungsmedien im vorhandenen Straßenraum an. Ein Mittelspannungskabel verläuft parallel zum nordöstlichen Abschnitt des Zeisigweges um ca. 1 m eingerückt in den Baugebietsflächen.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser und Elektroenergie, die Entsorgung von Schmutzwasser und Hausmüll sowie die Niederschlagswasserentsorgung über das Regenrückhaltebecken auf Flst. 342/5 Gemarkung Hintergersdorf sind analog dem Ursprungsbebauungsplan gesichert.

5 GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

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

Für den Änderungsbereich selbst soll im Rahmen der 2. Änderung die Lage der Grünfläche innerhalb des Gewerbegebietes verändert werden. Außerdem ergibt sich durch die Anhebung der GRZ auf den Teilflächen A1/1, A1/2 und A2 eine größere zulässige Flächenversiegelung, die zusätzlich ausgeglichen werden muss. Dies soll am Standort selbst durch die Erweiterung des bisher festgesetzten Grünflächenumfangs erfolgen.

Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan werden die noch vorhandenen alten Obstbäume wegen ihrer Bedeutung für den Natur- und Artenschutz (in Variante 1 bis auf zwei Ausnahmen) zum Erhalt festgesetzt.

6 BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

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

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zur Beachtung der Schutzansprüche der Nachbarschaft wird die Gliederung der Baugebiete im Gewerbepark in Bezug auf die Emissionseigenschaften der Betriebe und Anlagen aus dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten. Dieser sah für den gesamten Änderungsbereich flächenbezogene Emissionskontingente von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts vor. Es ist beabsichtigt, diese Werte im weiteren Planverfahren mittels Schallgutachten nochmals zu überprüfen und ggf. innerhalb des Änderungsbereiches zu differenzieren, da von einer zusätzlichen abschirmenden Wirkung des Walls gegenüber dem Aventinum Seniorenwohnpark ausgegangen wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

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

Zahl der Vollgeschosse

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an der südwestlichen und südöstlichen Außengrenze des Baugebietes aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und ansonsten an die neue Stra-

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

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

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

Die offene Bauweise bleibt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert.

6.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend des Planungszieles, einer kleinteiligeren Parzellierung der im Süden des Gewerbeparks gelegenen Baufläche in 1.000 bis 2.500 m² große Parzellen wird eine zusätzliche Verkehrsfläche innerhalb des bisherigen Baugebietes GEE festgesetzt. Die Breite entspricht der oben beschriebenen Erschließungskonzeption und gewährleistet den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw. Im Fall einer späteren Einbahnstraßenregelung bei Variante 1 kann die Ausbildung des Straßenraums modifiziert werden, wobei auch in diesem Fall die Passierbarkeit von stehenden Fahrzeugen v.a. für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet sein soll. Die Kurvenradien sind für Lastzüge bemessen, so dass keine Einschränkungen bezüglich der künftigen Nutzung bestehen.

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

6.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzung straßenbegleitender Einzelbäume

Wesentliches Element der Ortsbildgestaltung ist die Anordnung straßenbegleitender Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen im Gewerbepark. Die in Variante 1 festgesetzte Einzelbaumpflanzung dient gleichzeitig als Ausgleich für die bei dieser Variante von der Fällung betroffenen zwei Apfelbäumen. Da die zukünftigen Grundstückszuschnitte noch nicht feststehen und somit die Lage der Grundstückszufahrten und Hausanschlüsse im Bebauungsplan noch nicht festgelegt werden kann, ist eine seitliche Abweichung vom festgesetzten Pflanzstandort um bis zu 2 m zulässig.

Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen westlich des Gewerbegebietes

Entsprechend der oben beschriebenen grünordnerischen Konzeption wird die bisher im Norden vorgesehene Grünfläche an den westlichen Rand des Baugebietes verlagert und entsprechend des zusätzlichen Ausgleichserfordernisses vergrößert. Da sie sowohl mit dem naturschutzfachlichen Ausgleich als auch mit ihrer Funktion als Lärmschutzwall öffentlichen Interessen dient, wird die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Erhaltung von Einzelbäumen

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

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

Baumkontrolle

Die Baumkontrolle ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich, da einige der alten Apfelbäume Höhlen aufweisen. Für den Gehölzbestand ist aufgrund seines geringen Alters die Beachtung der gesetzlichen Fällzeitenregelung ausreichend.

Verbot von Öl und festen Brennstoffen zu Heizzwecken

Zum Schutz sowohl des Grundwassers als auch des Lokalklimas, das durch den Luftmassenabfluss von den Hanglagen des Gewerbegebietes in den Kurort Hartha geprägt ist, wird die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans beibehalten.

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

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

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

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

7 KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE

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

8 FLÄCHENBILANZ

Änderungsbereich :	ca. 35.080 m ²
<i>Bisherige Festsetzungen</i>	
Verkehrsfläche	ca. 620 m ²
Private Grünfläche	ca. 2.420 m ²
Baugebiet GEE / GRZ 0,6	ca. 6.500 m ²
Baugebiet GEE / GRZ 0,4	ca. 25.540 m ²
<i>geänderte Festsetzungen (Variante 1)</i>	
Verkehrsfläche	ca. 2.330 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg (≙ Bestand)	ca. 140 m ²
Öffentliche Grünfläche (Wall)	ca. 4.370 m ²
Öffentliche Grünfläche (Weg; ≙ Bestand)	ca. 225 m ²
Baugebiet GE / GRZ 0,6	ca. 28.015 m ²
<i>geänderte Festsetzungen (Variante 2)</i>	
Verkehrsfläche	ca. 1.785 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg	ca. 480 m ²
Öffentliche Grünfläche (Wall)	ca. 3.955 m ²
Öffentliche Grünfläche (Weg, Insel)	ca. 750 m ²
Baugebiet GE	ca. 28.110 m ²

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

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

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

Im Folgenden werden auf Vorentwurfsebene die voraussichtlichen Auswirkungen beschrieben:

9.1 Auswirkungen auf Europäische Schutzgebiete - Natura 2000

Östlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes, in einer Entfernung von mindestens 850 m befinden sich das FFH-Gebiet Nr. 037E „Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz“ und das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) Nr. 64 „Weißeritztäler“

Aufgrund des großen räumlichen Abstandes zwischen dem B-Plangebiet und den europäischen Schutzgebieten können eine direkte Flächeninanspruchnahme bzw. Beeinträchtigungen durch Immissionen (Störungen durch Lärm, Licht, Bewegungsunruhe, Stoffimmissionen über den Luftpfad) ausgeschlossen werden. Es existiert keine Verbindung über den Gewässerpfad, da das Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet über die örtliche Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage geführt und das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser über das Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes in die Vorflut innerhalb der Ortslage Kurort Hartha abgeleitet wird. Damit kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

> es sind keine negativen Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete zu erwarten

9.2 Auswirkungen auf Nationale Schutzgebiete

Die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans liegen keine nach BNatSchG geschützten Gebiete.

Etwa 250 m südöstlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Tharandter Wald“ (d21).

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet, welche den Charakter des Gebietes verändern bzw. Beeinträchtigungen von Naturhaushalt, Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder besondere kulturhistorische Bedeutung der Landschaft bzw. der besonderen Bedeutung für die Erholung hervorrufen und damit dem Schutzzweck widersprechen, können aufgrund des Abstandes des B-Plangebietes vom Schutzgebiet und der Tatsache, dass die am Rand der Planänderung gelegenen Teilflächen bereits im rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan als Gewerbegebiet mit mindestens gleichen zulässigen Baukörperhöhen festgesetzt sind, ausgeschlossen werden.

> es sind keine negativen Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete zu erwarten

9.3 Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans liegen keine nach BNatSchG geschützten Objekte. Die Reste der alten Apfelbaumreihe sind in der Biotopkartierung des Landkreises Sächsische Schweiz- Osterzgebirge als potenziell wertvoll erfasst¹.

In Variante 1 ist die Fällung von zwei Apfelbäumen in der potenziell wertvollen Baumreihe unumgänglich. Inwieweit diese tatsächlich der Definition eines § 30-Biotops eines höhlenreichen Einzelbaums gemäß der VwV Biotopschutz entsprechen, muss im weiteren Verfahren festgestellt werden.

Variante 1: > ggf. Inanspruchnahme § 30-Biotop

Variante 2: > es sind keine negativen Auswirkungen auf § 30-Biotop zu erwarten

¹ <http://gis.landratsamt-pirna.de/geoportal/>, aufgerufen am 10.12.2018

9.4 Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange des § 44 BNatSchG

Zulässige Vorhaben des B-Planes betreffen potenzielle Lebensräume folgender Tierarten / Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten:

- Fledermäuse - potenzielle Sommer- und Winterquartiere in Spalten und Höhlen der alten Apfelbäume
- Baumhöhlenbrüter (störungstolerante Arten) – Apfelbäume mit Höhlen
- Freibrüter mit Bindung an Gehölzbestände (störungstolerante Arten) – Gehölzbestand im Süden des Gewerbeparks
- Brutvögel der Halboffenlandschaft, Gebüschbrüter (störungstolerante Arten) - potenzielle Brutplätze im bisher unbebauten Teil des Gewerbeparks
- Wirbellose – Apfelbäume mit Höhlen als potenzielle Brutbäume.

Für alle Arten ist von einer baubedingten Betroffenheit auszugehen. Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann durch Einschränkung der Zeiten für Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit verbunden mit einer artenschutzfachlichen Baumkontrolle vor Fällungs- und Rodungsbeginn vermieden werden.

Um das Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht einzuschränken, werden bei Inanspruchnahme rechtzeitig Ersatzquartiere und Ersatzhabitate im Gemeindegebiet bereitgestellt. Potenziell betroffene Artengruppen sind Fledermäuse, Wirbellose und Baumhöhlenbrüter aufgrund der möglichen Beseitigung von Bäumen mit Quartier- und Brutstättenfunktion.

Neben den direkt betroffenen potenziellen Lebensraumstrukturen sind weiterhin mögliche Störungen auf Lebensräume im Umfeld zu berücksichtigen. Aufgrund bestehender Vorbelastungen durch zulässige Vorhaben im rechtskräftigen Bebauungsplan kommt es zu keiner zusätzlichen Belastung durch Störungen.

> Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann vermieden werden.

9.5 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Landschaftsbild / Boden, Wasser, Klima und Luft i.S. der Eingriffsregelung des BNatSchG

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Eingriffsregelung)

Unter Zugrundelegung des Ursprungsbebauungsplans kann lediglich der darin festgesetzten privaten Grünfläche mit dem Pflanzgebot eine Biotopfunktion zugeordnet werden. Die Grünfläche wird mit den bisherigen Bepflanzungsvorschriften an den westlichen Rand des Änderungsbereiches verschoben.

Die Habitatfunktion für allgemein verbreitete, störungsunempfindliche Arten wird über die Biotopfunktion (s.o.) mit abgebildet. Ausweichhabitate mit ähnlicher Ausstattung für diese Arten sind in der näheren Umgebung vorhanden bzw. werden durch Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle geschaffen.

Die im Änderungsbereich liegenden Flächen sind ansonsten als Baugebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit der Planänderung erhöht sich auf einigen Teilflächen das Maß der zulässigen Nutzung (GRZ) und damit der Grad der Überbauung.

Der damit verbundene Eingriff wird durch Festsetzung einer Kompensationsmaßnahme auf der öffentlichen Grünfläche im Westen des Änderungsbereiches direkt aufgefangen.

> es sind keine negativen Auswirkungen auf Biotoptypen und Lebensräume zu erwarten

Landschaftsbild und Erholung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Kurort Hartha“ werden ggü. dem rechtswirksamen Bebauungsplan keine unbelasteten Landschaftsräume oder landschaftsbildprägenden Strukturen zusätzlich in Anspruch genommen oder verstellt und keine erholungsrelevanten Wegeverbindungen zerschnitten.

Mit der Erhaltung des Alten Zeisigwegs und der begleitenden lückigen alten Obstbaumreihe werden Eingriffe in das Landschaftsbild im Zuge der Planänderung stattdessen gegenüber der derzeit zulässi-

gen Nutzung minimiert, was insbesondere für die Bedeutung des Dorfes als Kurort und die Verbindung zum forstbotanischen Garten von Bedeutung ist.

> es sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten

Fläche und Boden

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Kurort Hartha“ werden rechtskräftig festgesetzte gewerbliche Bauflächen GEE mit einer Grundflächenzahl von 0,4 (mit zulässiger Überschreitung bis 0,6) bzw. 0,6 (mit zulässiger Überschreitung bis 0,8) überplant.

Im Zuge der Planänderung wird die GRZ auf 0,6 vereinheitlicht. Darüber hinaus werden zusätzliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Alle Böden im Plangebiet besitzen aufgrund ihrer sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, ihres sehr hohen Wasserspeichervermögens sowie ihrer hohen Filter- und Pufferfunktion besondere Standorteigenschaften.

Gegenüber der bisher zulässigen Nutzung ergeben sich durch die Planänderung folgende Verschiebungen:

Maximale Versiegelung Planung (Variante 1):

2,81 ha Baugebiet GE x GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung bis 0,8	= 2,25 ha	
0,25 ha Verkehrsflächen	= 0,25 ha	= ca. 2,5 ha

Maximale Versiegelung Planung (Variante 2):

2,81 ha Baugebiet GE x GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung bis 0,8	= 2,25 ha	
0,23 ha Verkehrsflächen	= 0,23 ha	= ca. 2,5 ha

abzüglich:

Maximale Versiegelung Bestand:

0,65 ha Baugebiet GE x GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung bis 0,8	= 0,52 ha	
2,55 ha Baugebiet GE x GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung bis 0,6	= 1,53 ha	
0,06 ha Verkehrsflächen	= 0,06 ha	= ca. 2,1 ha

Differenz (zusätzliche Versiegelung) bei jeder der beiden Varianten		= ca. 0,4 ha
---	--	--------------

Die maximal zulässige Versiegelung steigt bei Erschließungsvariante 1 quantitativ um ca. 0,4 ha. Demgegenüber steht allerdings eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Gewerbe- und Verkehrsflächen im Änderungsbereich von 3,2 ha auf 3,0 ha um insgesamt ca. 0,2 ha, die als öffentliche Grünfläche verbleiben. Da davon ausgegangen werden kann, dass die besonderen Standorteigenschaften der Böden auf den gewerblich genutzten Grundstücken auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen z.B. durch Bodenumlagerungen während der Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, wird in Bezug auf die besonderen Standorteigenschaften mit der Nutzungsverdichtung der Bauflächen bei gleichzeitiger Vergrößerung der unbebaubaren öffentlichen Grünflächen eine qualitative Verbesserung gegenüber dem rechtswirksamen Plan erreicht.

Der quantitative Verlust der Böden wird über den Biotopwert mit abgebildet².

> Bei Umsetzung der Planung ist bei Berücksichtigung der maximal bebaubaren Fläche mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung von ca. 0,4 ha zu rechnen. Demgegenüber steht eine Verringerung der Verkehrs- und Baugebietsflächen zugunsten öffentlicher Grünflächen um insgesamt 0,2 ha.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichen Schutzstatus, so dass die Anforderungen des Allgemeinen Gewässerschutzes einzuhalten sind.

Oberflächenwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser sowie die Niederschlagswasserentsorgung sind analog dem Ursprungsbebauungsplan gesichert. Die Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser erfolgt über vorhandene Rückhalteanlagen. Eine Erhöhung genehmigter Einleitmengen in den Vorfluter ist nicht vorgesehen.

² Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009

Grundwasser

Am Standort sind Stauwasserböden aus Schluff verbreitet, so dass sie keine besonderen Werte und Funktionen für den Grundwasserhaushalt aufweisen. Die Reduzierung der allgemeinen Grundwasserneubildungsfunktion infolge der maximal zusätzlichen Versiegelung von 0,3 ha wird über dem Biotopwert mit bilanziert².

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig einzustufen³. Bei einem fachgerechten Umgang mit Abfällen und einem Schmutzwasseranschluss an das örtliche Trennsystem sind erhebliche Auswirkungen durch die Planänderung nicht zu erwarten. Wie im Ursprungsbebauungsplan ist die Verwendung von Öl und festen Brennstoffen zu Heizzwecken nicht zulässig.

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld befindet sich weder ein Trinkwasserschutzgebiet noch ein Überschwemmungsgebiet.

> es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten

Klima und Luft

Durch die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Zulässigkeit der Bebauung für den größten Teil der Änderungsbereiche bereits geregelt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der Anteil der Grünflächen im Änderungsbereich mehr als verdoppelt und an die ortszugewandte Seite des Gewerbeparks verlegt, so dass für das Lokalklima insgesamt eine Verbesserung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zu erwarten ist.

> es sind positive Auswirkungen auf den Klima- und Lufthaushalt zu erwarten

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Zum Nachweis des naturschutzfachlichen Ausgleichs des Eingriffs erfolgt die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich nach den HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN, 2009.

Die quantifizierende Bilanzierung zielt darauf ab, den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen gestützt auf einheitliche Bezugsgrößen (Werteinheiten) zu bestimmen. Sie dient dem nachvollziehenden Nachweis der Gleichwertigkeit ungleichwertiger Kompensation.

Für die Schutzgüter konnte die Beeinträchtigung von Werten und Funktionen besonderer Bedeutung ausgeschlossen werden, daher wird der Kompensationsbedarf auf der **Grundlage der Biotoptypenkartierung** ermittelt, wobei die in der „Vorläufigen Biotoptypenliste Sachsen“⁴ dokumentierten Biotopwerte für die einzelnen im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen herangezogen werden.

Im Folgenden wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in tabellarische Form dargestellt.

³ <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/default/index.xhtml>

⁴ Quelle SMUL 2010

Variante 1:

Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
FE-Nr.	Code	Biotyp vor Eingriff	Ausgangswert (AW)	Code	Flächennutzung (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [m²]	WE Wertminderung WE _{lincl.} (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Kompensationsbedarf (WE _{lincl.})
	931	Gewerbegebiet, Versiegelung>60%	0	913	Gewerbegebiet, Versiegelung > 60%	0	0	6.500	0	A	
	931	Gewerbegebiet, Versieg. max. 60%	1	913	Gewerbegebiet, Versiegelung > 60%	0	1	21.320	21.320	A	
				963	Wall, bepflanzt	15	-14	1.950	-27.300		
				947	Grünfläche, Saum	10	-9	225	-2.025		
				951	Verkehrsfläche	0	1	2.045	2.045		
	947	Grünfläche mit Pflanzgebot	15	963	Wall, bepflanzt	15	0	2.420	0		
	951	Verkehrsflächen	0	951	Verkehrsfläche	0	0	620	0		
					Gesamtsumme			35.080	-5.960		
											-5.960

Variante 2:

Formblatt I: Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
FE-Nr.	Code	Biotyp vor Eingriff	Ausgangswert (AW)	Code	Flächennutzung (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [m²]	WE Wertminderung WE _{lincl.} (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Kompensationsbedarf (WE _{lincl.})
	931	Gewerbegebiet, Versiegelung>60%	0	913	Gewerbegebiet, Versiegelung > 60%	0	0	6.500	0	A	
	931	Gewerbegebiet, Versieg. max. 60%	1	913	Gewerbegebiet, Versiegelung > 60%	0	1	21.610	21.610	A	
				963	Wall, bepflanzt	15	-14	1.575	-22.050		
				947	Grünfläche, Saum	10	-9	770	-6.930		
				951	Verkehrsfläche	0	1	1.585	1.585		
	947	Grünfläche mit Pflanzgebot	15	963	Wall, bepflanzt	15	0	2.420	0		
	951	Verkehrsflächen	0	951	Verkehrsfläche	0	0	620	0		
					Gesamtsumme			35.080	-5.785		
											-5.785

Sowohl bei Variante 1 als auch bei Variante 2 kommt es gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Vergrößerung der Grünfläche bei gleichzeitiger Erhöhung der Nutzungsintensität der verbleibenden Bauflächen zu einer Entlastung von Naturhaushalt und Landschaft. Der Kompensationsüberschuss beträgt jeweils ca. 6.000 Werteinheiten.

9.6 Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zählen insbesondere erhebliche Lärm-, Abgas- und Geruchsbelästigungen der Nachbarschaft durch gewerbliche Nutzungen.

Aufgrund der möglichen Konfliktsituation durch die Festsetzung schutzbedürftiger Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan auf Grundlage eines Schallschutzgutachtens flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Zuge der Planänderung zunächst beibehalten. Da sich mit dem begrünten Wall gegenüber dem Aventinum Seniorenwohnpark die mögliche Konfliktsituation bereits räumlich entschärft ist beabsichtigt, diese Werte im weiteren Planverfahren mittels Schallgutachten nochmals zu überprüfen und ggf. innerhalb des Änderungsbereiches zu differenzieren.

Die Erschließungsführung in Variante 2 ist im Hinblick auf den Seniorenwohnpark Aventinum günstiger als Variante 1 einzuschätzen, da hierbei der Abschnitt des Zeisigweges vor der Wohnanlage für die Erschließung der neu zu parzellierenden Gewerbeflächen nicht erforderlich ist.

> Unter Berücksichtigung der festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingente sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzzut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

9.7 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

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

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

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

9.8 Auswirkungen auf den Verkehr

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

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes ist mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz S 194 Freiburger Straße vollständig hergestellt und wird durch eine innere Erschließungsstraße ergänzt, um dem Planungsziel einer kleinteiligen Parzellierungsmöglichkeit gerecht zu werden. Mit der regelkonformen Bemessung des Querschnitts und der Wendeanlage in Variante 2 wird auch die neue Erschließungsstraße den Anforderungen an eine Gewerbegebietserschließung gerecht.

> es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr

9.9 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

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

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

> keine negativen Auswirkungen auf raumordnerische Belange

STADT THARANDT

2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEPARK KURORT HARTHA“

VORENTWURF

TEIL C-2: UMWELTBERICHT

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

Der Änderungsbebauungsplan muss sich nur mit denjenigen Umweltauswirkungen auseinandersetzen, die ursächlich den Änderungen zuzuschreiben sind.

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

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